

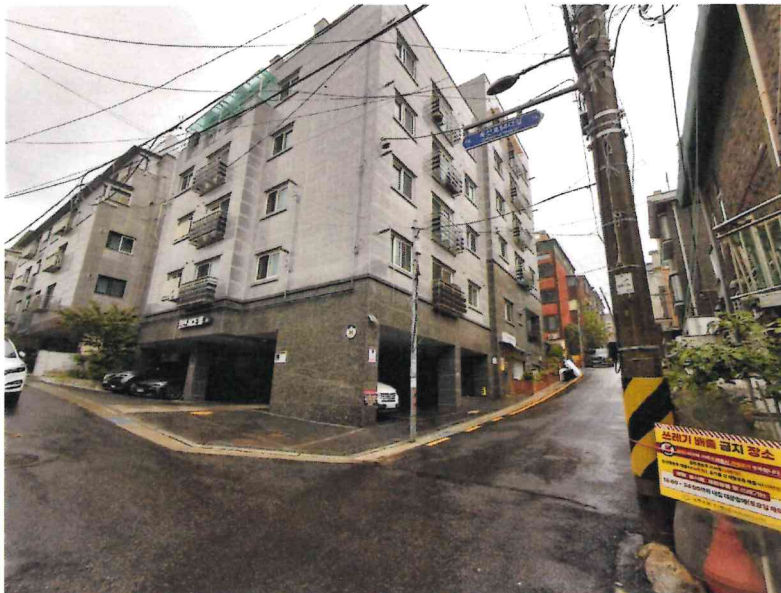
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김정훈 소유물건(2025타경9893)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : m1-257050803



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.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '독산2동 주민센터' 북동측 인근에 위치하는 '한신에이스빌 제에이동' 제3층 제301호에 대한 서울남부지방법원 경매4계의 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 2025년 5월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 8일 ~ 2025년 5월 9일에 실시하였음.


4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 금천구 독산동 378-171 외 한신에이스빌 제에이동			
도로명주소	서울특별시 금천구 독산로58다길 20 (독산동, 한신에이스빌 제에이동)			
	주용도	다세대주택(도시형생주택), 제2종근린생활시설(사무소) 11개호		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	2020.07.14		
	건물규모	층수	지상 1~5층	
		연면적	469.88 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/ 호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	제3층/ 제301호	다세대주택	32.33	6.54	38.87	19.59	83.17
합계 (1개호)			32.33	6.54	38.87		-

※ 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	독산동 ***-***	3/**	도시형 생활주택	28.98	38.112	210,000,000 (@7,246,376)	2024.03.12 (2016.03.10)	-
#2	독산동 ***-***	4/**	다세대 주택	29.92	34.89	219,000,000 (@7,319,518)	2024.03.02 (2020.03.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

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.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.03.12/ 2025.05.09	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.726% (1.00726)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	96.4
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.1
		산식		$1 + (97.1 - 96.4) / 96.4$ ≈ 1.00726	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 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	1.07	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.070	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	3/301	32.33	#1	7,246,376	1.000	1.00726	1.070	7,810,000	252,497,300	252,000,000
합계		32.33	-	-	-	-	-	-	-	252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사평형 다세대주택	일반 주택지대	세로변	7,300,000-7,900,000	-

개별 건물의 연식, 위치, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격수준이 상이함.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(가)	독산동 ***-*** 3/***	도시형생 활주택(단 지형다세 대주택)	32.33	38.87	246,000,000 (@7,609,031)	2024.05.30 (2020.07.14)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 금천구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	76,738,612,000	61,822,693,152	80.6	904	272	30.1

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제3층 제301호	32.33	19.59	252,000,000
합계		32.33	19.59	252,000,000

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

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '독산2동 주민센터' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 아파트단지, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 일반주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 ~ 지상 5층 건물 내 제3층 301호로서,
(사용승인일 : 2020.07.14)
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생급배수 설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지(독산동 378-171, 독산동 378-172) 일단의 세장형 토지로서, '주상용' 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 6m 내외, 북동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

독산동 378-171 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2023-01-17)(제한기간: 2023.1.17.~2025.1.16./2025.1.17.~2026.1.16.)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 주차환경개선지구<주차장법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

독산동 378-172 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2023-01-17)(제한기간: 2023.1.17.~2025.1.16./2025.1.17.~2026.1.16.)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 주차환경개선지구<주차장법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

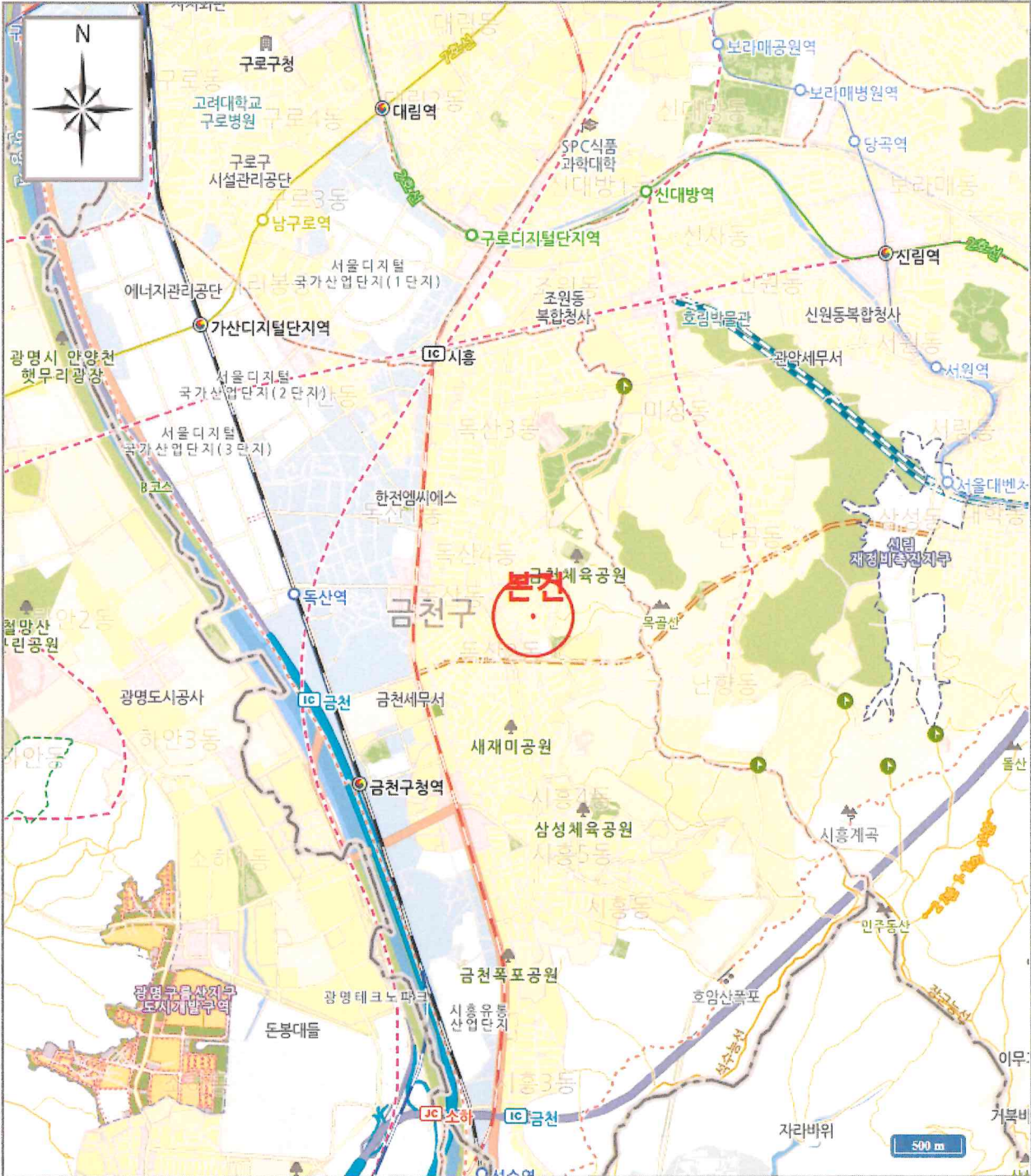
- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도

소재지 서울특별시 금천구 독산동 378-171 외
한신에이스빌 제에이동 제3층 제301호

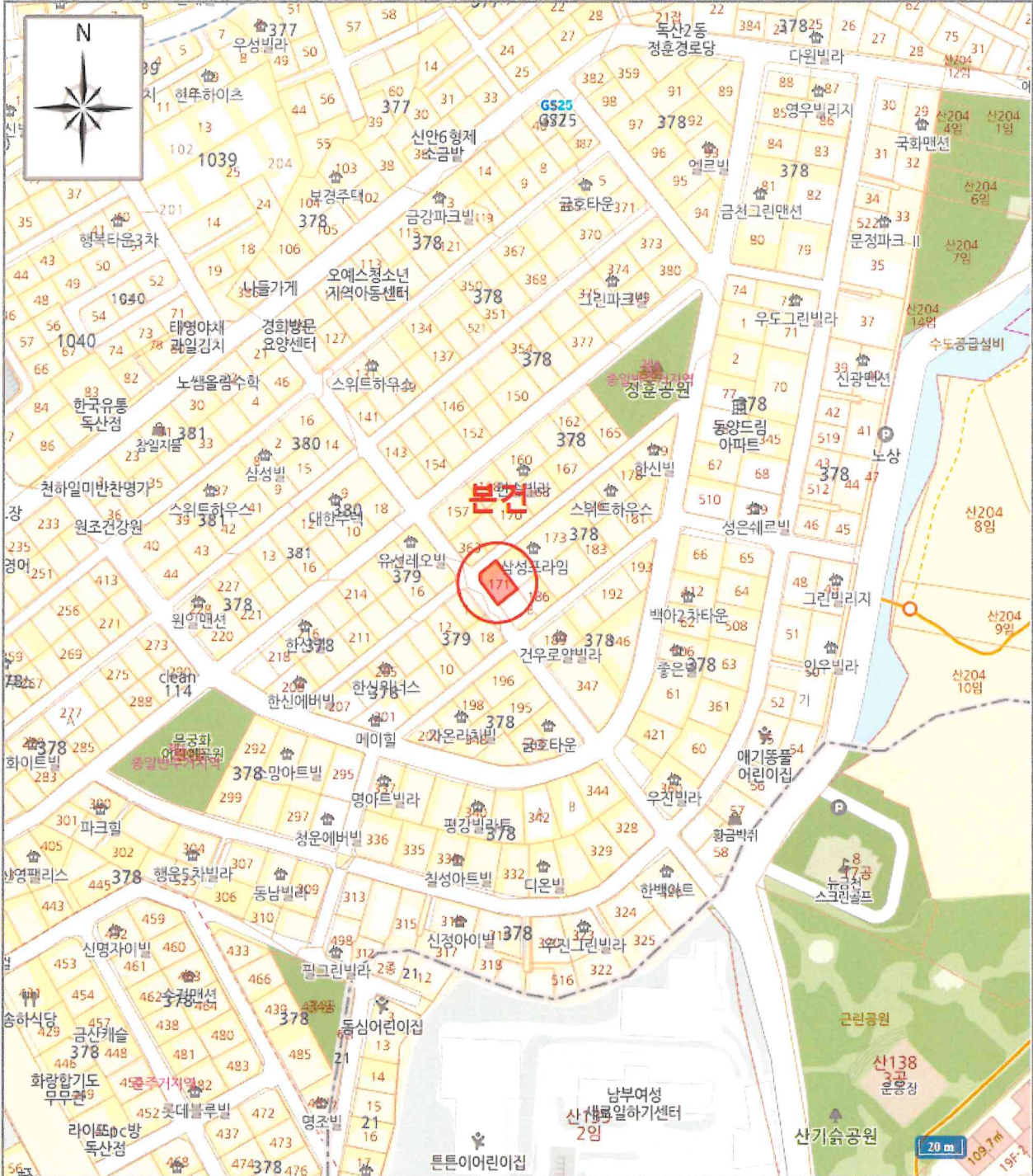


- [범례]
- 본 건
- 평가사레
- 거래사레

상세 위치도

소재지

서울특별시 금천구 독산동 378-171 외
한신에이스빌 제에이동 제3층 제301호



[범례]

■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

건물개황도

소재지

서울특별시 금천구 독산동 378-171 외
한신에이스빌 제에이동 제3층 제301호



사 진 용 지

소재지	서울특별시 금천구 독산동 378-171 외 한신에이스빌 제에이동 제3층 제301호
-----	--



본건 전경



본건 도로상태(남서측)

사 진 용 지

소재지	서울특별시 금천구 독산동 378-171 외 한신에이스빌 제에이동 제3층 제301호
-----	---



본건 도로상태(북동측)



본건 출입구