감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박용규 소유물건(2025타경8954)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정평가서번호:	WIN250313-102

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

WIN 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 지

감정평가액	이억삼천팔백만원정(₩238,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박용규 (2025타경8954)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025.03.20

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	- 백	238,000,000
	합 계					₩238,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡1동주민센터' 남서측 인근에 위치하는 '우공아파트' 5층 502호로서 서울남부지방법원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

(출처 : 집합건축물대장 표제부, 전유부 기준)

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17, 922-18 (서울특별시 강서구 월정로20길 42)		
건물명 및 층·호수	우공아파트 제5층 제502호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	329.6	1,602.01	1 / 10
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕	아파트 및 업무시설	2018.09.19

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1.	5층 502호	공동주택 (아파트)	26.36	12.33	38.69	7.9436

※ 공용면적은 공용부분 '주' 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 03월 20일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 03월 20일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

1) 본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 내부는 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰하여 내부이용상황 등을 표기하였으니, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본 건은 등기사항전부증명서상 임차권 설정 등기가 있는바, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

3) 본건은 기호1 토지[화곡동 922-17번지(161.3㎡)]에 대해서만 대지권이 존재하는 바, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본 건은 거래관행 상 건물부분과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 구분소유 건물이나, 귀 법원의 요청에 의거하여 전체 평가금액을 기준으로 토지부분과 건물부분으로 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으며, 한국감정평가사협회에서 발행한 집합건물 토지건물배분비율표 등을 근거하여 배분하였음.

3) 본 건은 현장조사 시 관계인의 부재로 인해 내부 구조를 확인하지 못하여, 면적 및 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하여 확인하였는바, 실제와 차이가 있을 수 있는바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

4) 본 건은 등기사항전부증명서상 임차권 설정되어있는바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 인근	공동주택 (아파트)	5층	전유면적당 8,800,000~9,100,000 내외 수준	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	화곡동 916-○외 제10층 제○호	공동주택 (아파트)	30.18	269,000,000	8,913,188	2024.12.04 2016.07.05	-
#2	화곡동 343-○외 제9층 제○호	공동주택 (아파트)	29.44	267,000,000	9,069,293	2025.02.24 2018.01.04	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	화곡동 922-17외 우공아파트 제5층 제○호	공동주택 (아파트)	26.36	240,000,000	9,104,704	2024.01.26 경매	2018.09.19
#ㄴ	화곡동 922-17외 우공아파트 제4층 제○호	공동주택 (아파트)	27	238,000,000	8,814,815	2024.03.05 경매	2018.09.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1.	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	화곡동 916-○외 제10층 제○호	공동주택 (아파트)	30.18	8.3466	269,000,000	8,913,188	2024.12.04 2016.07.05

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정 [본 건1. / 사례 기호 #1]

본 건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본 건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

시군구	구분	시점	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
서울 강서구 (아파트)	기준시점	2025년03월20일	2025년02월	94.4	94.4 / 94.2	1.00212
	거래시점	2024년12월04일	2024년11월	94.2		

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사.발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

※ 보고서 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.

4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본 건1. / 사례 기호 #1]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
건 물 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건 물 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.	1.03
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.009

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1.	#1	8,913,188	1.000	1.00212	1.009	9,012,472	26.36	237,568,761	238,000,000
합계									238,000,000

* 시산가액은 산정가액의 십만원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1.	5층 502호	26.36	238,000,000	
합계		26.36	238,000,000	

결정된 감정평가액	238,000,000원

※ 전유면적 기준

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 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로20길 42	922-17, 922-18 우공 아파트	아파트 및 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 10층 지1층 1층 2층~7층(각) 8층~10층(각) 옥탑1층 (연면적제외)	 195.26 80.78 134.57 172.85 20.96			
1	동소	922-17	대	일반상업지역	161.3			
2	동소	922-18	대	일반상업지역	168.3			
1.	동소	922-17, 922-18 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1소유권대지권	 26.36 7.9436 161.3x------ 161.3	 26.36 7.9436	238,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 142,800,000 95,200,000	
	합 계						₩238,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 "화곡1동 주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건물은 근거리에 지하철역(까치산역 :2,5호선) 및 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 지상 10층건 내 5층 502호로서,
(사용승인일 : 2018.09.19.)

외 벽 : 석재타일 붙임 등 마감.
내 벽 : 타일 붙임 등 마감.
창 호 : 샷시창호 마감.

(4) 이용상태

집합건축물대장 및 탐문조사 결과 현재'공동주택(아파트)'로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 난방설비, 위생 및 급배수시설 갖추었으며, 승강기설비, 기계식주차장 등을 되어있음.

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)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필 일단의 인접지 대비 평지, 사다리형의 토지로서, 현황'아파트 및 업무시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본 건 북측으로 약6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) 토지 공히
도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

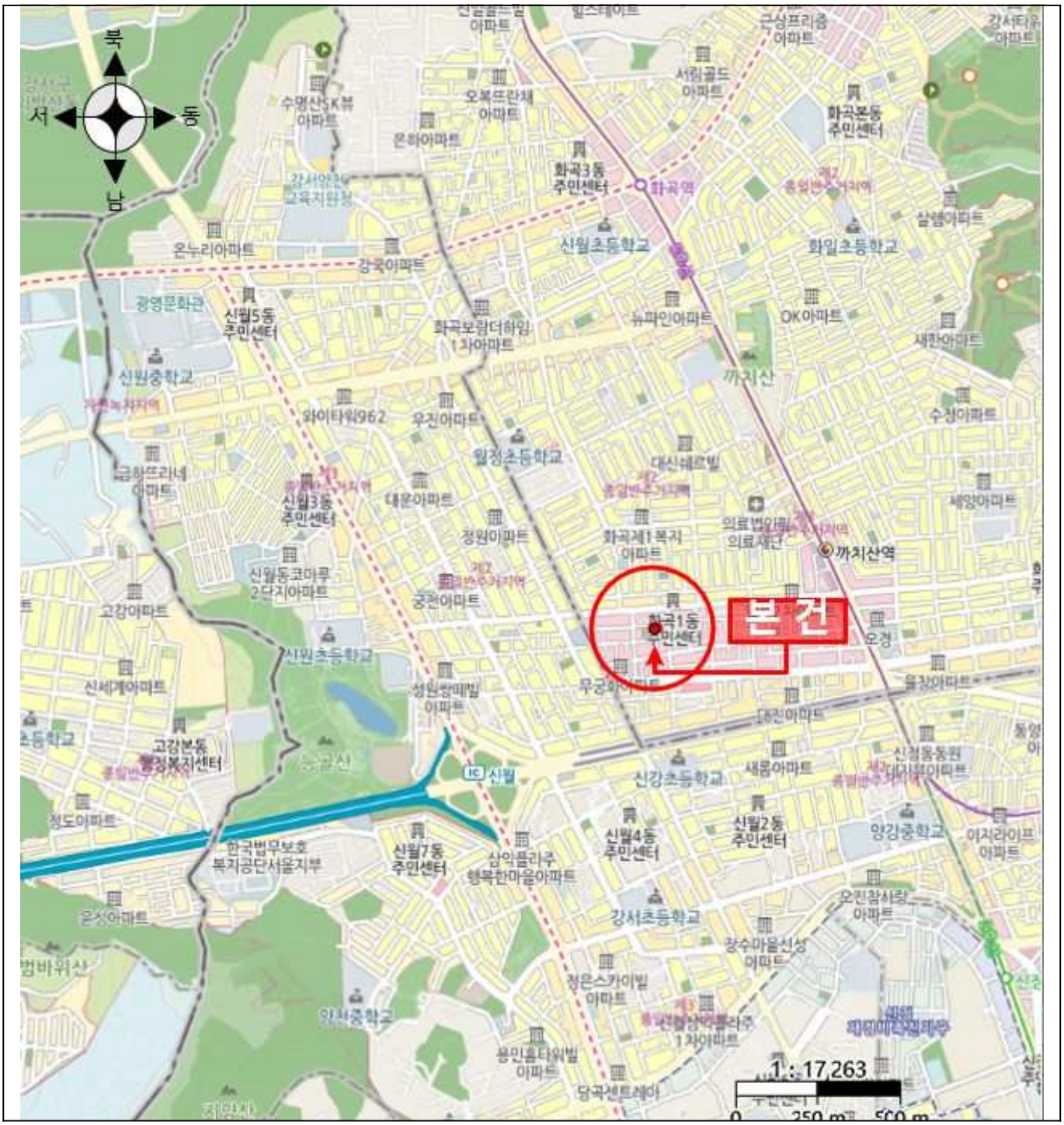
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임 대 관 계: 임차권 설정되어있음.(등기사항전부증명서 참조).

기 타: 해당사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제5층 제502호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제5층 제502호

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

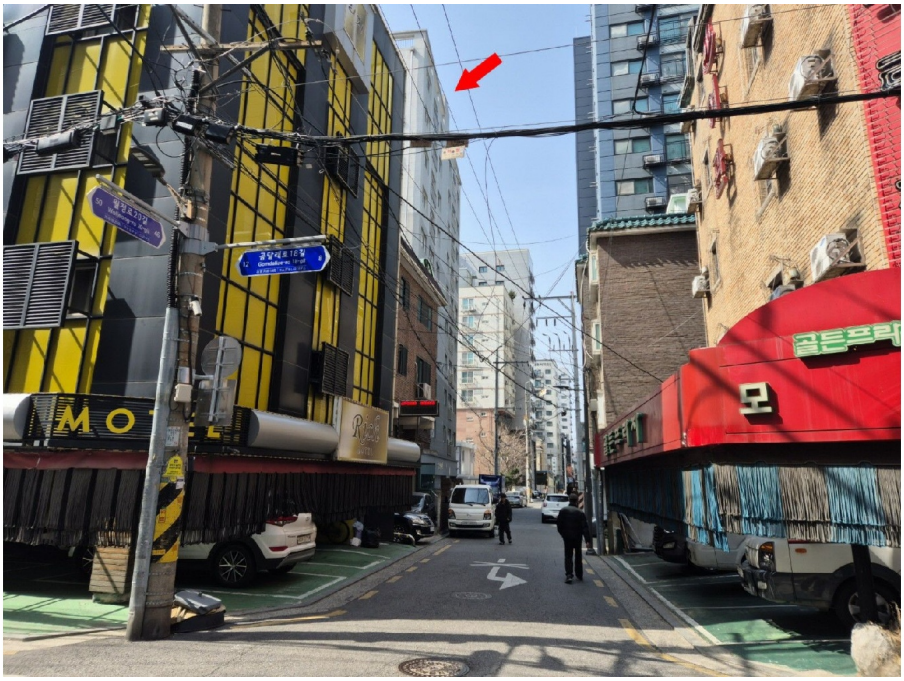
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제5층 제502호

1

502

5

리수맞
폼선출


MO