감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	백용우 소유물건(2025타경11287)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
감정평가서번호:	SN20250805-01SA

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.

새날감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 지 숙

감정평가액	삼억이천삼백만원정(₩323,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	백용우 (2025타경11287)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.11

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	323,000,000
	합 계					₩323,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 “가산동주민센터” 북서측 인근에 위는 구분건물(하이펠리스 제13층 제1302호) 1세대로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가원칙에 근거하여 적정하게 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 08일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 08월 07일 ~ 2025년 08월 08일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거하여 '공동주택 토지·건물 배분비율표'(한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고하시기 바람.

다. 실지조사시 현 거주인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있으며, 임대상황은 미상인바 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 근거법령 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

- 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 결정 의견

- 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

- 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

- 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는「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.

- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다. ④ 제2항의 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교 · 검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 대상물건의 개요

【출처 : 등기사항전부증명서, 건축물대장 등】

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="4">서울특별시 금천구 가산동 143-3, 143-5
[도로명 주소 : 서울특별시 금천구 가산로 143]</td></tr>
<tr><td>건물명칭</td><td colspan="2">하이펠리스</td><td>사용승인일</td><td>2021.05.27</td></tr>
<tr><td>건물 연면적(㎡)</td><td colspan="2">3,816.17</td><td>규 모</td><td>지하1층/
지상14층</td></tr>
<tr><td>구 조</td><td colspan="4">철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="4">오피스텔, 아파트, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">물건내역</td><td>일련
번호</td><td>층/호수</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>대지권비율</td><td>용도</td></tr>
<tr><td>1</td><td>제13층/제1302호</td><td>25.59</td><td>8.993
826.8</td><td>아파트</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 인근지역 유사 부동산 거래사례

인근지역의 유사 부동산 거래사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)】

기호	소재지	건물명/층/호수	이용상황	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점(거래시점) / 사용승인일
#1	가산동 143-20	가산피어니빌 제3층 제30*호	아파트	13.3709	130,000,000	9,722,607	2025.01.** / 2017.05.24.
#2	가산동 143-6	가산 지웰 에스테이트 2차 제6층 제61*호	아파트	14.12	125,000,000	8,852,691	2025.02.** / 2018.08.29

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 인근에 소재하며, 건물의 구조와 설비, 사용승인일, 관리상태, 입지조건, 전유면적 등의 물적 유사성이 커서 가치형성요인의 비교가능성이 크다고 판단되는 “거래사례 (#1) 선정하였음.

【출처 : 등기사항전부증명서】

기호	소재지	건물명 동/층/호수	이용상황	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
#1	가산동 143-20	가산피어니빌 제3층 제30*호	아파트	13.3709	130,000,000	9,722,607	2025.01.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 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 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00

4. 시점수정

매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 '아파트(서울특별시 금천구)'를 적용하여 시점수정치를 산정함.

(지수기준시점 : 2025.03 = 100)

거래사례		본 건		시점수정치 (Ⓑ/Ⓐ)
거래시점	지수(Ⓐ)	기준시점	지수(Ⓑ)	
2025.01.09.	100.1	2025.08.08.	100.3	1.00200

※ 거래시점(2025.01.09.) : 2024년 12월 지수를 적용함.

기준시점(2025.08.08.) : 2025년 06월 지수를 적용함.

나. 시점수정치 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시정수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.00200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대상이 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등에서 우세함.	1.20
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	대상이 경과연수에 따른 노후도에서 우세함.	1.08
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용, 조망	대상이 층별 효용에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 전체적으로 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함	1.00
가치형성요인 비교치			1.296

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 구분건물 단가의 산정

산 식		사례단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교 = 구분건물 단가			
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	9,722,607	1.00	1.00200	1.296	12,625,700

나. 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	단가 (㎡)	산정금액(원)	결정금액(원)
1	제13층/ 제1302호	25.59	12,625,700	323,091,663	323,000,000

※ 십만원단위 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정

1. 참고가격자료

가. 인근 유사 부동산 가격수준

가 격 수 준
본건 인근의 대상과 유사한 구분건물의 경우 전유면적당 9,000,000원/㎡ ~ 12,500,000원/㎡ 수준으로 조사되었으며, 시세수준은 건물 사용승인일, 층별, 면적별, 내부 인테리어 상태, 내부 관리 상태 등에 따라 차이를 보이고 있음.

나. 감정평가사례

기 호	소재지	건물명 층/호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	가산동 139-15	지밸리페트라힐스 제16층 제160*호	아파트	12.52	155,000,000	12,380,192	공매	2024.11.**.
								2020.11.02.
#2	가산동 143-3, 143-5	하이펠리스 제8층 제80*호	아파트	25.83	326,000,000	12,620,983	담보	2025.06.**
								2021.05.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 본 건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용 상황, 층별 면적별 개별상황, 사용승인일 등을 종합적으로 참작하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권비율	평가액 (원)
1	제13층/ 제1302호	25.59	8.993 / 826.8	323,000,000

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.	서울특별시 금천구 가산동	143-3 143-5 하이 펠리스	오피스텔, 아파트, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 가산로 143			지하1층	459.6			
				1층	404.73			
				2층	264.12			
				3층~7층 각	254.17			
				8층~14층 각	202.41			
				옥탑1층 (연면적제외)	23.85			
1)	서울특별시 금천구 가산동	143-3	대	준주거지역	428.1			
2)	동소	143-5	대	준주거지역	398.7			
	동소	위 지상		(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	25.59	25.59	323,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1),2) ------- 대지권	8.993 826.8×------- 826.8	8.993		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 226,100,000 96,900,000	
	합 계						₩323,000,000.-	
			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 금천구 가산동 소재 "가산동주민센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 산업단지, 판매시설, 업무시설, 다세대주택, 단독주택, 다가구주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장 및 도보 약 15분거리에 지하철 1, 7호선 "가산디지털단지역"이 소재하여 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상14층 건물 내 제13층 제1302호로서, (사용승인일: 2021.05.27)

외벽: 대리석 붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,
창호: 샷시 마감 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급배수시설, 소화전 설비, 승강기, 주차장 등이 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

인접도로 및 필지 대비 평지에 위치한 2필지 일단의 부정형 토지로서 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 중로한면 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑
등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대상황은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 가산동 143-3, 143-5 하이펠리스 제13층 제1302호

위 치 도

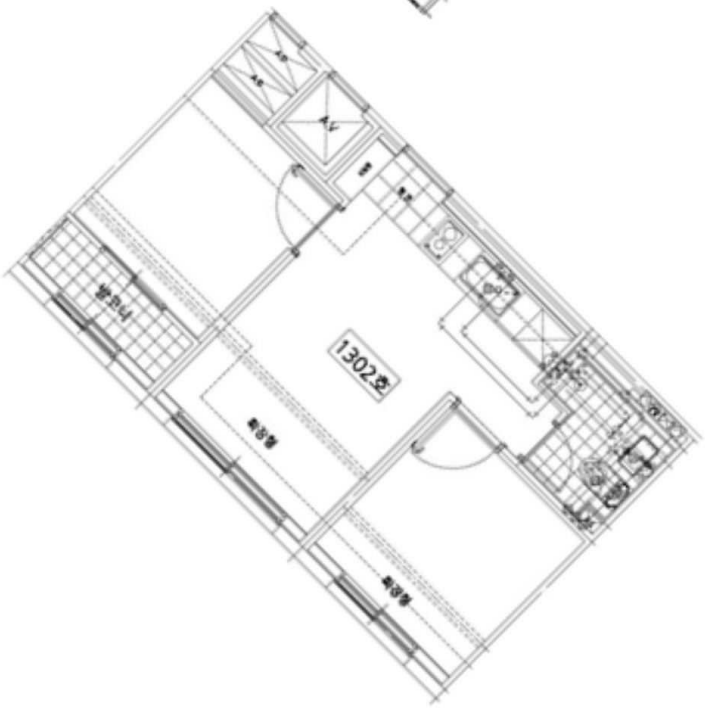
소 재 지	서울특별시 금천구 가산동 143-3, 143-5 하이펠리스 제13층 제1302호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 금천구 가산동 143-3, 143-5 하이펠리스 제13층 제1302호

No scale

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

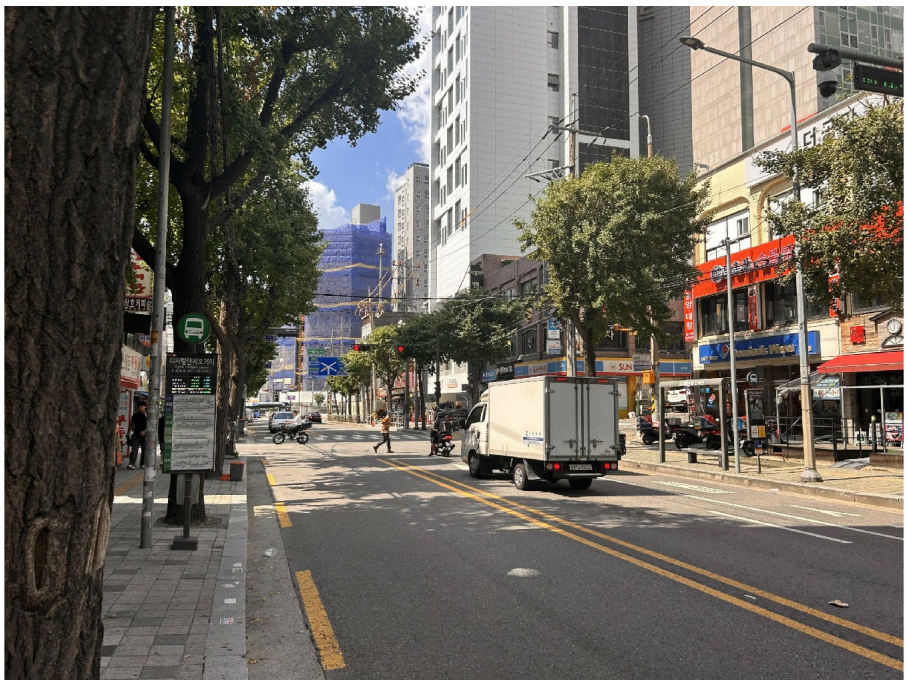
1

2

ADT
불법 홍보물 부착
무단 전동 전입시
신고 및 법적조치
공동현관 비밀번호
노출 및 낙서금지
금연구역
광고물부착금지
010-7707-0226

1

1302



1

2