감 정 평 가 서

건 명	김인정 소유물건(2025타경52138)
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균
감정서번호	251001-01-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 성 일

감정평가액	**일십육억구천만원정(₩1,690,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김인정 (2025타경52138)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.14	2025.10.14 ~ 2025.10.14	2025.10.15

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	1,690,000,000 백
	합 계					₩1,690,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 "서울거원초등학교" 남서측 근거리에 위치한 아파트에 대한 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년10월14일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도 등에 의거하여 도시하였으니, 경매진행시 재확인바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

※ 대상부동산의 개요

<table>
<tr><td>물건소재지</td><td colspan="4">서울특별시 송파구 거여동 597
[도로명주소] 서울특별시 송파구 위례송파로 40</td></tr>
<tr><td>건물명, 동호수</td><td colspan="4">송파레이크파크호반써밋1차, 1208동 5층 503호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">본건 세부정보</td><td>용도</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공용면적(㎡)</td><td>대지권(㎡)</td></tr>
<tr><td>아파트</td><td>108.8119</td><td>144.1948
(지하주차장포함)</td><td>72.3581</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지정보</td><td>단지규모</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">건물의 구조(1208동)</td></tr>
<tr><td>10개동(689세대)</td><td>2022-01-28</td><td colspan="2">철골철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕
24층</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타</td><td colspan="2">설비</td><td colspan="2">용도지역 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">위생 및 급배수설비, 난방설비(지역난방),
승강기, 옥내소화전, 지하주차장 등</td><td colspan="2">3종일반주거지역 등</td></tr>
</table>

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	거여동 597	120*동 23/230*	108.8119	72.3581	1,680,000	2025.05.24	-

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 송파구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 서울 송파구 아파트 매매가격지수

(2025.03. = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년									95.2	95.5	95.7	95.9
2025년	96.1	97.4	100.0	100.7	102.0	105.7	107.7	109.1				

- 시점 수정치 산정

▶ 사례1의 가격지수 : 100.7

▶ 본건의 가격지수 : 109.1

▶ 시점 수정치 : 109.1/100.7 ≒ 1.08342

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인 구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태 등		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	생산자 서비스종사자 밀도		
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	대등함.
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.93	층별, 향별(사례는 남향) 효용 등에서 본건이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
	누 계	**0.93**	

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	1,680,000	1.00	1.08342	0.93	1.00	1,692,735	1,690,000

※ 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치(108.8119/108.8119≒1.00)임.

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 본건 공동주택 가격

- 2024.01.01. 기준 : 967,000,000원

- 2025.01.01. 기준 : 1,063,000,000원

2. 인근 평가선례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	거여동 597	120*동 5/50*	108.8119	72.3581	1,556,000	2025.03.07	담보
#2	거여동 597	120*동 9/90*	108.8119	72.3581	1,500,000	2024.04.08	담보
#3	거여동 597	120*동 9/90*	108.8119	72.3581	1,526,000	2024.01.10	소송

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 실거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	거여동 597	120*동 12/120*	108.8119	72.3581	1,660,000	2025.03.22	-
#2	거여동 597	120*동 9/90*	108.8119	72.3581	1,605,000	2025.02.27	-
#3	거여동 597	120*동 6/60*	108.8119	72.3581	1,560,000	2025.02.22	-
#4	거여동 597	120*동 8/80*	108.8119	72.3581	1,620,000	2025.01.25	-
#5	거여동 597	120*동 4/40*	108.8109	72.3574	1,780,000	2025.07.09	-

4. 기타 참고자료

- KB부동산 시세(2025.10.03. 기준) : 16억 ~ 17억6천5백

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액
1	거여동 597	1208동 5/503	108.8119	72.3581	1,690,000,000	1,690,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의 서울특별시 송파구 거여동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 위례송파로 40	건물의 597 송파레이크파크 호반써밋 1차 1208동	표시 아파트	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 24층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층	453.7184 542.4347			
	전유부분의 5층 503호	건물의	표시	철골철근콘크리트조	108.8119	108.8119	1,690,000,000	비준가액
	대지권의 토지의 1. 서울특별시 송파구 거여동 대지권의 1. 소유권 대지권의	목적인 토지의 표시 597 종류 비율	토지의 대	표시 3종일반주거지역	50,151.4 72.3581			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1.				-------- 50,151.4	72.3581	토지·건물 배분내역 토 지 : 1,183,000,000 건 물 : 507,000,000	
	합 계						**₩1,690,000,000.-**	
			이 하		여 백			

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

본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 "서울거원초등학교" 남서측 근거리에 위치한 아파트("송파레이크파크호반써밋1차" 내 1208동 5층 503호)로서, 위례신도시 내에 소재하며, 주변은 아파트단지를 위주로 근린생활시설, 공원, 학교 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 직선거리 약 1㎞ 지점에 지하철5호선 "거여역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건 내 제5층 제503호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅, 석재타일붙임 등
창호 : 샤시창호 등

(4) 이용상태

아파트(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비(지역난방), 승강기, 옥내소화전, 지하주차장 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 아파트(10개동 689세대) 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 30m, 남측으로 노폭 약 20m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(2024-09-27)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-07-07)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제6구역(전술), 준보전산지, 과밀억제권역, 택지개발지구(세부사항 주거정비과 문의), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25. / 대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

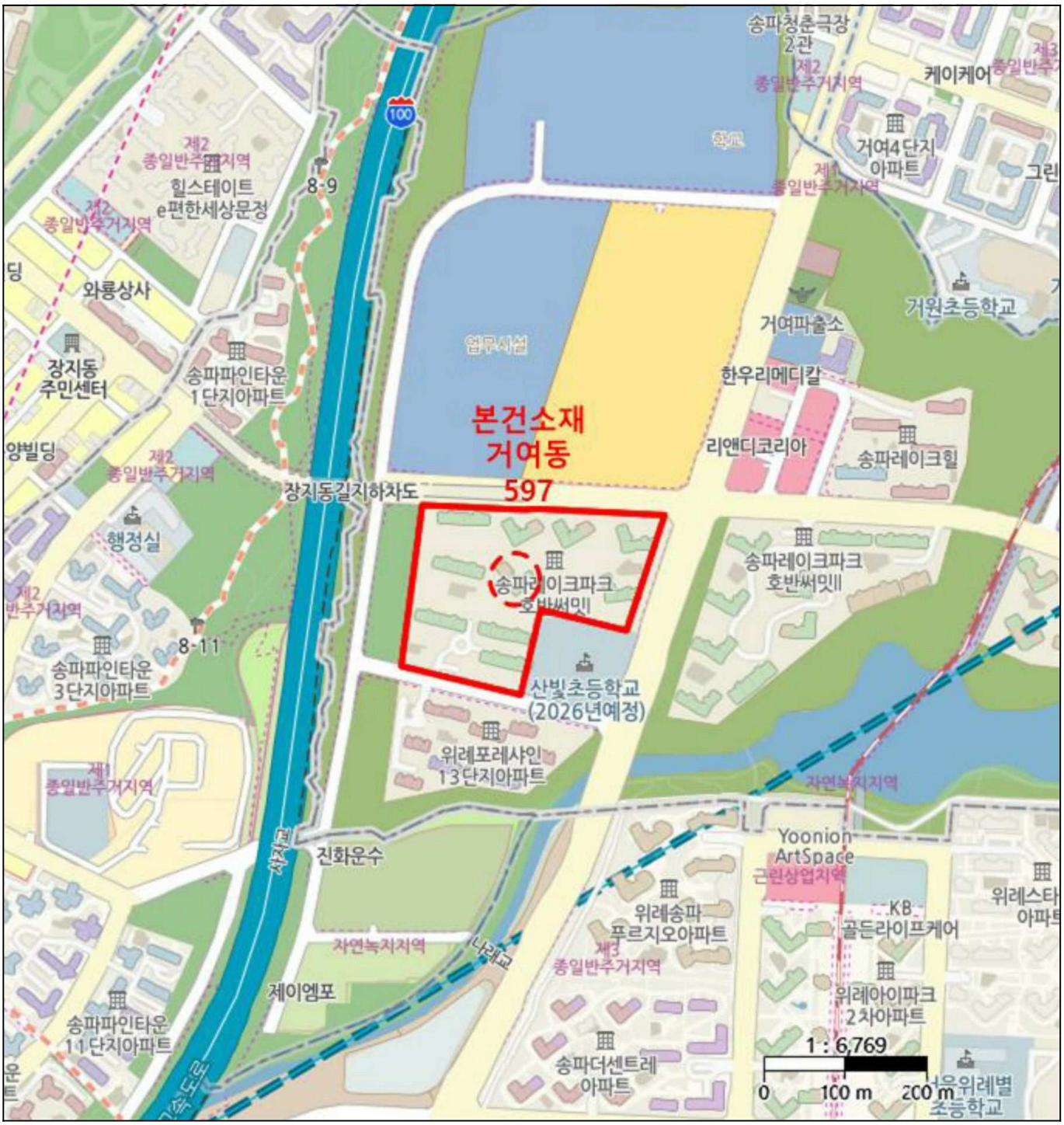
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 거여동 597 송파레이크파크호반써밋1차 1208동 5층 503호



위 치 도

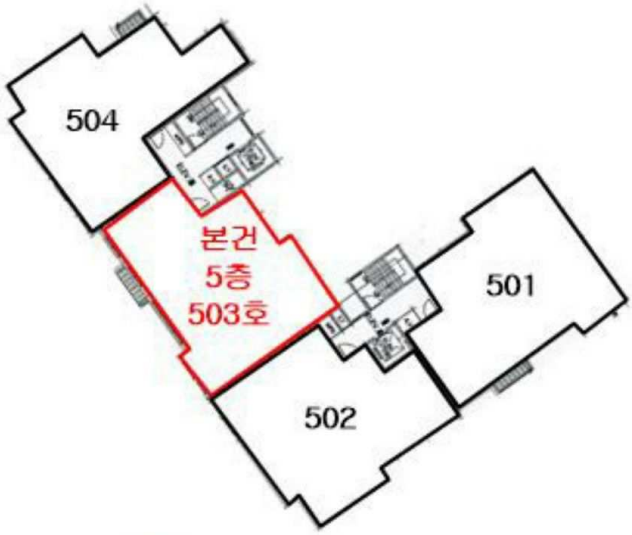
소 재 지	서울특별시 송파구 거여동 597 송파레이크파크호반써밋1차 1208동 5층 503호



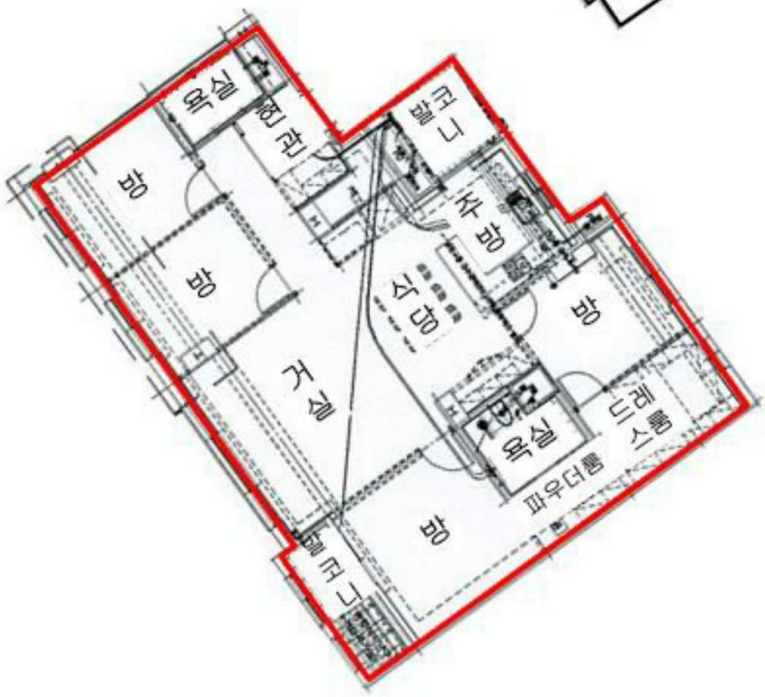
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 송파구 거여동 597 송파레이크파크호반써밋1차 1208동 5층 503호

<호별배치도>



<내부구조도>



* 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인바람.



1 ( )



1 ( )



1208 ( )



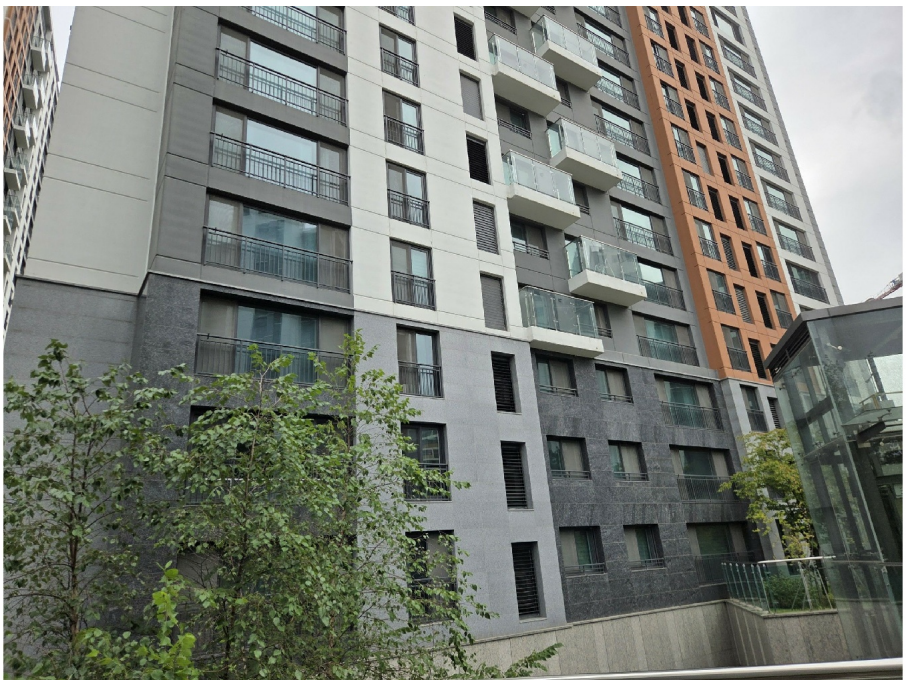
(1208 3~4)



1



2




GOLFZONPAR

( )