

# 감정평가서

건명	한영진 소유물건(2025타경9442) 서울특별시 금천구 독산동 296-3
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	이룸28-0414-25

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.

이룸감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 선 자

(인)

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	한영진 (2025타경9442)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.16	2025.04.14 ~ 2025.04.16	2025. 04. 16	
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	일괄  백	321,000,000
	합계					₩321,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동에 소재하는 “세일중학교” 남측 인근에 위치하는 공동주택 및 업무시설(통칭: 리치하우스)중 제 4층 제 401호 (공동주택)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감평가액을 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 4. 16을 기준시점으로 함

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조는 집합건축물대장상의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람
- (3) “건축물현황도”상 확장형발코니(거실 및 방일부)는 면적 및 용도등을 고려하고 통상적인 부동산시장에서 일체로 거래되는 관행등을 참작하여 감정가격에 포함하여 평가하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 296-3 [도로명주소: 서울특별시 금천구 가산로67]		
건물명, 층, 호	리치하우스 제 4층 제 401호		
용도	다세대주택	사용승인일	2017. 11. 27
면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호 1	40.67	16.47	18.98

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	독산동 298-○○	엠코타운비동	2/○○	39.23	23.17	295,000	2024. 11
							2015. 9
#2	독산동 296-○○	리치하우스	8/○○	18.85 (오피스텔)	13.58	210,000	2024. 8
							2017. 11
#3	독산동 298-○○	엠코타운 에이동	5/○○	43.06	23.97	350,000	2024. 3
							2015. 9
#4	독산동 296-○○	와이피하우스	2/○○	29.98	16.25	240,000	2024. 2
							2017. 12
#5	독산동 296-○○	썬아트빌	2/○○	29.78	19.35	240,000	2024. 1
							2015. 12

\* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

거래사례 선정기준으로는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사사성이 있어 지역요인·개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 정하고 있는바, 이에 상기 거래사례중 인근지역내의 동일한 용도(공동주택)의 거래사례로 급매물등의 사정이 개입되지 않고 전유면적이 유사하고 거래시점등을 고려하여 사례 #1을 선정하여 비교함

### 4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### (1) 연립주택 매매가격지수

한국부동산원이 조사·발표하는 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(출처: 한국부동산원부동산통계센터, 2021.6 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0
2025년	97.0	97.1	97.1									

### (2) 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 97.0(2024.11)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 97.1(2025. 3)
- ▶ 시점 수정치 :  $97.1/97.0 \div 1.0010$ (기준시점 지수/거래시점 지수)

\* 기준시점 현재 2025년 4월 매매가격지수 미고시로 2025년 3월 매매가격지수 적용하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
외부 요인	가로조건 (가로의 폭, 구조등의 상태 등)	1.00	사례부동산과 본건 부동산은 인근지역 내에 소재하며 환경조건, 가로조건, 획지조건등의 제반 외부요인은 비교적 유사함
	접근조건 (도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등)		
	환경조건 (인근환경, 조망.풍치.경관등 자연환경 등)		
	획지조건(획지의 형상 및 지세 등)		
	행정조건(행정상의 규제정도 등)		
	기타조건 (장래의 동향, 혐오시설의 유무 등)		
건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등 (건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등)	1.05	사례부동산(2015.9)과 대상부동산(2017.11)의 건물의 노후도 및 설계, 설비등의 제반 건물 요인에서 본건이 우세함
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모,구성,상태등 (주차시설, 현관시설등)		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별효용도의 차이	1.00	사례부동산과 대상 부동산의 층별.위치별 효용도의 차이등을 고려한 개별적요인은 비교적 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
<b>누계</b>		<b>1.05</b>	<b>1.00 x 1.05 x 1.00</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	295,000,000	1.00	1.0010	1.05	40.67/39.23	321,441,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
독산동 235-○○	서교예지안10차	9/○○	28.19	10.88	경매	259,000	2024. 10
							2020. 12
독산동 296-○○	와이피하우스	4/○○	41.53	20.0	경매	386,000	2024. 4
							2017. 12
독산동 295-○○	체리빌2차	4/○○	29.84	16.26	담보	246,000	2023. 5
							2017. 3

\* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물(용도: 다세대주택)은 건물 전유면적 기준 @7,500,000/㎡ ~ @8,000,000/㎡ 원 내외 수준으로 조사되고 있으며 건물의 사용승인일자, 층별·위치별 효용도등에 따라 가격이 형성되고 있음

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

### 2. 감정평가액 : 321,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	리치하우스	4	401	40.67	18.98	321,000,000



# 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 금천구 독산동에 소재하는 "세일중학교" 남측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택등의 공동주택과 근린생활시설 및 업무시설, 각급 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 보통임

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스 및 마을버스정류장이 소재하는바 대중교통 이용 편의도는 보통임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건(사용승인일자: 2017. 11. 27)중 제 4층 제 401호로,  
외벽: 외장석재붙임등 마감  
내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감  
바닥: 바닥재 깔기 및 타일등 깔기  
창호: 새시이중창임

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며 "건축물현황도" 기준하여 방3, 거실겸주방, 욕실등

## (5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재경보설비, 1층에 주차장시설, 기계식주차설비등이 되어 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 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 세장형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(공동주택등)부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 약 20미터폭(가산로)의 아스팔트포장도로와 접하며 출입도로 상태는 보통임

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2024-06-27), 종로1류(폭 20m~25m)(2024-06-27) (접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한 지역(서울시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(서울시 남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313) 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상이며 2층 ~ 5층에 공동주택 4세대씩, 6층 ~ 8층에 오피스텔 4개호씩임

# 위 치 도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 296-3 리치하우스 제4층 제401호

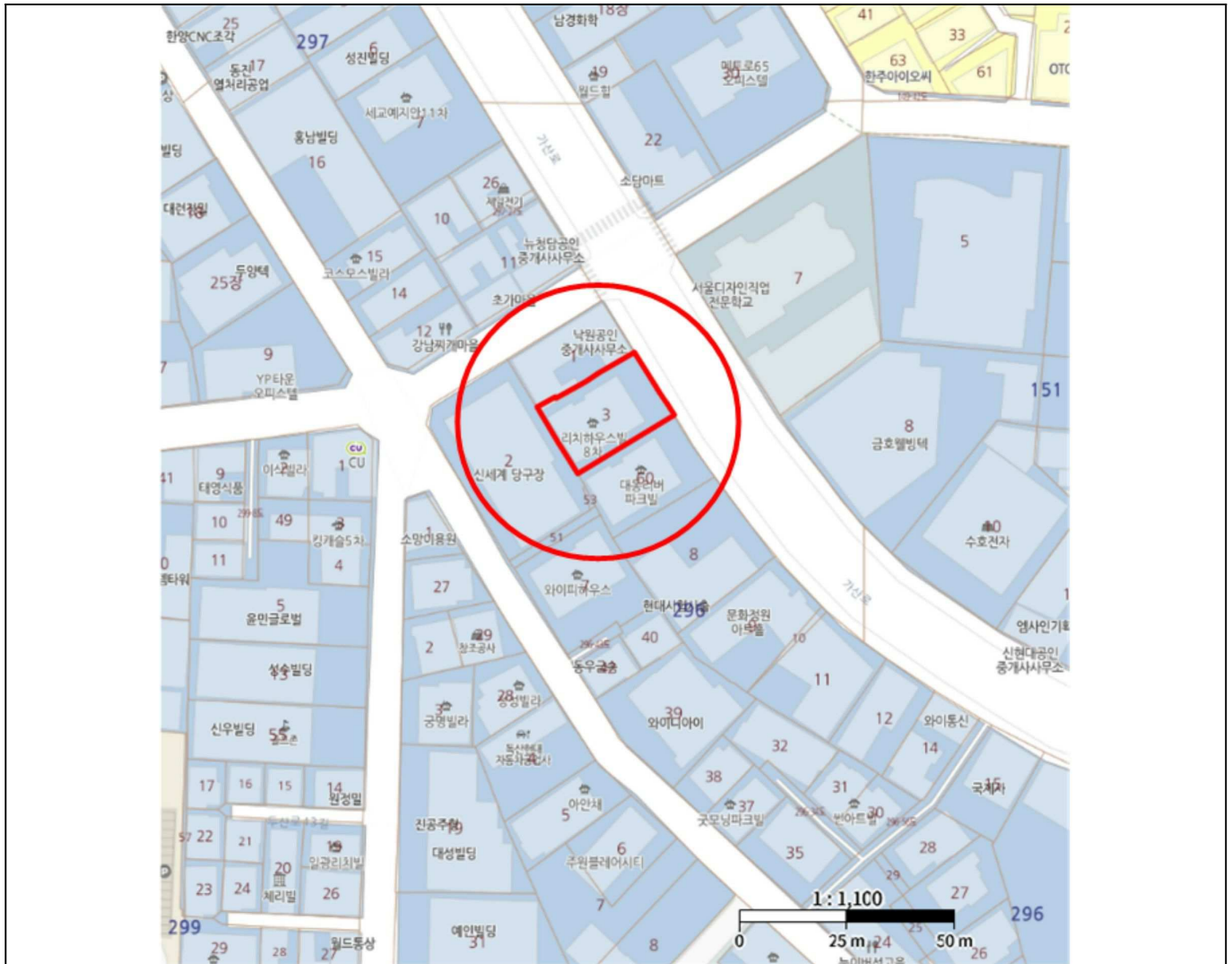


**본건(리치하우스 제 4층 제 401호)**

# 상 세 위 치 도



**소재지** 서울특별시 금천구 독산동 296-3 리치하우스 제4층 제401호



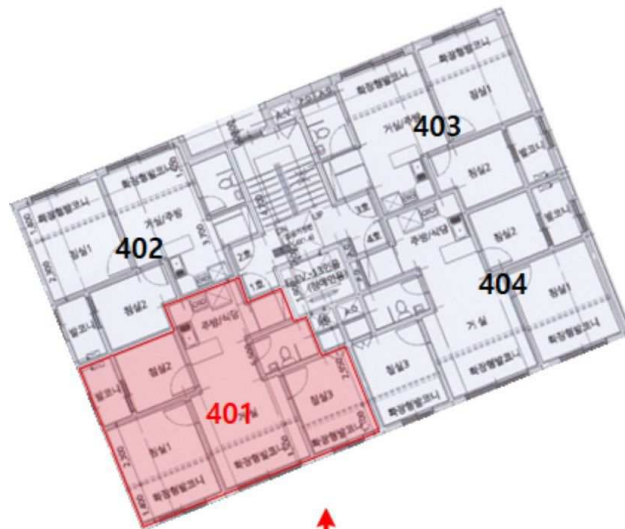
번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 금천구 독산동 296-3	대	다세대주택	준공업지역	321,000,000원

# 내부구조도



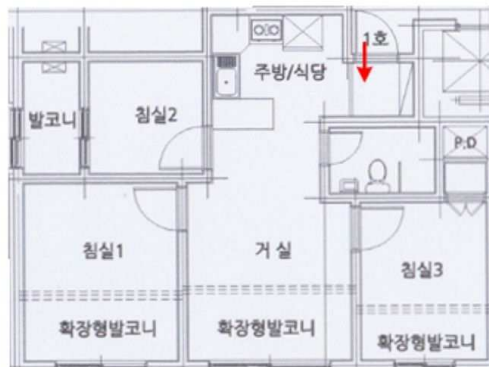
<b>소재지</b>	서울특별시 금천구 독산동 296-3 리치하우스 제4층 제401호
------------	-------------------------------------

## 호별배치도



↑  
본건(리치하우스 제 4층 제 401호)

## 내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용 상황은 집합건축물대상상의 "건축물현황도"를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람



