

감정평가서

건명 최민석 소유물건(2026타경5401)

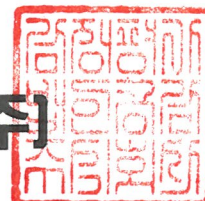
의뢰인 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

평가서번호 G01-260529-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인 공감(주)



서울특별시 성동구 독성로1길 25 서울숲한라에코밸리 504호
본사 : TEL. 02-471-0309 FAX. 02-471-0308

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명기

감정평가법인 공감(주) 대표이사 김명기

(서명또는인)

감정평가액	사억육천오백만원정(₩465,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최민석 (2026타경5401)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2026.06.05	2026.06.05 ~ 2026.06.05	2026.06.08	

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	1세대	구분건물	1세대	-	465,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩465,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

(인)

김진명

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 서울특별시 양천구 신월동 소재 ‘강서초등학교’ 남동측 인근에 위치하는 구분건물(우창아파트 제2층 제201호)에 대한 「법원경매(임의경매)」 목적의 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련법 규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 6월 5일임.

2. 감정평가 대상물건

출처 : 집합건축물대장 등 관련공부

※ 대상 단지(동) 개요

소재지(명칭)	서울특별시 양천구 신월동 530-7번지 (우창아파트)		
주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트/근린생활시설
규모	지하 1층, 지상 6층	사용승인일	2003.09.05

※ 대상 구분건물 개요

기호	층·호	전유부분 면적 (㎡)	공용부분 면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	제2층 제201호	83.61	36.37	119.98	31.78

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 **대상물건별로 정한 감정평가방법**(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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.

【제16조】(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 **거래사례비교법**을 적용하였으며, 주거용 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 의뢰목록, 집합건축물대장, 집합건물등기사항전부증명서 등에 의하였음.
- 2) 본 감정평가의 실지조사 및 가격조사는 2026년 6월 5일 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사 시 폐문부재로 인해 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 등은 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 공동주택의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 3) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분 건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.(토지·건물 가격 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 ‘공동주택 토지건물 배분비율 작성연구’ 등을 참고하였음)
- 4) 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 경매 목적 외 다른 용도(담보, 소송 등)로 사용될 수 없으며 다른 목적으로 감정평가 시 감정평가서 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출 · 결정

1. 감정평가액의 산출근거

- 거래사례비교법의 적용 -

가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하였음.

표 거래사례비교법 적용 절차

$$\boxed{\text{구분건물가액 (원)}} = \boxed{\text{거래사례 단가 (원/㎡)}} \times \boxed{\text{사정 보정}} \times \boxed{\text{시점 수정}} \times \boxed{\text{가치형성요인 비교}} \times \boxed{\text{전유면적 (㎡)}}$$

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함

나. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

규정 감정평가 실무기준

【400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 기준시점 이전 비교적 최근에 거래되어 시점수정이 용이하고 가격수준을 잘 반영하며, 인근지역 내 사례로서 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 기호(B)를 선정함.

※ 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서 등

기호	소재지 (서울 양천구)	명칭(통칭) 동, 층, 호	거래시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용 승인일
A	신월동 533-*	금융 제2층 제20*호	2026.05.23	84.98	500,000,000	5,883,737	1998.02.27
B	신월동 519-**	삼중레이빌 101동 제2층 제20*호	2026.02.25	77.25	410,000,000	5,307,443	2004.06.14
C	신월동 516-*	이형원앙 제5층 제50*호	2026.02.27	80.55	439,000,000	5,450,031	1994.10.05

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원이 조사·발표하는 최신 서울특별시 양천구 아파트 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

표 서울특별시 양천구 매매가격지수(26.02.25~26.06.05)

※ 출처: 한국부동산원

구분	매매가격지수	비고
2026.02.25. (2026년 1월 지수 적용)	100.0	거래시점
2026.06.05. (2026년 4월 지수 적용)	101.8	기준시점
시점수정치	1.01800	101.80 / 100.00

※ 조사기준월 : 2026.01 = 100

마. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교 (1.000)

대상은 비교사례와 인근지역 내 소재하므로 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 개별요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 대상호의 단지외 부요인, 단지 내부요인, 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인 비교내역은 다음과 같음.

요 인	항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대체로 대등시됨
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 경사 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.04	대상은 사례 대비 주차시설의 이용 편의성, 단지 내 차량 진출입 여건, 관리상태 등을 종합적으로 고려할 때 단지내부요인에서 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	건물의 관리 상태			
호별요인	층별 효용	1.00	0.99	향별 효용 등에서 소폭 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이) 및 발코니확장			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등시됨
개별요인 비교치		1.000	1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 제반 사항을 참작하여 아래와 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)을 결정함.

대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	5,307,443	1.000	1.01800	1.030	83.61	465,000,000

※ 시산가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함

2. 감정평가액 결정의견

가. 참고사항

1) 인근지역 경매 낙찰가율

※ 출처 : 부동산태인

지역	물건	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰건율 (%)	총경매건수 (건)	비고
서울특별시 양천구	아파트	98.41	41	43.62	94	최근 1년

2) 인근 유사부동산 평가사례

※ 출처 : 한국감정평가사협회

사례 종류	소재지 (양천구)	명칭(통칭) 동, 층, 호	사용 승인일	전유면적 (㎡)	기준시점	평가액 (원)	단가 (원/㎡)
평가사례 (법원경매)	신월동 501-**	다세대주택 제2층 제20*호	1995.12.20	74.79	2026.04.24	388,000,000	5,187,859
평가사례 (법원경매)	신월동 318-***외	이형원앙아파트 제1층 제10*호	1994.10.05	84.45	2025.04.17	362,000,000	4,286,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 감정평가액 결정 및 의견

대상물건의 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의하여 적정하게 산정되었으며 인근 유사부동산 실거래사례 및 평가사례, 부동산시장동향 등을 종합적으로 검토해 볼 때 합리적인 것으로 사료되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

대상물건	감정평가액(원)
가	<u>465,000,000</u>

※ 감정평가액은 반올림하여 백만원 단위까지 결정함

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 가	서울특별시 양천구 신월동	530-7 우창 아파트	아파트 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 양천구 신월로17길 21			지1층	522.02			
				1층	316.35			
				2층~5층 각	384.49			
				6층	293.20			
			(연면적 제외)	옥탑1층	40.50			
				옥탑2층	12.15			
	서울특별시 양천구 신월동	530-7	대	제2종일반주거지역	716.3			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	83.61	83.61	465,000,000	비준가액 공용부분 포함
					31.78			
				1. 소유권 대지권	716.3x-----	31.78		
					716.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 325,500,000 139,500,000	
	합 계						₩465,000,000.-	
			이	하	여	백		

광역위치도

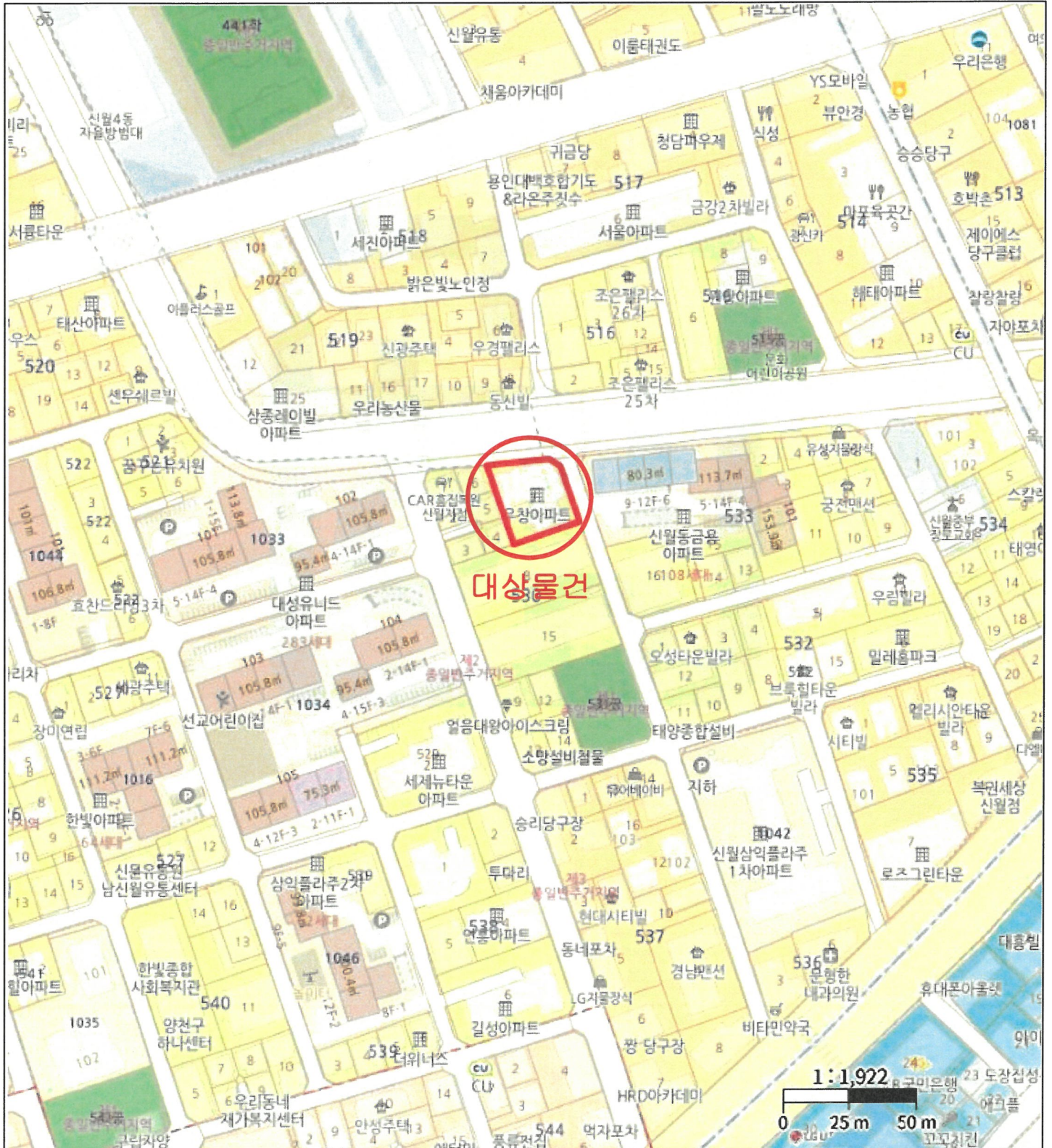


소재지

서울특별시 양천구 신월동 530-7번지



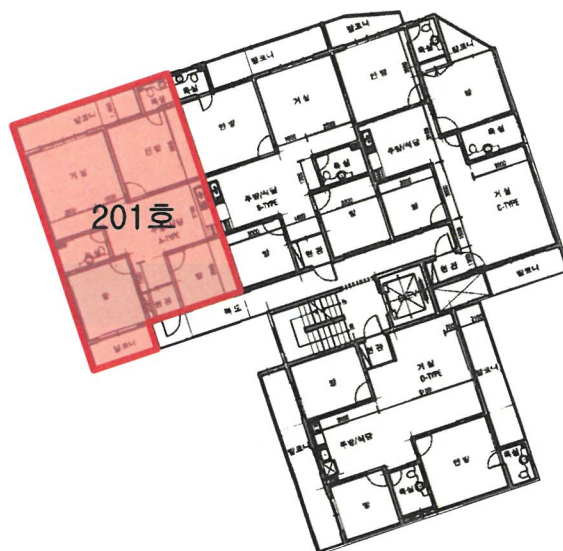
서울특별시 양천구 신월동 530-7번지



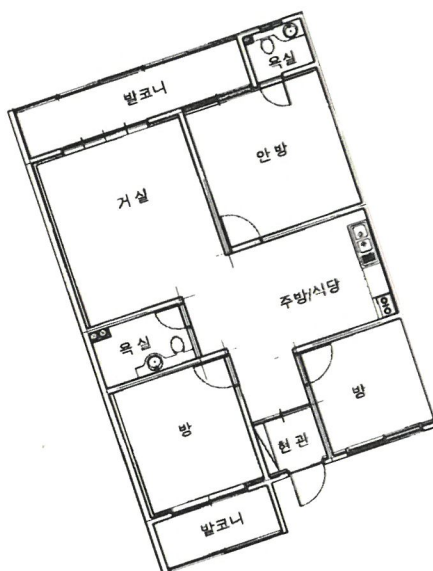
내 부 구 조 도



None Scale



[우창아파트 제2층 호별배치도]



[우창아파트 제2층 제201호 내부구조도]

사 진 용 지

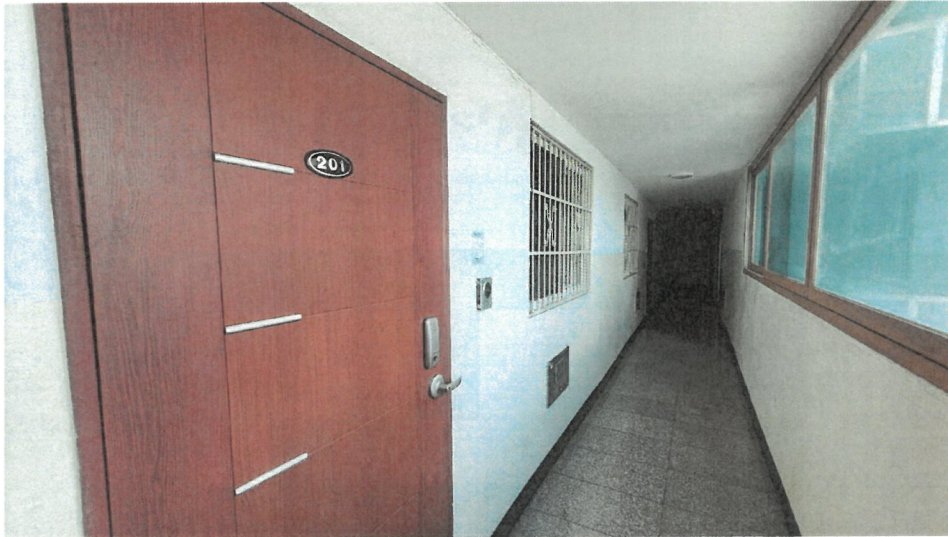


단지전경1



단지전경2

사 진 용 지



대상물건 입구



단지내 지하주차장