감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	손종호 소유물건(2026타경3888)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜
감정평가서번호:	260303-0001

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.

이지혜감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 지 혜

감정평가액	이억사천구백만원정(₩249,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손종호 (2026타경3888)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.04	2026.03.04 ~ 2026.03.04	2026.03.04

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 하	1개호 여	- 백	249,000,000
	합 계					₩249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 2호선 및 5호선 “까치산역” 남서측 인근에 위치하는 ‘우공아파트’ 제3층 제304호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

토지

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 04일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항 없습니다.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 및 이용상태 등은 현장방문시 이해관계인의 부재로 건축물대장, 외관 및 현장조사시 탐문내역 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의 주된방법

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가선례, 인근 가격수준 및 낙찰률 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식으로 평가하였으며, 대상 구분건물은 거래사례가 충분하고 시장성이 높은 물건으로 他방식 적용이 불필요하며 원가, 수익방식에 의한 평가에 있어 원가자료 미비와 수익 추정자료 미비로 원가방식과 수익방식은 생략하였습니다.

다. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적을 고려하여 본건 구분건물의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 산출

가. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 강서구 화곡동 922-17, 922-18 (도로명주소 : 서울특별시 강서구 월정로20길 42)		
건물명, 동, 호수		우공아파트 제3층 제304호		
구조 및 층수		철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 10층		
건물주용도		아파트 및 업무시설	사용승인일	2018.09.19
구분		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
기호	호수			
1	304	27.0	8.1364	아파트 및 업무시설

나. 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명 및 동・호수	전유면적 (㎡)	거래시점	금액(원) (전유면적㎡당 단가)
A	강서구 화곡동 916-2 외	위하우스아파트 제11층 제*호	30.18	2025.03.22	273,000,000 (@9,045,725)
B	강서구 화곡동 916-2 외	위하우스아파트 제8층 제*호	30.18	2025.04.24	268,000,000 (@8,880,053)
C	강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 제101동 제*호	23.93	2025.10.02	250,000,000 (@10,447,137)
D	강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 제101동 제*호	23.93	2026.01.17	259,000,000 (@10,823,234)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액의 산정

1) 비교사례의 선정

지리적 접근성, 이용상황의 유사성 및 기준시점 등을 고려하여 상기의 사례 중 (B)를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사정보정

정상적인 거래사례이므로 보정요인 없습니다.(1.00)

3) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 규모별 주택매매가격지수(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 강서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미 고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치 내용

기호	구 분	시점수정치	시점수정치 산정
1	아파트 지역 :서울특별시 강서구 (25.04.24~26.03.04)	1.06000	거래시점 : 2025.04.24, 2025년03월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.03.04, 2026년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2026년01월 지수를 적용함 2025.04.24 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2026.03.04 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 106.0 시점수정치 : 106.0/100.0 ≒ 1.06000

4) 지역요인

사례와 본건은 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

사례와 본건의 위치별/호별 효용도 비교는 아래 표와 같습니다.

▶기호(1) / 사례(B)

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 상업 및 업무시설과의 접근성 등 제반 단지외부요인에서 대등함
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.01	본건은 사례대비 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인에서 다소 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 향별, 층별, 위치별 효용, 전유면적의 크기 등 제반 호별요인에서 다소 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		0.980	

6) 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 산정

기호	사례금액 (원)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (대상전유면적/ 사례전유면적)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	268,000,000	1.00	1.06000	1.000	0.980	27.0 / 30.18	249,064,175	249,000,000

라. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역 및 시산가격 조정

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성ㅣ을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 거래사례비교법에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 인근 평가선례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

구분	소 재 지	건물명 및 동・호수	전유면적 (㎡)	목적	기준시점	금액(원) (전유면적㎡당 단가)
A	강서구 화곡동 922-17 외	우공아파트 제4층 제*호	26.36	경매	2025.07.11	241,000,000 (@9,142,640)
B	강서구 화곡동 922-17 외	우공아파트 제5층 제*호	26.36	경매	2025.03.20	238,000,000 (@9,028,831)
C	강서구 화곡동 922-17 외	우공아파트 제4층 제*호	27.0	경매	2024.03.05	238,000,000 (@8,814,814)
D	강서구 화곡동 922-17 외	우공아파트 제5층 제*호	26.36	경매	2024.01.26	240,000,000 (@9,104,704)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액의 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 구분건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가선례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치 동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 및 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
1	서울특별시 강서구 화곡동 922-17 외	우공아파트 제3층 제304호	27.0	8.1364	249,000,000 (약 @9,222,222)

※ 집합건물의 구분평가시 토지·건물의 배분가액은 다음과 같습니다.

▶ 토지·건물을 일체로 한 가격 : 249,000,000원

▷ 토 지 배 분 가 격 : 149,400,000원

▷ 건 물 배 분 가 격 : 99,600,000원

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	922-17, 922-18 우공 아파트	아파트 및 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 10층				1동의 건물의 표시
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로20길 42			지1층	195.26			
				1층	80.78			
				2층 ~ 7층	134.57			
				8층 ~ 10층	172.85			
				옥탑1층 (연면적 제외)	20.96			
(1)	서울특별시 강서구 화곡동	922-17	대	일반상업지역	161.3			대지권의 목적인 토지의 표시
(2)	"	922-18	대	일반상업지역	168.3			"
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	27.0	27	249,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				(1) 소유권	3.8788			
				---------- 대지권	161.3x------ 161.3	3.8788		
				(2) 소유권	4.2576			
				---------- 대지권	168.3x------ 168.3	4.2576		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	149,400,000	
						건 물 :	99,600,000	
	합 계						₩249,000,000.-	
			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 지하철 2호선 및 5호선 "까치산역" 남서측 인근에 위치하는 '우공아파트' 제3층 제304호로서, 인근은 아파트, 다세대주택, 각종 업무시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선 및 5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 10층 건물 중 제3층 제304호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등
내 벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

2필 일단의 인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 및 업무시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)화곡동 922-17, (2)화곡동 922-18 공히
도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등, 용도 : 단독 다가구 아파트 연립 다세대, 지정기간 : 2025.08.26. ~ 2026.08.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도 : 아파트, 기간 : 2025.10.20. ~ 2026.12.31)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

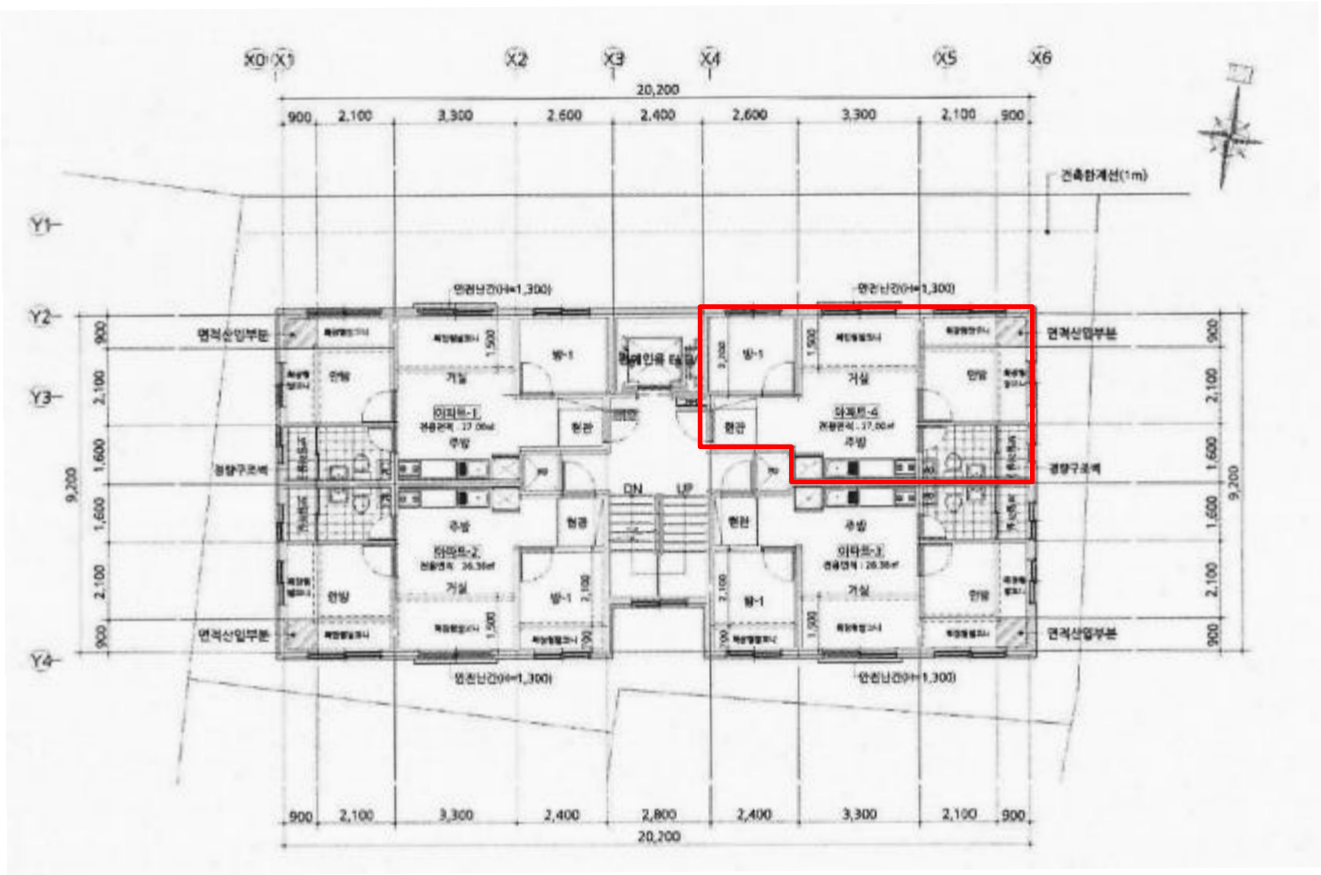
N
W E NO SCALE
S

위 치 도

N
W
E
S
NO SCALE
해담채스테이
921
부안빌라
월정로20길
본건
유공오피스텔
922
해평
남광아파트
스카이타운
화이트24
셀프빨래방
유원펠리체
세교예지안6
효성빌라
동우빌라
923
현대홈타운
금성세탁
강서로7길
1 : 648
0
10 m
20 m

호 별 배 치 도

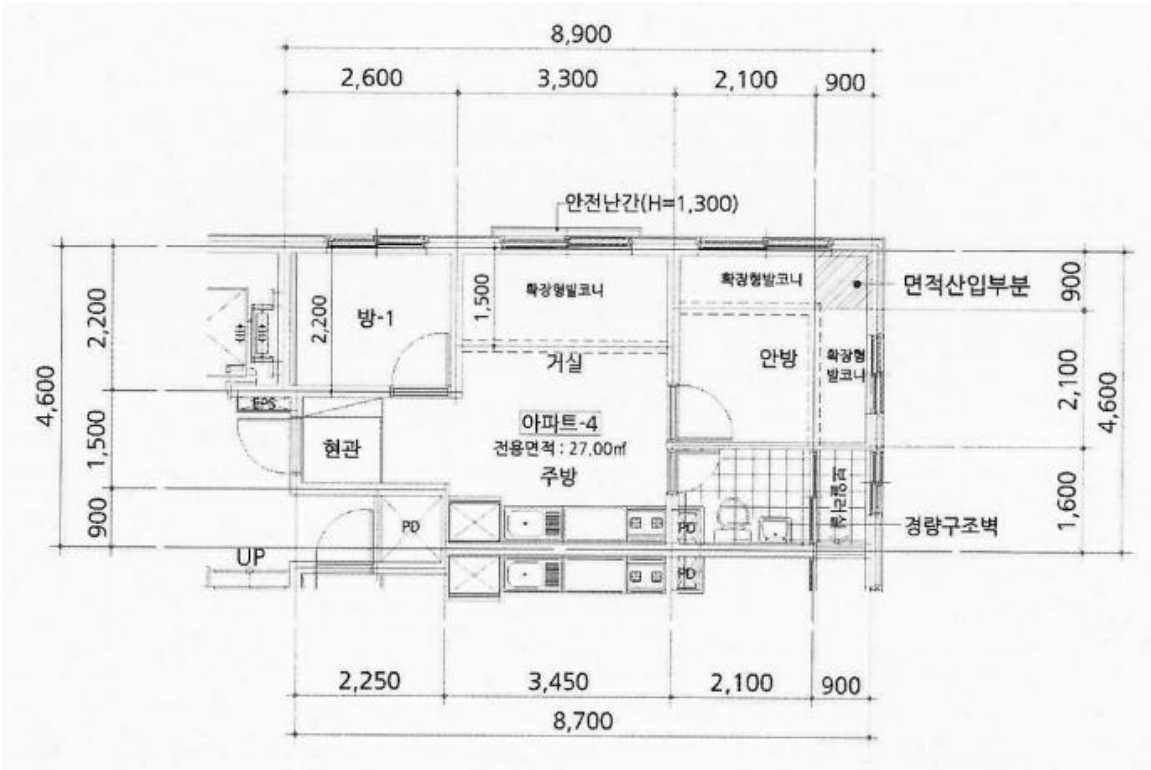
N
W E NO SCALE
S



본건 제304호

내 부 구 조 도

N
W E NO SCALE
S



<본건 제3층 제304호>

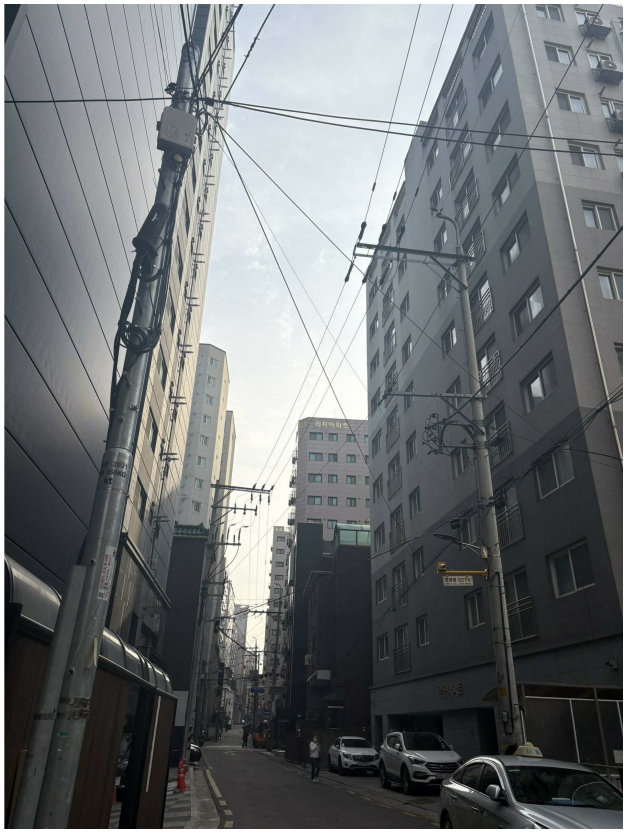
사 진 용 지

본건전경

본건전경

사 진 용 지

주위환경



주위환경

사 진 용 지

본건 출입구부분

엘리베이터 설비

사 진 용 지

본건 제3층 제304호

복도전경