

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	김정화 소유물건(2025타경11219)
감정서번호	2507-2-2908

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.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	일억구천팔백만원정 (₩198,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정화 (2025타경11219)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.31	2025.07.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	198,000,000
	합계					₩198,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '신원초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '우진파크빌' 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 7월 31일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 31일에 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

- ① 임대미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)을 참고하였음.
- ② 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 추후 내부구조도가 다소 상이할 수 있으니 입찰 전 재확인을 요함.
- ④ 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 집행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 양천구 신월동 195-31외 우진파크빌 제3층 제301호		
도로명주소	서울특별시 양천구 남부순환로60길 26-2		
	주용도	공동주택 12세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.08.20	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	431.44 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/301	다세대주택	28.21	8.07	36.28	24.34651503	77.76
합계 (1개호)			28.21	8.07	36.28	24.34651503	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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 의견II

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

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신월동 200-1*	-/4/40*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.28	36.13	203,000,000 (@6,933,060)	2024.05.03 (2017.09.27)	-
#2	신월동 198-*	102/ 6/60*	도시형생활 (단지형다세대)주택	30.08	36.23	205,000,000 (@6,815,160)	2022.09.15 (2015.10.22)	-
#3	신월동 137-1*	1/ 3/30*	도시형생활주택 (단지형다세대)	40.41	52.73	287,000,000 (@7,102,202)	2023.05.02 (2018.01.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 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		2024.05.03/ 2025.07.31	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	1.312% (1.01312)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	99.1
			기준시점 당시 지수	2025.06	100.4
		산식		$1 + (100.4 - 99.1) / 99.1$ ≈ 1.01312	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	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)						
가	3/301	28.21	#1	6,933,060	1.000	1.01312	1.000	7,020,000	198,034,200	198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	비고
대상물건과 유사한 다세대주택	6,900,000원/㎡ ~ 7,100,000원/㎡ 수준	인근 부동산

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	비고
			전유	분양				
(1)	신월동 195-3*외 -/3/30*	다세대주택	27.1	34.86	196,000,000 (@7,232,472)	2025.07.01 (2019.08.20)	법원 경매	-
(2)	신월동 195-3*외 -/4/40*	다세대주택	27.1	34.86	195,000,000 (@7,195,572)	2024.12.06 (2019.08.20)	법원 경매	-
(3)	신월동 195-3*외 -/3/30*	다세대주택	28.55	36.72	200,000,000 (@7,005,254)	2023.01.30 (2019.08.20)	법원 경매	-
(4)	신월동 132-1* 101/3/30*	도시형생활주택	29.62	37.71	213,000,000 (@7,191,087)	2025.04.12 (2018.03.22)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

4. 경매동향

용도별	서울 양천구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	97,267,188,600	84,895,664,022	87.3	1,029	363	35.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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)	
가	제3층 제301호	28.21	24.34651503	198,000,000
합계		28.21	24.34651503	198,000,000

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 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	서울특별시 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 남부순환로60길 26-2	195-31, 195-32 우진 파크빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층~5층 각 옥탑1층				
						19.68		
						102.94		
2	동 소	195-31	대	제1종일반주거지역		144.2		
가	동 소	195-32	대	제1종일반주거지역		145.3		
			다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1.2 소유권 ----- 대지권		28.21 24.34651503 289.5	28.21 24.34651503	198,000,000 비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 138,600,000 59,400,000 ₩198,000,000.-
				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 양천구 신월동 '신원초등학교' 북서측 인근에 소재하고 주위는 다세대주택, 다가구주택, 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건으로서,
외벽: 치장벽돌 마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호: 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

우진파크빌 제3층 제301호(다세대주택)로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 주차장 시설 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

인접지와 등고평탄하게 조성된 2필 일단의 가장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 4미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1,2토지: 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(나지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: -.

광역 위치도



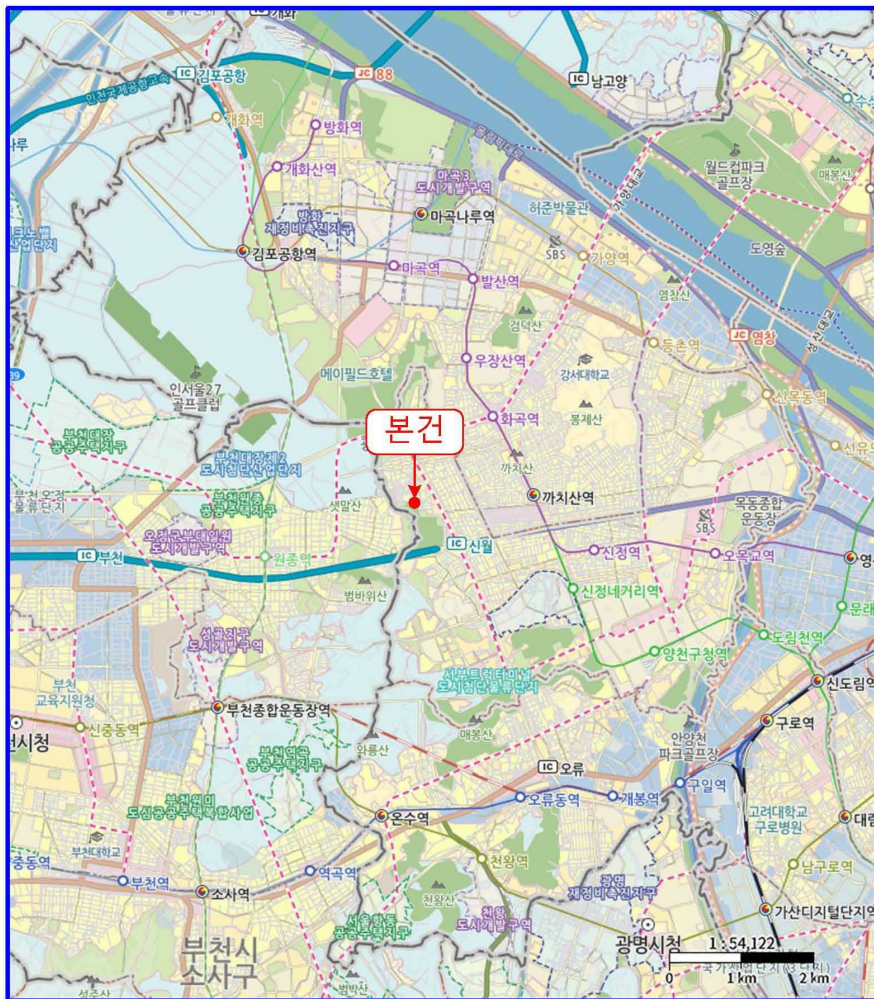
소재지	서울특별시 양천구 신월동 195-31 우진파크빌 제3층 제301호
-----	--------------------------------------

2507-2-2908

위치도



소재지	서울특별시 양천구 신월동 195-31외
-----	-----------------------



프라이م감정평가법인(주)

위치도



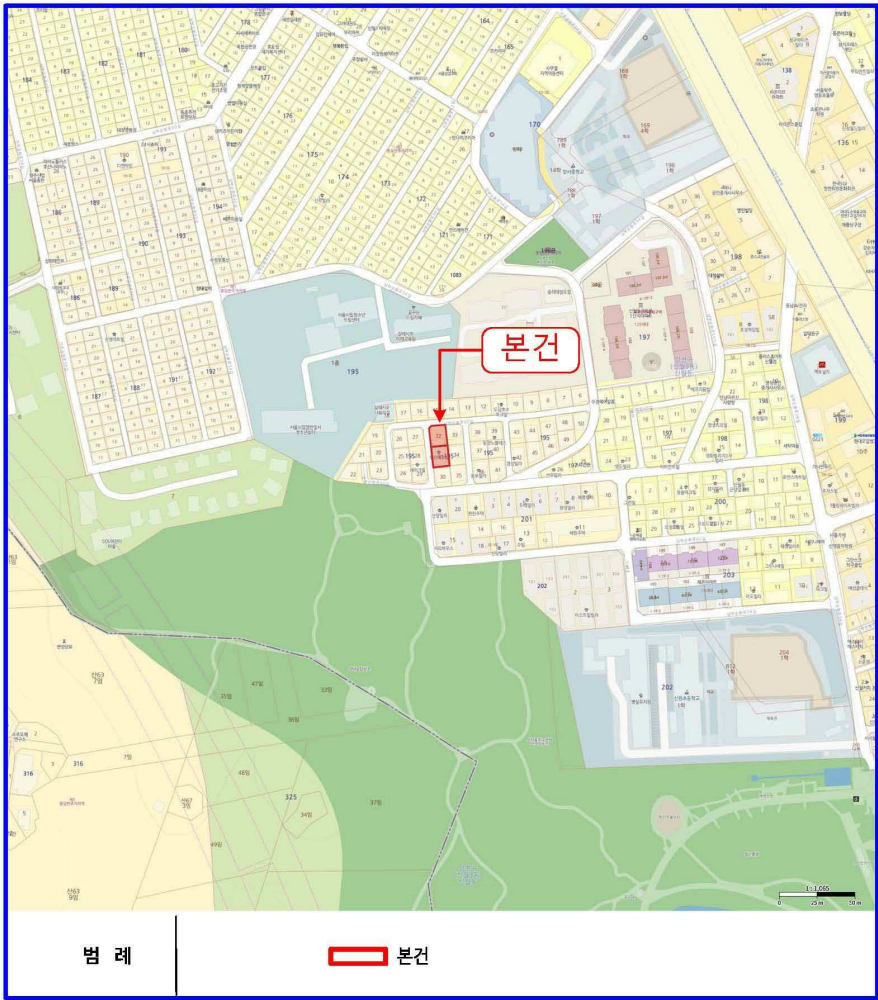
소재지	서울특별시 양천구 신월동 195-31 우진파크빌 제3층 제301호
------------	--------------------------------------

2507-2-2908

위치도



소재지	서울특별시 양천구 신월동 195-31외
------------	-----------------------



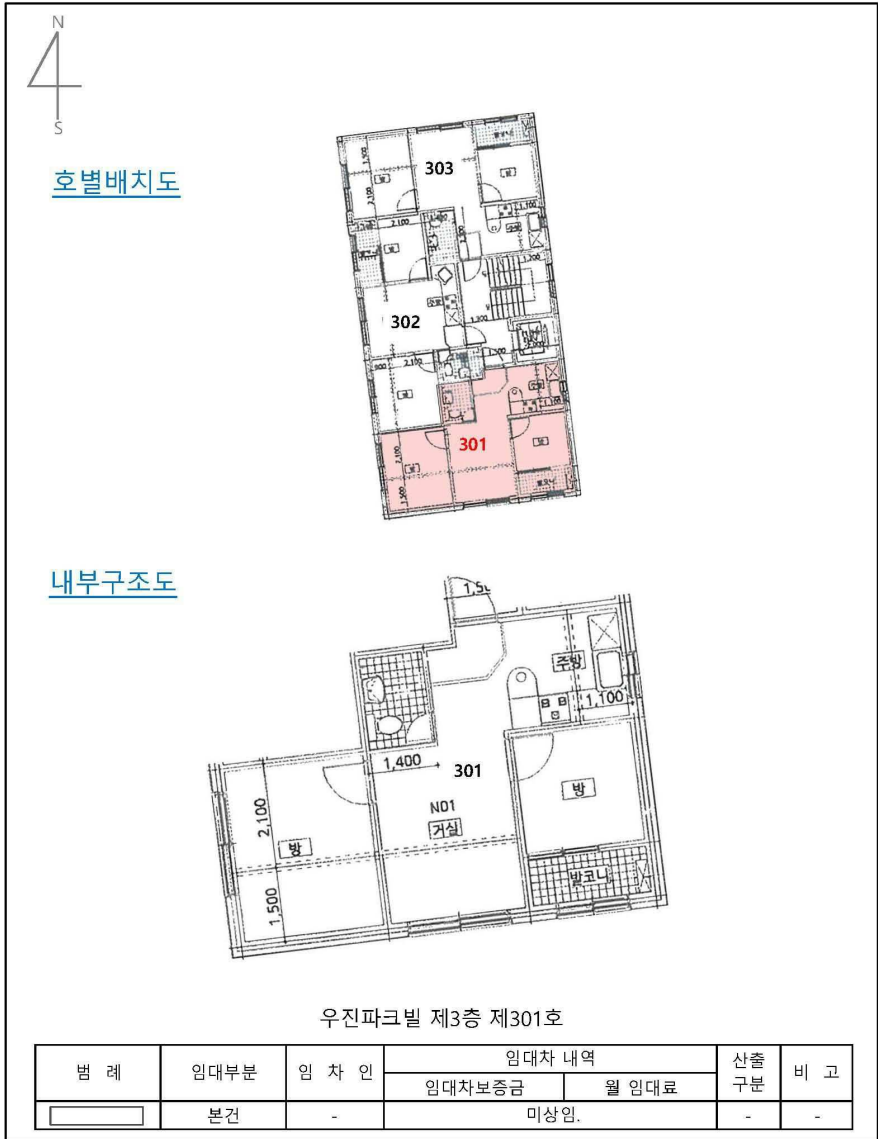
프라임감정평가법인(주)

내부구조도



소재지 서울특별시 양천구 신월동 195-31 우진파크빌 제3층 제301호

호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)





