감 정 평 가 서

건 명	방일성 소유물건(2025타경51439)
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재
평가서번호	G01-250514-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인 공감(주)

서울특별시 성동구 뚝섬로1길 25 서울숲한라에코밸리 504호
본사 : TEL.02-471-0309 FAX. 02-471-0308

감정평가법인공감

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
김 경 주 (인)

감정평가법인 공감(주) 대표이사 김명기 (서명또는인)

감정평가액 **일십삼억사천만원정(₩1,340,000,000.-)**

의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	방일성 (2025타경51439)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.23 ~ 2025.05.27	2025.05.27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	1,340,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,340,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
이 학 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

가. 본 감정평가는 서울특별시 성동구 금호동2가 소재 '금호초등학교' 남서측 인근에 소재하는 구분건물(아파트)에 대한 『경매』 목적의 감정평가임.

나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법 규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.

다. 본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 5월 27일임.

2. 감정평가 대상물건

대상 단지 개요

출처: 집합건축물대장

소재지	서울특별시 성동구 금호동3가 1662		
구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트),근린생활시설
연면적(m²)	49,375.23	대지면적(m²)	13,658.9
세대수	323세대	사용승인일	2005.07.29

대상 구분건물 개요

출처: 집합건축물대장

기호	동·층·호	전유면적 (m²)	공용면적 (m²)	계약면적 (m²)	대지지분 (m²)
가	금호동한신휴플러스아파트 101동 6층 605호	84.96	75.45	160.41	43.21

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가법인공감

4. 감정평가방법 및 기준

4.1 감정평가방법 선정

4.1.1 관련 제 규정 검토

감정평가에 관한 규칙

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제16조】(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

4.1.2 감정평가방법 선정

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 주거용 집합건물이며 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

4.1.3 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

4.2 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 층·호 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 집합건물등기사항전부증명서 등에 의하였음.

나. 본 감정평가의 실지조사는 2025년 5월 23일에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 감정평가의 기준시점인 2025년 5월 27일을 기준으로 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사 시 이해관계인(임차인 등) 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상태 확인은 인근 탐문조사 및 도면 등에 의하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

다. 구분소유 부동산은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적을 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

Ⅱ 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법

1.1 거래사례비교법 개요

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

거래사례비교법 적용 절차

구분건물가액 (원)	=	거래사례 단가 (원/m²)	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성요인 비교	×	전유면적 (m²)

1.2 거래사례 선정

1.2.1 거래사례 선정 기준

감정평가 실무기준

【400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)
거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2.2 거래사례 선정

거래사례는 위 기준에 따라 거래사정이 정상으로 인정되고, 기준시점 이전 비교적 최근 거래되어 시점수정이 용이하고, 대상물건과 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 유사한 기호(D)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

거래사례 선정

출처: 등기사항전부증명서 등

기호	소재지	명칭,동,호	거래시점	건물구조	사용승인	전유면적 (m²)	거래금액 (원)	전유면적단가 (원/m²)
A	금호동3가 1662	금호동한신휴플러스 101동 803호	25.05.17	철근 콘크리트조	05.07.29	84.96	1,300,000,000	15,301,318
B	금호동3가 1662	금호동한신휴플러스 103동 506호	25.04.19	철근 콘크리트조	05.07.29	84.49	1,230,000,000	14,557,935
C	금호동3가 1662	금호동한신휴플러스 103동 1006호	24.10.24	철근 콘크리트조	05.07.29	84.49	1,250,000,000	14,794,650
D	**금호동3가 1662**	**금호동한신휴플러스 101동 705호**	**24.10.09**	**철근 콘크리트조**	**05.07.29**	**84.96**	**1,307,000,000**	**15,383,709**

※ 사례(A,B)는 실거래신고 후 소유권 이전등기 전 상태임.

1.3 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

1.4 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원이 조사·발표하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함.

시점수정치

출처: 한국부동산원

구분	매매가격지수 (서울 강북지역 동북권 성동구)	비고
2024.10.09 (2024년 09월 지수 적용)	97.5	거래시점
2025.05.27 (2025년 04월 지수 적용)	100.7	기준시점
시점수정치	1.03282	100.7/97.5

※ 전월 지수 적용 원칙이되, 발표되지 않은 경우 최근 발표된 지수 적용

감정평가법인공감

1.5 가치형성요인의 비교

1.5.1 지역요인 비교

대상은 비교사례와 인근지역 내 소재하므로 지역요인은 대등함.

1.5.2 개별요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 대상호의 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 개별요인 비교내역은 다음과 같음.

개별요인 비교치

구 분	항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관, 경사 등)	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지 내에 소재하여 대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지 내에 소재하여 대등함
호별요인	건물의 관리 생태 층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 및 발코니확장	1.00	0.99	대상은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 열세함
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
	개별요인 비교치	1.000	0.990	

1.6 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 제반사항을 참작하여 아래와 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 결정함.

비준가액(거래사례비교법)

※ 백만원 단위에서 반올림함.

기호	사례단가 (원/m²)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	전유면적 (m²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	15,383,709	1.00	1.03282	0.990	84.96	1,336,396,697	1,340,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 인근 유사부동산 실거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 검토해 볼 때 합리적인 것으로 사료되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액 결정			
대상물건	동·층·호	전유면적(m²)	감정평가액(원)
기호(가)	금호동한신휴플러스 101동 6층 605호	84.96	1,340,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 성동구 금호동3가 [도로명주소] 서울특별시 성동구 금호산길 27	1662 금호동 한신 휴플러스 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	 700.62 786.89 786.89 786.89 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 780.17 577.83			
1 가	서울특별시 성동구 금호동3가	1662	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제6층 제605호 1. 소유권대지권	13,236.8 84.96 43.21 13,236.8x----- 13,236.8	 84.96 43.21	 1,340,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 804,000,000 건 물 : 536,000,000	 공용면적 포함평가
	합 계			이 하	여	백	**₩1,340,000,000.-**	

감정평가법인 공감(주)

감정평가법인공감

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 성동구 금호동2가 소재 '금호초등학교' 남서측 인근에 위치한 아파트로서, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량을 통한 진·출입이 가능하고, 대상물건 인근에 지하철3호선 '금호역' 및 지하철5호선 '신금호역'이 소재하며 인근 도로변을 따라 대중교통버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

대상건물은 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상 15층 내 제6층 제605호로서,
(사용승인일 : 2005.07.29.)

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지, 천장지, 타일 마감 등,
- 창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

건축물현황도 상 아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 드레스룸, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장 등이

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상토지는 완경사지대 내 계단식 형태로 조성된 부정형 토지로서, 기준시점 현재 아파트 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상토지는 단지 주위로 약 8m 내외의 포장도로(금호산9길)에 접하며, 본건 단지 우측으로 약10m 내외의 아스팔트 포장도로(금호산길)가 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 상대보호구역(2018-03-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 소유자 : 등기사항전부증명서상 '방일성'임.
2. 임대관계 : 미상임.

G01-250514-001

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 금호동3가 1662번지



감정평가법인 공감

G01-250514-001

위 치 도

N

소 재 지	서울특별시 성동구 금호동3가 1662번지



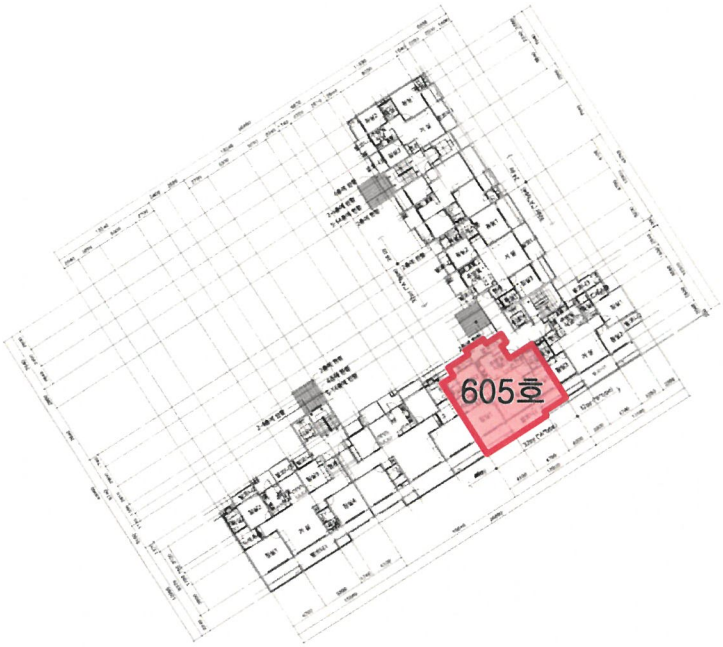
감정평가법인공감

G01-250514-001

내 부 구 조 도

N

None Scale



[금호동한신휴플러스아파트 제101동 제6층 호별배치도]



[금호동한신휴플러스아파트 제101동 제6층 제605호 내부구조도]

감정평가법인공감

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 동 전경



본건 1층 출입구



본건 현관문