

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박근혜 소유물건(2026타경3311)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 20260130-9

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.

세인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이윤재

감정평가액	이억칠천육백오십만원정(₩276,500,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박근혜 (2026타경3311)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.02.04	2026.01.30 ~ 2026.02.04	2026.02.06		
감 정 평 가 내 용	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(박근혜지분) 이	구분건물	1개호(박근혜지분) 하 여	- 백	276,500,000
	합 계					₩276,500,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 "신남중학교" 남서측 인근에 소재하는 구분건물(삼구아파트) 제1층 제101호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2026년 2월 4일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2026년 1월 30일 ~ 2026년 2월 4일자로 실지조사 및 가격조사를 하였으며, 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가방법에 의한 시산

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건은 박근혜 지분 (2분의 1) 전부에 대한 평가로서 공유지분별 위치가 특정되지 않는바, 전체를 기준으로 평가한 후 지분 비율에 의거하여 산정하였으니 경매 입찰 및 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건의 위치확인은 실지조사 및 건축물현황도에 의하여 확인하였습니다.
- 라. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조, 상태, 확장여부 등이 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.
- 마. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 경매 입찰 및 업무시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 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 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 604-4외				
도로명주소	서울특별시 양천구 신월로24길 28-6				
건물명	삼구아파트				
용 도	아파트			사용승인일	1996.3.12
면 적	구분	층,호수	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	가	제1층 제101호	107.64	40.26	55.11
		본 평가는 상기 대상물건 전체 중 박근혜 지분(2분의 1) 전부임			

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인연도
1	신월동 433-⌘외	타워아파트 제5층 제***호	84.70	29.04	370,000,000	2025.9.5
						2000년
2	신월동 452-⌘외	제5층 제***호	80.24	36.84	340,000,000	2024.3.29
						1997년
3	신월동 101⌘	원능한빛아파트 제4층 제***호	83.99	36.72	503,000,000	2024.7.17
						2003년

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례2>을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

매매가격지수 및 시점수정치	아파트 지역 :서울특별시 양천구(24.03.29~26.02.04) 거래시점 : 2024.03.29, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.02.04, 2026년01월 지수를 적용하여야 하 나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함 2024.03.29 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 94.9 2026.02.04 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 112.1 시점수정치 : 112.1/94.9≒1.18124
----------------------	--

6. 가치형성요인 비교

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성 등
	교통 및 도보의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의여건(경사지,고저) 등
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 등
	자연환경	자연환경(조망,경관,풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 등
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경저해시설 (오염시설, 공해및소음유발시설,위험 및 혐오시설등)의 유무 및 거리 등
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수 등
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성 (용적률,건폐율등)
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조 (계단식,복도식), 외부구조 (판상형,타워형,혼합형등), 내진설계, 필로티유무, 난방방식 (지역난방,개별난방등), 각종설비 (승강기등)의유무 및 상태 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 내부요인	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용 연수, 리모델링 또는 대수선여부 등
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설 (커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 등
	보완 및 유지관리	보완 및 유지관리 체계 및 관리상태 등
호별요인	층별효용, 향별효용	-
	위치별 효용	일조·채광·조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터·계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설등과의 접근성, 편의시설의접근성 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등
	내부설계 및 구조	평면방식(타입등), 방 및 화장실의 개수, 복층유무, 1층전용정원 여부, 다락·테라스·베란다등의유무, 반지하의 상태 (전면완전노출형 등) 등
기타요인	개발사업의 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 등
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인치
가	1.08	1.00	0.95	1.00	1.026
본건은 사례대비 외부요인(교통 및 도보의 편의성 등)에서 우세, 호별요인(층별 효용, 전유면적 등)에서 열세합니다.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
가	340,000,000	1.00	1.18124	1.026	(107.64/ 80.24)	552,773,470	553,000,000
	박근혜 지분(2분의 1) 전부						276,500,000

III. 참고가격 자료

1. 경매 낙찰 통계

구분	양천구		
기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
1년간 평균	87.26	85.84	527

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적 등	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인연도
신월동 558-*	삼도아파트 제102동	제2층 제***호	72.01	27.79	경매	453,000,000	2025.6.20
							2001년
신월동 516-*외	이형원앙아 파트	제1층 제***호	84.45	36.17	경매	362,000,000	2025.4.17
							1994년
신월동 467-*외	태진아파트	제14층 제****호	72.42	34.74	경매	415,000,000	2025.7.9
							1998년
신월동 535-*	로즈그린타 운	제4층 제***호	95.96	29.76	경매	404,000,000	2023.2.15
							2000년

※ 출처: 협회 감정평가정보

IV. 감정평가액 및 결정의견

상기 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 2 가	서울특별시 양천구 신월동	604-4 604-5 삼구아파 트	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 양천구 신월로24길 28-6			지하층	398.77			
				1층	359.06			
				2층	393.5			
				3층	393.5			
				4층	381.99			
				5층	349.32			
	"	604-4	대	제2종일반주거지역	334.5			
	"	604-5	대	제2종일반주거지역	513.4			
				(내)				
				철근콘크리트조	1			박근혜지분
				제1층 제101호	107.64x-	53.82	276,500,000	비준가액
					2			공용부분포함
					55.11			
					847.9x-----	27.555		
					847.9			
					1			
					x -			
					2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	193,550,000	
						건 물 :	82,950,000	
합 계							₩276,500,000.-	
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 양천구 신월동 소재 "신남중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 학교 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평지붕 지하1층/지상5층건내 제1층 제101호로서,

외 벽 : 모르타르위 페인트 등
창 호 : 새시조 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단의 가장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

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

본건 남서측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 원추표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 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.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계는 미상임.
- ② 본건 발코니에 태양광 패널이 설치되어있는바, 경매 입찰 및 업무 진행시 이를 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 604-4 외 삼구아파트 제1층 제101호



위 치 도



소재지	서울특별시 양천구 신월동 604-4 외 삼구아파트 제1층 제101호
-----	---------------------------------------

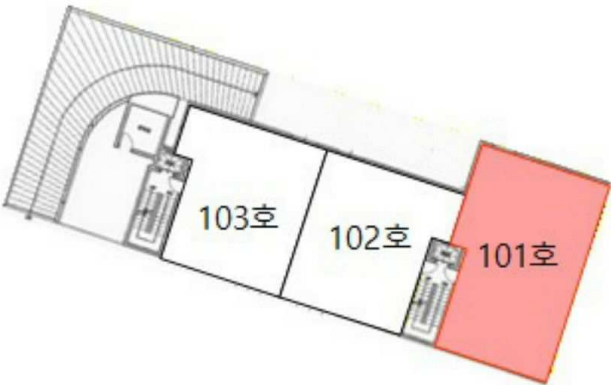


내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 604-4 외 삼구아파트 제1층 제101호
-------	---------------------------------------

[호별배치도]



[내부구조도]

