감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 왕창준 소유물건(2026타경3747)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 김은표

감정서번호 : UJ2602-00-012



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

운정감정평가사사무소

TEL. 0507-1375-3048　　FAX. 0505-182-4484

UJ2602-00-012

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
황찬석 황 찬 석 (인)

감정평가액	구억사백만원정 (₩904,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	왕창준 (2026타경3747)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 02. 27	2026. 02. 26 ~ 2026. 02. 27	2026. 03. 03

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	904,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩904,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 내발산동 소재 '내발산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '롯데아파트' 제10층 제1003호에 대한 서울남부지방법원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 26일 ~ 2026년 2월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지의 소유권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 및 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한「토지·건물 배분비율」을 참고하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바람.

③ 본건은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 작성하여 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	롯데아파트 제10층 제1003호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 강서구 내발산동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 우장산로 38	728 롯데아파트	아파트	철근콘크리트조 콘크리트 평슬래브지붕 15층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 9층 각 10층 ~ 12층 각 13층 14층 15층 옥탑	 1,223.079 2,502.166 894.686 889.693 885.773 694.704 664.395 534.819 374.761 230.4			
1 가	상동	728	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호 소유권 1.x ------ 대지권	3,954.2 84.512 36.773 3,954.2 x---- 3,954.2	 84.512 36.773	904,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 143.498㎡ 배분내역 632,800,000 271,200,000
	합 계						**₩904,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 내발산동 728 롯데아파트 제10층 제1003호
도로명주소	서울특별시 강서구 우장산로 38 (내발산동)



주용도		공동주택(아파트) 102개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		2002.10.28
건물규모	층수	지하 2층/지상 15층
	연면적	15,339.96 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)				대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	주거공용	공급	계약		
가	-/10/1003호	아파트	84.512	23.434	107.946	143.498	36.773	58.89
합계 (1개호)			84.512	23.434	107.946	143.498	36.773	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	내발산동 72*	4/40*	아파트	84.512	143.498	840,000,000 (@9,940,000)	2025.09.12 (2002.10.28)	-
#2	내발산동 72*	2002/3/30*	아파트	84.708	135	850,000,000 (@10,000,000)	2025.06.02 (2003.09.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
서남권
강서구
아파트</td><td rowspan="4">4.126%
(1.04126)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.12/
2026.02.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>101.8</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>106.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (106.0 - 101.8) / 101.8
≒ 1.04126</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	10/1003	84.512	#1	9,940,000	1.000	1.04126	1.030	10,700,000	904,278,400	904,000,000
합계		84.512	-	-	-	-	-	-	-	904,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	기존 주택지대	중로변	9,000,000-11,000,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	내발산동 73* 4/40*	아파트	84.38	131.46	706,000,000 (@8,370,000)	2025.09.05 (2005.06.16)	법원경매
(2)	내발산동72* 2001/15/150*	아파트	84.708	135	815,000,000 (@9,620,000)	2024.05.02 (2003.09.25)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 강서구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	47,964,000,000	43,411,516,546	90.5	237	76	32.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제10층 제1003호	84.512	36.773	904,000,000
합계		84.512	36.773	904,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 내발산동 소재 "내발산초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위 환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선 버스정류장 및 지하철 5호선 "발산역"이 소재하는 등 제반 교통 상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트평슬래브지붕 15층 건 내 제10층 제1003호로서,
(사용승인일 : 2002-10-28)

외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 아파트(방3, 거실, 욕실2, 주방 등)로 이용 중인 것으로 추정됨.
※ 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 외부 관찰, 탐문 조사 등에 의하여 작성하여, 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바람

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에의한 개별 난방설비, 승강기시설 등이 설치되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 소로 및 동측, 서측, 남측으로 세로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

내발산동 728 :도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항),
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)

(9) 공부와의 차이

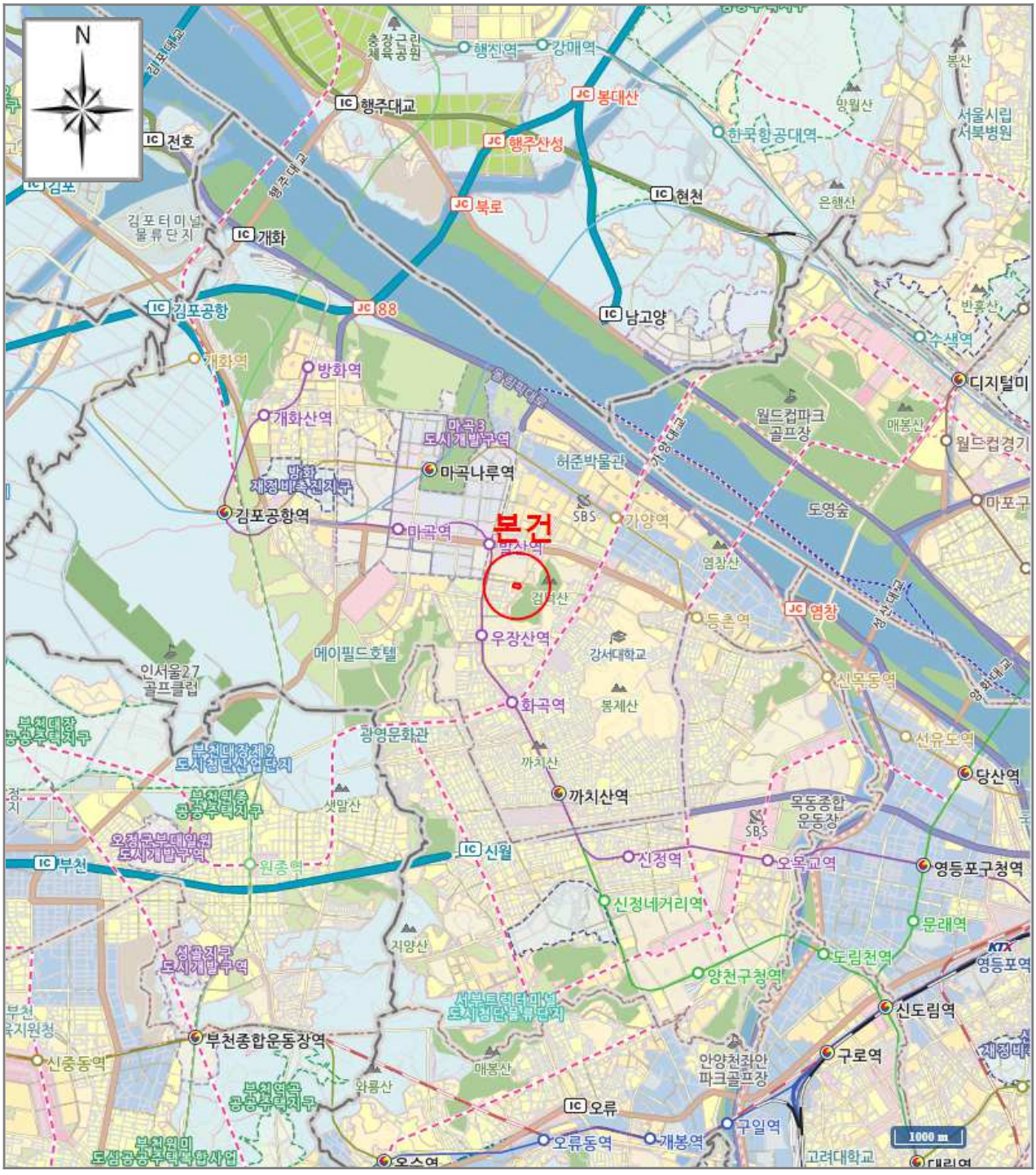
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

광 역 위 치 도

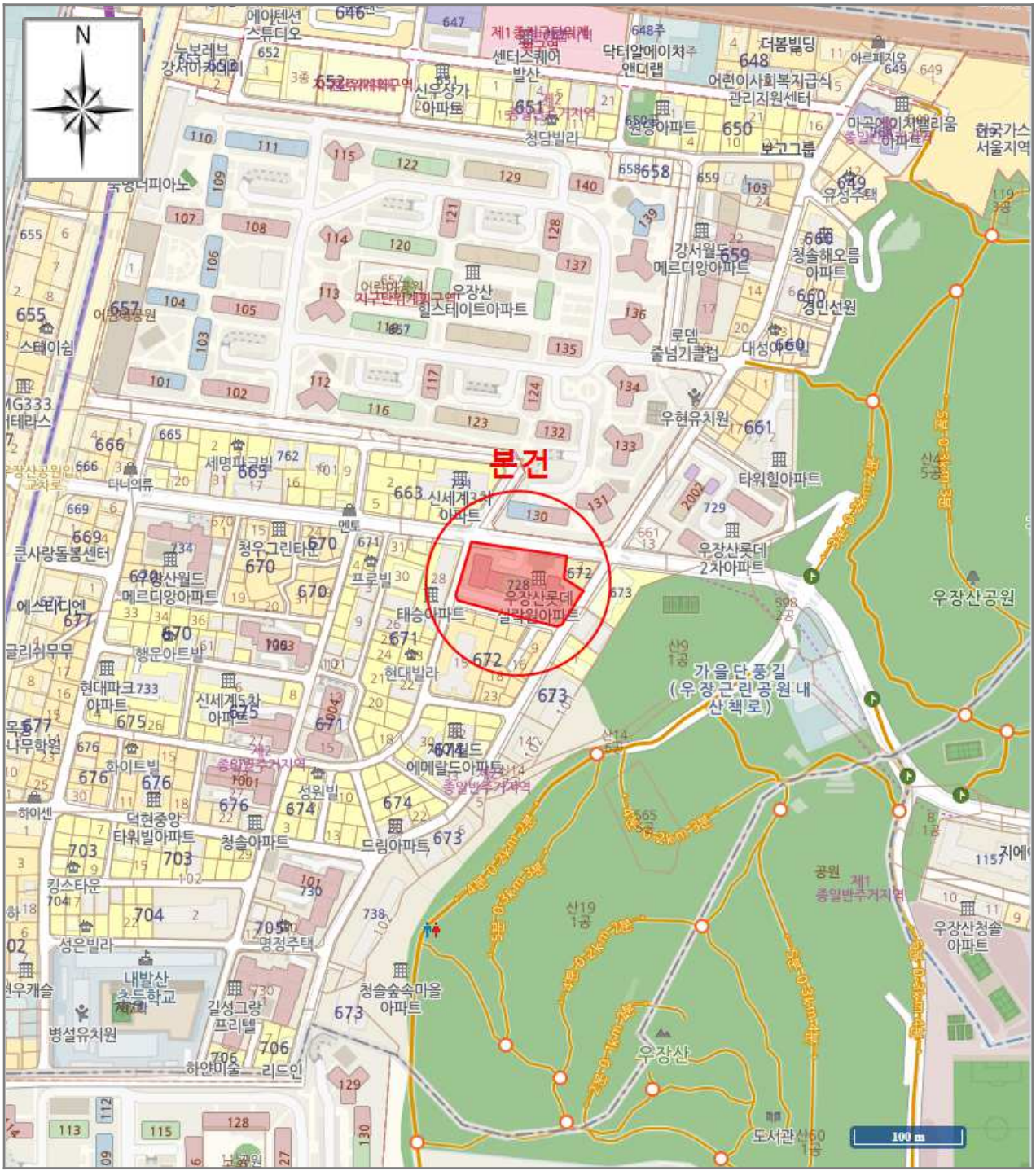
소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728 롯데아파트 제10층 제1003호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728 롯데아파트 제10층 제1003호

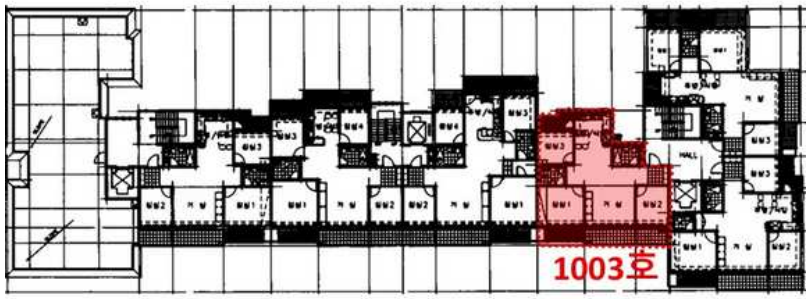


지적 및 건물개황도

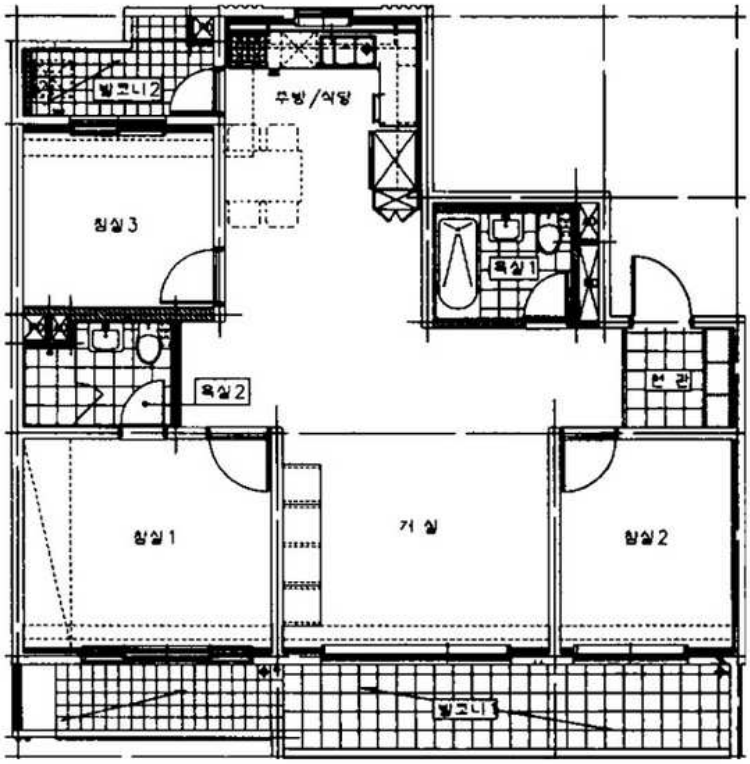
소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728 롯데아파트 제10층 제1003호

롯데아파트
제10층 제1003호

S : NO SCALE



[10층 호별 배치도]



[1003호 내부구조도]

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728



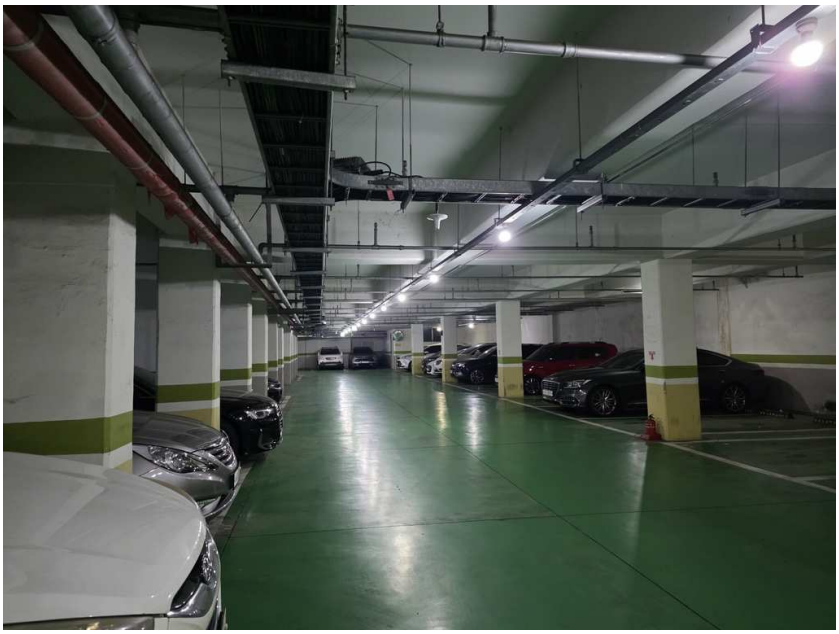
주위 환경



지상 주차장

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 728



지하 주차장



본건 현관문