감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박기대 소유물건(2025타경9547)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정평가서번호:	2-250417-1

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.

(주)경원감정평가법인 서울지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 하 용

(주)경원감정평가법인 서울지사 지사장 이정훈 (서명또는인)

감정평가액	이억육천팔백만원정(₩268,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박기대 (2025타경9547)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.18 ~ 2025.04.21	2025.04.21

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	268,000,000
	합 계					₩268,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "까치산역(2호선, 5호선)" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 통칭(오경아파트) 제5층 제504호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상 물건

<table>
<tr><td colspan="2">소재지</td><td colspan="8">서울특별시 강서구 화곡동 894-12
〔도로명주소〕서울특별시 강서구 강서로8길 8(화곡동)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건물명
층 . 호</td><td colspan="8">통칭 '오경아파트' 제5층 제504호</td></tr>
<tr><td colspan="2">공부상용도</td><td colspan="3">(아파트),
제2종근린생활시설(사무소)
(12호/0가구/20세대)</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="3">2020.12.10</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 조</td><td colspan="8">철근콘크리트구조 평스라브지붕</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">부대설비내역</td><td>위생 및
급배수</td><td>난방</td><td>냉방</td><td>소화전
설비</td><td>화재
탐지기</td><td>승강기</td><td>도시
가스</td><td>기타</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>기계식
주차시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="2" rowspan="2">전 유</td><td colspan="2" rowspan="2">공 용</td><td colspan="2" rowspan="2">전 체</td><td rowspan="2">대지권</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>기호</td><td>동·층·호</td></tr>
<tr><td>1</td><td>제5층
제504호</td><td colspan="2">25.75</td><td colspan="2">11.88</td><td colspan="2">42.63</td><td>8.59</td><td>아파트</td></tr>
</table>

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의"주"부분을 합산한 면적임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"("시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하

여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다)를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 21일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 감정평가 방법

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며 내용은 아래와 같습니다.

평가방식 (가격,임료)	평가방법 (가격)	개요
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법의 적용

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

다. 또한「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지 . 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래구분	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	이용 상황
#1	화곡동 899-21	양지샤인 아파트 7층 702호	20.63	7.20	215,000,000 (중개거래)	10,421,715	2025.02.17 2018.12.24	아파트
#2	화곡동 899-21	양지샤인 아파트 6층 601호	20.37	7.09	215,000,000 (중개거래)	10,554,737	2024.12.09 2018.12.24	아파트
#3	화곡동 343-35외 3필지	성재센트리움 아파트 6층 603호	26.36	9.47	245,000,000 (중개거래)	9,294,385	2024.08.18 2015.05.20	아파트
#4	화곡동 343-49외 1필지	혜성 오피 아파트 6층 604호	22.49	6.52	215,000,000 (중개거래)	9,559,804	2025.01.11 2018.01.04	아파트
#5	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 8층 804호	25.75	8.59	300,000,000 (직거래)	11,650,485	2022.05.23 2020.12.10	아파트

나. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 거래사례인 **"기호#1"**을 비교사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.000).

라. 시점수정

(1) 활용지수

한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 "서울 강서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

(2) 시점수정치(2025.02.17~2025.04.21)

- 비교사례 거래시점(2025.02.17)의 매매가격지수(2025년 01월 적용) : 94.4
- 평가대상 기준시점(2025.04.21)의 매매가격지수(2025년 03월 적용) : 94.6

▶ 시점수정치 : 94.6/94.4 ≒ 1.00212

※거래시점 : 2025.02.17, 2025년01월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2025.04.21, 2025년03월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	사례 대비 본건 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) 등	1.00	1.02	사례 대비 본건 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	사례 대비 본건 전유부분의 면적 비교 등에서 열세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례 대비 본건 대등함
가 치 형 성 요 인 비 교		**1.000**	**1.000**	

바. 적용단가의 결정(만원 단위에서 반올림함)

비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
10,421,715	1.00	1.00212	1.000	10,443,809.0	10,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(십만원 단위에서 반올림함)

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 제5층 제504호	25.75	10,400,000	267,800,000	268,000,000

2. 참고가격자료

가. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB+]

전례 기호	소재지	건물명/동/층 /호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	이용 상황
a	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 5층 501호	25.75	법원 경매	265,000,000	2025.03.14	아파트
					10,291,262	2020.12.10	
b	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 5층 502호	26.00	법원 경매	270,000,000	2025.02.25	아파트
					10,384,615	2020.12.10	
c	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 9층 903호	26.00	법원 경매	273,000,000	2024.07.15	아파트
					10,500,000	2020.12.10	
d	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 6층 601호	25.75	법원 경매	271,000,000	2024.04.05	아파트
					10,524,271	2020.12.10	
e	화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 8층 804호	25.75	법원 경매	273,000,000	2024.04.09	아파트
					10,601,941	2020.12.10	

나. 탐문조사 시세

본건 및 인근 유사 아파트의 시세수준은 사용승인, 전유면적 등에 따라 다소 차이가 있으며, 전유면적당 10,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
화곡동 894-12	통칭 (오경아파트) 제5층 제504호	25.75	8.59	268,000,000

나. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

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	894-12	(아파트) 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로8길 9(화곡동)			지1층	132.48			
				1층	67.1			
				2층	134.79			
				3층	134.79			
				4층	134.79			
				5층	125.33			
				6층	125.33			
				7층	125.33			
				8층	125.33			
				9층	125.33			
				옥탑1층 (연면적제외)	17.55			
	1.동소	894-12	대	일반상업지역	281			
1				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	25.75	25.75	268,000,000	비준가액 공용포함
				1.소유권/대지권	8.59 281x---- 281	8.59		
						토지 · 건물	배분내역	

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
						토 지 :	160,800,000	
						건 물 :	107,200,000	
	합 계						₩268,000,000.-	
			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 "까치산역(2호선, 5호선)" 남동측 인근에 위치하며, 인근으로 소규모 아파트단지, 단독주택, 다세대주택 및 로변을 따라 주상용건물 및 근린상가 등이 소재하는 지역으로 제반환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 북서측으로 까치산역(2호선, 5호선) 및 인근에 시내버스정류장이 소재하여 교통상황 양호임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 내 제5층 제504호로서,
사용승인일(2020.12.10)

외벽: 석재붙임 마감.
창호: 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트: 폐문 및 이해관계인 부재로 내부 확인 못하였으며,
건축물현황도상 방2, 욕실및화장실1, 거실1, 주방1, 현관, 발코니 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 화재탐지기, 온수설비 및 기계식 주차시설 등이 되어 있음.

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

세장형 완경사지의 토지로서, 아파트 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약8미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

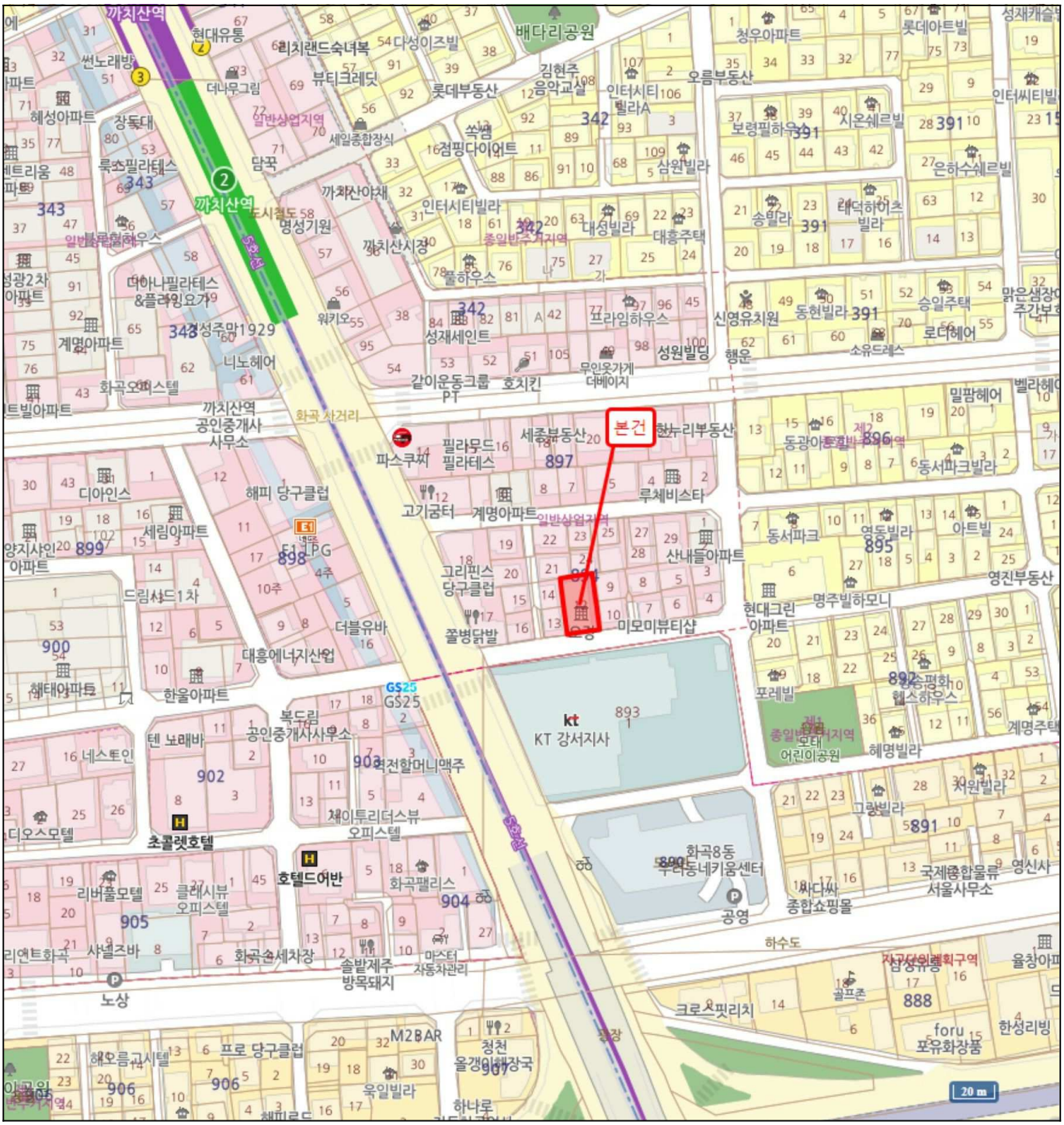
등기사항전부증명서상 임차권설정 되어 있으며, 임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 894-12 제5층 제504호

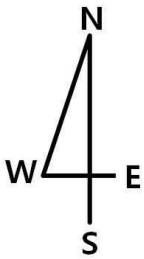
위 치 도

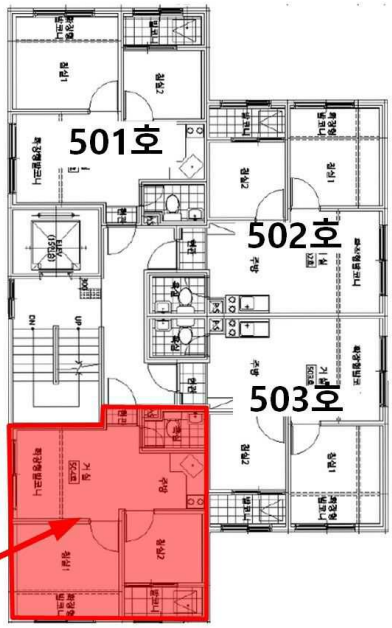
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 894-12 제5층 제504호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 894-12 제5층 제504호





호별구조도

내부구조도

504
관리실
관리비 미납 독촉 안내문

(　　)

504
본건

(　　)

본건
오경아파트

( )

본건
만복식당
부동산
Mimomi

( )

본건
백채김치찌개
백채 김치찌개
30

( )