감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 정완숙 소유물건(2026타경216)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

감정평가서번호: MS2026-063002

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 중 해

감정평가액	일십일억일천만원정(₩1,110,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정완숙 (2026타경216)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.03	2026.07.01 ~ 2026.07.03	2026.07.03

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	1,110,000,000 백
	합 계					₩1,110,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

서울특별시 양천구 신월동 소재 "강신초등학교" 북측 인근에 위치하는 아파트(수명산에스케이뷰아파트 제101동 제804호)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임 .

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 이들 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산 매매사례, 평가사례와 전반적 가격수준에 의거 합리성을 검토하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 7월 3일로 하였음.

3. 기타 참고사항

가. 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가 명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 현장 방문시 관계인 쇄문부재(鎖門不在)로 인하여 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 1053 및 강서구 화곡동 1091-14 양지상 도로명주소: 서울특별시 양천구 월정로 306(신월동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	수명산에스케이뷰아파트 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상11층,지하1층	아파트	7,451.36	2009.03.25
설비현황	급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등.				

2. 평가대상 구분건물

기 호	호 수 용도	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	8층 804호 아파트	128.76	25.3307	154.0907 (약46.6평)	77.9946 (11,946.8중)

*분양면적은 전유부분 면적에 '주' 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음.

*공용부분 지하주차장 등 별도로 69.6643㎡ 있음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

동일건물 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점 등 전체적으로 비교에 적정하다고 판단되는 아래 사례를 비교사례로 선정함.

사례 구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
매매	신월동 1053외 1필지	수명산에스케이뷰아파트 제101동	5/5**	128.76	77.9946	960,000,000 7,455,731	등기사항 전부증명서	2025.06.28 2009,03.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

아파트

지역 :서울특별시 양천구(25.05.28~26.07.03)

거래시점 : 2025.05.28, 2025년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.07.03, 2026년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년05월 지수를 적용함

2025.05.28 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 88.5

2026.07.03 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 102.6

시점수정치 : 102.6/88.5≒1.15932

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	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	본건 사례물건과 대상물건은 동일건물 내에 위치하므로 제반 외부요인 대등함
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	본건 사례물건과 대상물건은 동일건물 내에 위치하므로 제반 내부요인 대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	5층 소재 사례물건 대비 대상물건은 8층에 소재하며, 층별효용 평면방식, 방위 등 제반 호별요인 대등한 정도로 판단됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.00	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원)
						단가(원/㎡)
960,000,000	1.00	1.15932	1.000	128.76 /128.76	1,112,947,200	1,110,000,000
						8,620,690

※시산가액은 산출액의 천만원미만을 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	사례구분	거래금액 및 평가금액	기준시점
						㎡당 단가	사용승인일
1	양천구 신월동 10**외1필지	***에스케이뷰아파트 제101동	4/4**	127.89	매매	960,000,000	2026.02.28
						7,506,450	2009.03.25
2	신월동 10**외1필지	***에스케이뷰아파트 제101동	8/8**	120.99	매매	1,040,000,000	2026.05.22
						8,595,751	2009.03.25
3	신월동 10**외1필지	***에스케이뷰아파트 제102동	4/4**	128.76	매매	1,135,000,000	2026.05.28
						8,814,849	2009.03.25
4	강서구 화곡동 1091	**푸르지오 제109동	11/11**	125.02	매매	1,190,000,000	2025.12.04
						9,518,400	2002.10.31
5	신월동 10**외1필지	***에스케이뷰아파트 제101동	7/7**	128.76	평가	1,000,000,000	2025.11.26
						7,766,387	2009.03.25

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 매매사례, 평가사례 등 인근 부동산 시세에 비추어 볼 때 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정목적을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 **1,110,000,000원**으로 결정하였음. 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
1	서울특별시 양천구 신월동 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 월정로 306	 1053 1091-14 수명산에 스케이뷰 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 1층 2층 ~ 7층 각 8층 9층 10층 11층	 655 757.78 631.03 631.03 493.81 493.81			
	1.양천구신월동 2.강서구화곡동	1053 1091-14	대 대	제2종일반주거 제2종일반주거	10,099.2 1,847.6			
				(내)				
				제8층 제804호 철근콘크리트구조	128.76	128.76	1,110,000,000	비준가액 건물공용부분
				1,2.소유권대지권	77.9946 11,946.8 x--- 11,946.8	77.9946		면적포함
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**666,000,000**	
						건 물 :	**444,000,000**	
	합 계						**₩1,110,000,000.-**	
			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

서울특별시 양천구 신월동 소재 "서울강신초등학교" 북측 인근에 위치하는 아파트로서,
주변은 아파트단지, 연립주택, 학교 등으로 이루어진 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 약1.3㎞ 통행거리에 지하철5호선 "화곡역" 이 소재하는 등으로 대중교통 편의성은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 제8층 제804호로서,
외벽: 세멘트벽체위 페인팅 마감 등.
내벽: 벽지 타일 등,
창호: 샷시 등임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

1) 급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.
2) 건물 지하 1층을 주차장으로 이용하고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필 일단의 부정형 대략 평지로서, 아파트 단지 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 포장된 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<기호1 신월동 1053>
도시지역,제2종일반주거지역(7층이하),지구단위계획구역,중로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>,수평표면구역<공항시설법>,상대보호구역 (강서양천교육청에 반드시 확인 요망)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m) <군사기지 및 군사시설
보호법>,?과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등
/ 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 / 지정기간: 2025.8.26.~ 2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(아파트 / 지정기간: 2025.10.20. ~ 2026.12.31.)임.
<기호1 화곡동1091-14>
도시지역,제3종일반주거지역,중요시설물보호지구(공항),도로(저촉),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>,수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인
요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역 (대상자:
외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~ 2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역 (용도:아파트 기간:2025.10.20.~ 2026.12.31.)임.
※ 상기 내용은 토지이용계획확인원에 의거 기재하였는 바 양 토지 경계부분 등 용도지역에
대하여는 일부 차이가 있을 수 있으니 별도 확인하시기 바람.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

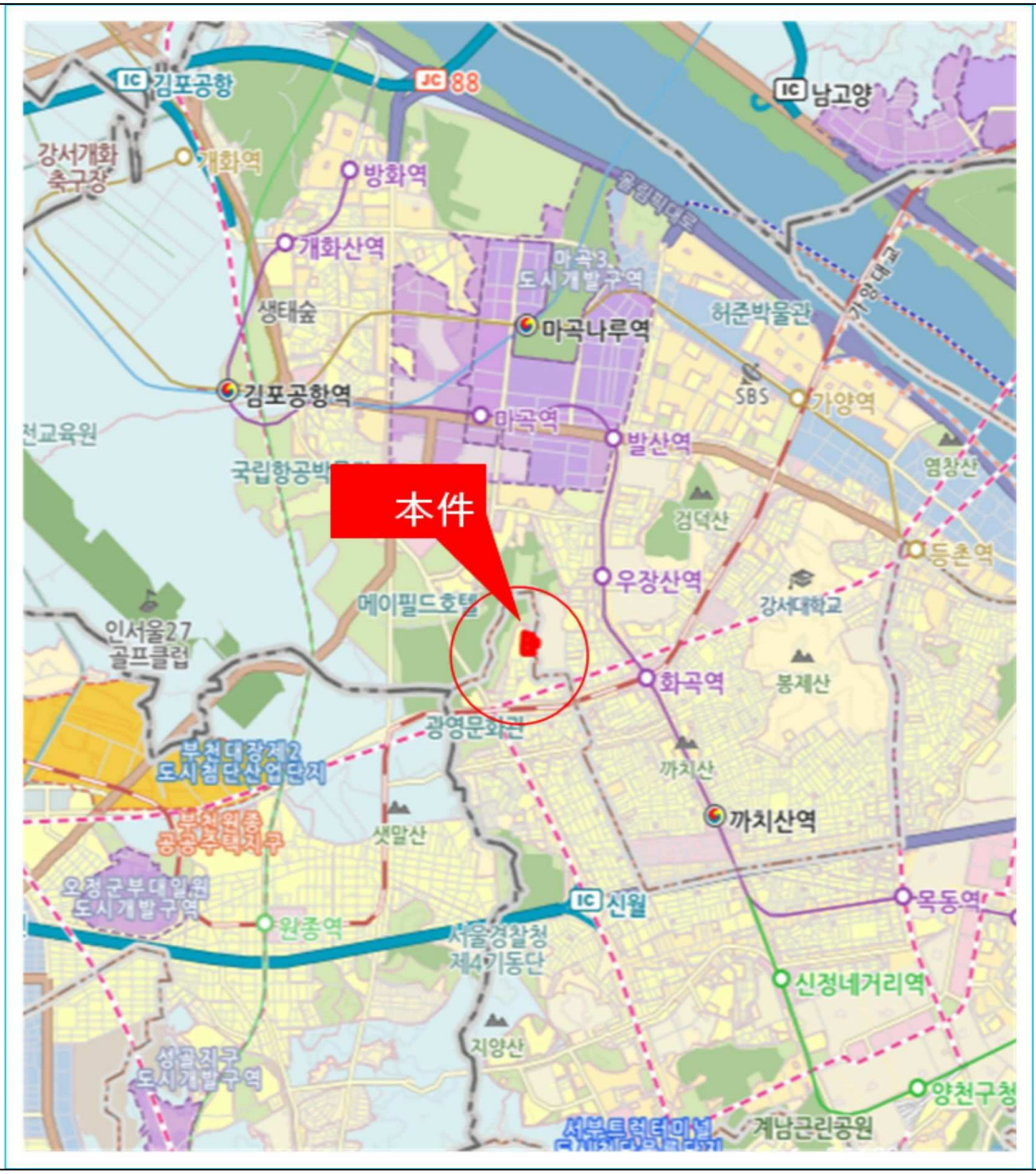
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

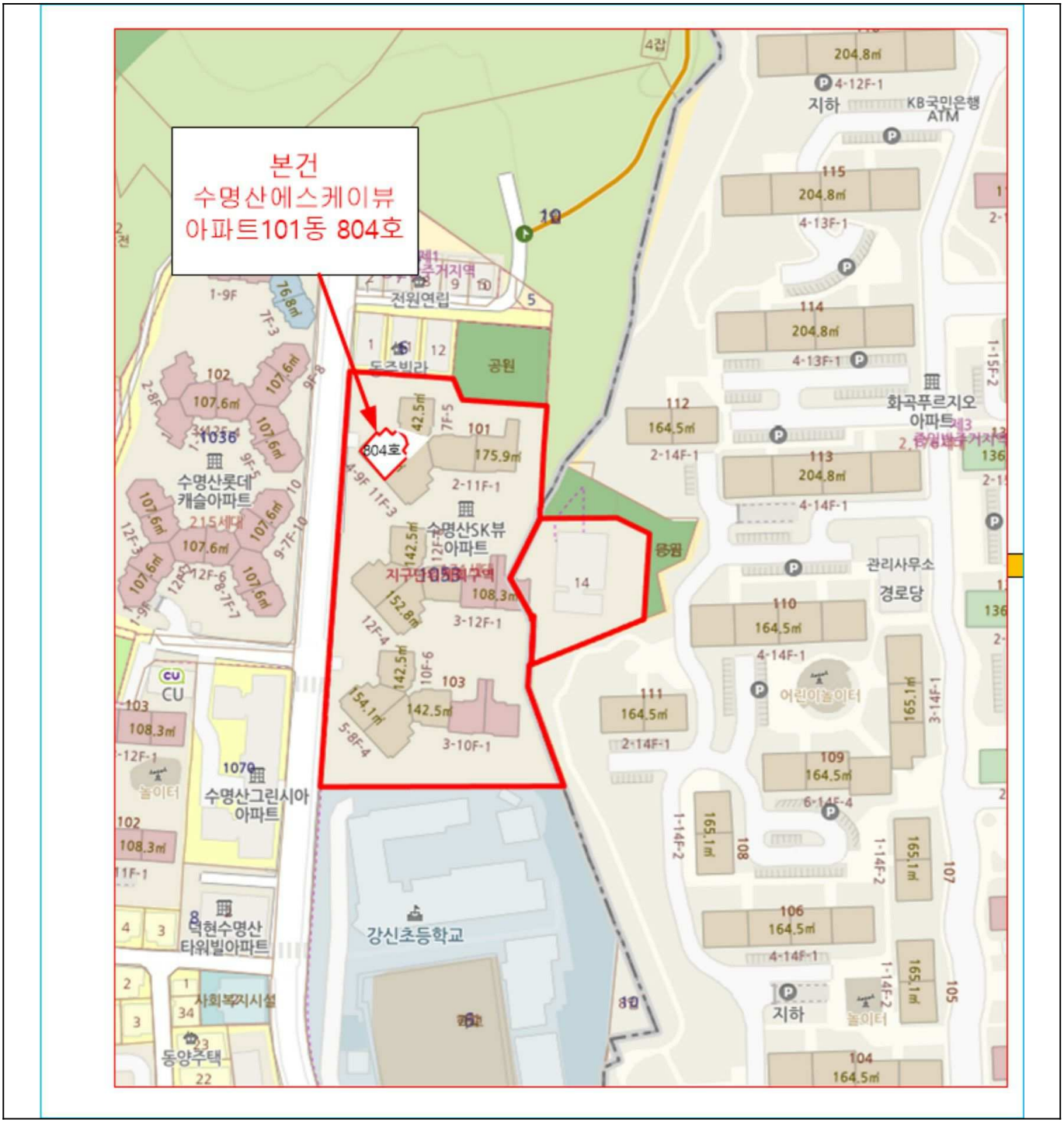
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 1053외 1필지 수명산에스케이뷰아파트 101동 8층 804호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 1053외 1필지 수명산에스케이뷰아파트 101동 8층 804호



건 물 개 황 도

수명산에스케이뷰아파트 제101동 8층 배치도

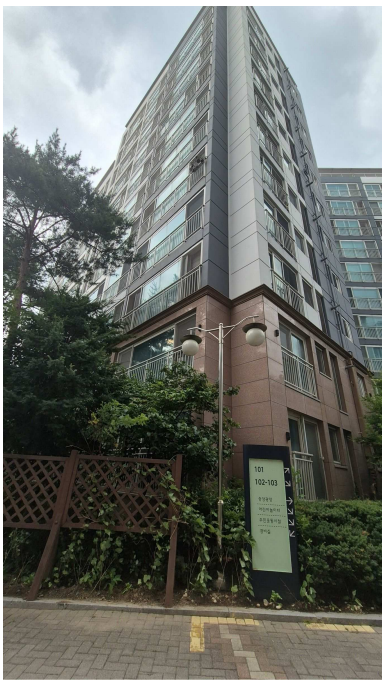


제101동 8층 804호 평면도



본 도면은 구청발급 건축물현황도를 기준하여 작성하였는 바, 내부 실제 확인을 하지 못하였으므로 건물 내부의 실제 구조 및 위치와 차이가 있을 수 있으니 유의 재확인하시기 바랍니다

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경
(수명산에스케이뷰아파트 제101동)



101동 공동 출입구 모습

사 진 용 지

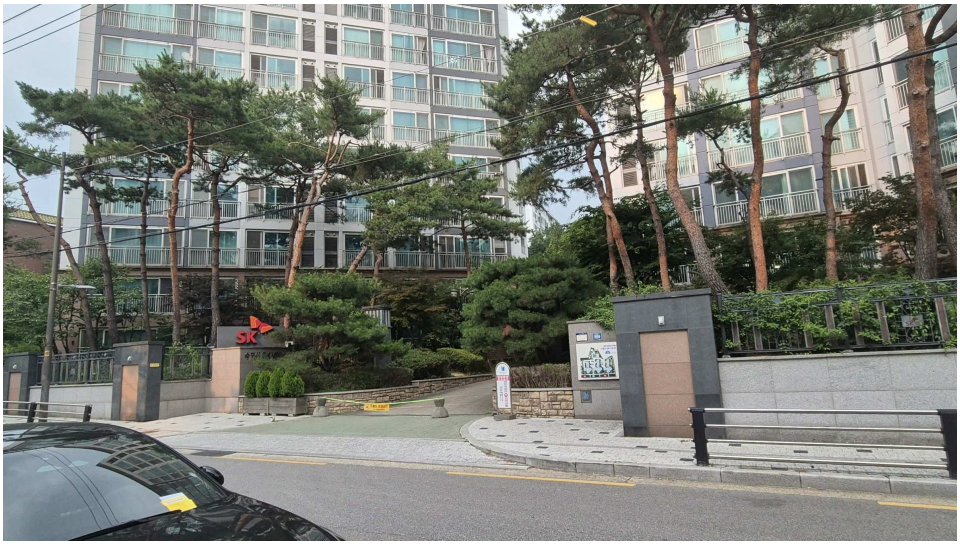


101동 8층 복도

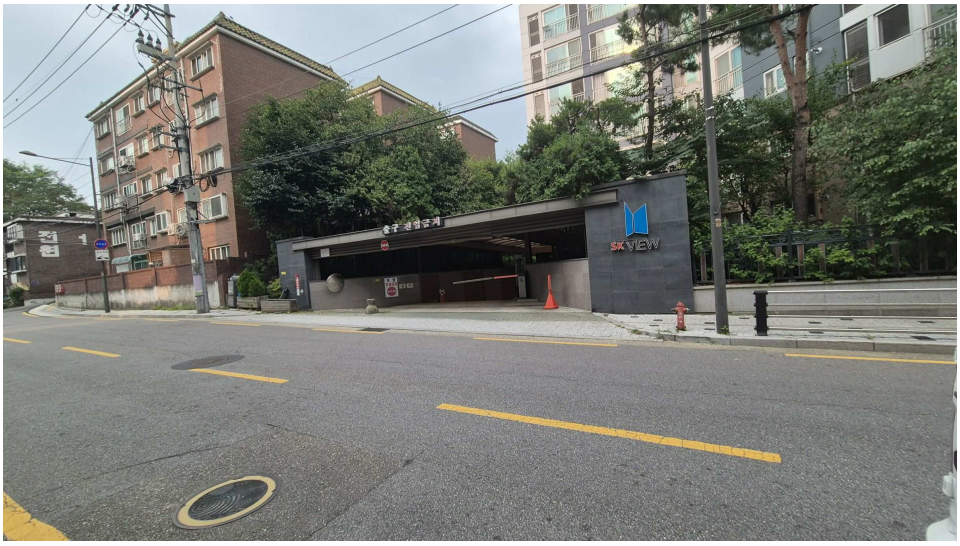


본건 101동 804호 출입문

사 진 용 지



단지 내부 통로 모습



인접도로 및 단지 101동 방면 출입구 모습