

# 감정평가서

건 명 : 김택현 소유물건(2025타경10475)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

번 호 : EDN2506-1-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

이든감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 여의대방로 379 제일빌딩 9층 905호  
TEL) 02.785.7888 FAX) 02.785.7889 E-mail) edapp@kapaland.co.kr.



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장새람

장 새 램



이든감정평가법인(주) 대표이사 장인규



감정평가액	이역사천육백만원정(₩246,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김택헌 (2025타경10475)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.07.01	2025.07.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	246,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩246,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	김 선 우				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '서울금융고등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 7월 1일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 7월 1일에 자료 수집 및 물건 확인 등의 실지조사를 수행하였음.

### 5. 감정평가방법의 적용

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

### 6. 기타 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였음.
- 다. 구분건물은 「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 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 업무에 참고 바람.
- 라. 등기사항전부증명서 상 민간임대주택등기 설정되어있으니, 업무에 참고하시기바람. (등기사항증명서 갑구 2-1 참조)
- 마. 등기사항전부증명서 상 주택임차권등기(임차보증금 246,000,000원, 임차권자 임송은) 설정되어 있음. (등기사항전부증명서 을구 3 및 3-1 참조)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가액의 산출근거

### 1. 개요

본건의 감정평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

### 2. 대상물건의 개황

소재지	서울특별시 양천구 신월동 157-1 외 1필지 [도로명주소] 서울특별시 양천구 가로공원로56길 32					
공부상 용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	건물명	피크빌양천		사용승인일	2021.04.08
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	-	제5층	제502호	24.78	15.42	-

### 3. 거래사례 선정

인근지역 내 대상물건과 동일·유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인 등의 비교 가능성이 높다고 인정되는 사례(A)를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
A	신월동 100-**외	테마100	제6층 제60*호	24.71	2025-03-18 (2020-05-26)	240,000,000 (@9,712,667)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
B	신월동 52-**-**	통칭 '혜성오피스텔'	제3층 제30*호	24.59	2025-03-03 (2022-08-04)	234,000,000 (@9,516,063)
C	신월동 97-**-**외	대근아트빌	제103동 제2층 제20*호	30.11	2024-08-30 (2018-04-11)	320,000,000 (@10,627,698)

### 4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

### 5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)를 적용하였음.

구분	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 5월	100.2	100.2 / 99.9	1.00300
거래사례(A)	2025년 2월	99.9		

※ 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### 가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

#### 결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 단지외부요인은 본건과 사례가 유사함.
- 단지내부요인 : 단지내부요인은 본건과 사례가 유사함.
- 호별요인 : 호별요인은 본건이 층별효용 등에서 사례보다 우세함.
- 기타요인 : 기타 가치에 영향을 미치는 요인은 본건과 사례가 유사함.

### 7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	9,712,667	1.000	1.00300	1.020	9,936,641	24.78	246,000,000

※ 본건 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III 감정평가액 결정

#### 1. 가격 참고자료

##### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적당 @9,500,000원/㎡ ~ 10,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
------	---

##### 나. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가목적 (사용승인일)	비고
신월동 157-*외	피크빌양천 제3층 제30*호	25.37	2024-04-30	247,000,000 (@9,735,909)	법원경매 (2021-04-08)	-
신월동 157-*외	피크빌양천 제6층 제60*호	27.03	2024-03-11	255,000,000 (@9,433,962)	법원경매 (2021-04-08)	-
신월동 157-*외	피크빌양천 제5층 제50*호	27.03	2024-01-28	282,000,000 (@10,432,852)	법원경매 (2021-04-08)	-

#### 2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	24.78	246,000,000



## 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 가로공원로56길 32	157-1, 157-2 피크빌 양천	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층	13.41			
				2층 ~ 4층 각	92.57			
				5층	86.85			
				6층	84.53			
2	동 소	157-1	대	제2종일반주거지역	119.5			
2	동 소	157-2	대	제2종일반주거지역	112			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	24.78	24.78	246,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	15.42 231.5x----- 231.5	15.42		
	<b>합 계</b>			<b>이 하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩246,000,000.-</b>	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 172,200,000 73,800,000	



# 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 양천구 신월동 소재 '서울금융고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 및 교육시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택 내 제5층 제502호로서,  
(사용승인일 : 2021.04.08.)

외벽 : 타일 붙임 마감 등,  
창호 : 새시 창호 등.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임.  
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 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 인접토지와 등고평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 6미터 내외, 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

신월동 157-1

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(나지구)<공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공향시설법>, 진입표면구역<공향시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

신월동 157-2

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(나지구)<공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공향시설법>, 진입표면구역<공향시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.



# 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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 위 치 도

소재지	서울특별시 양천구 신월동 157-1외 피크빌양천 제5층 제502호
-----	--------------------------------------

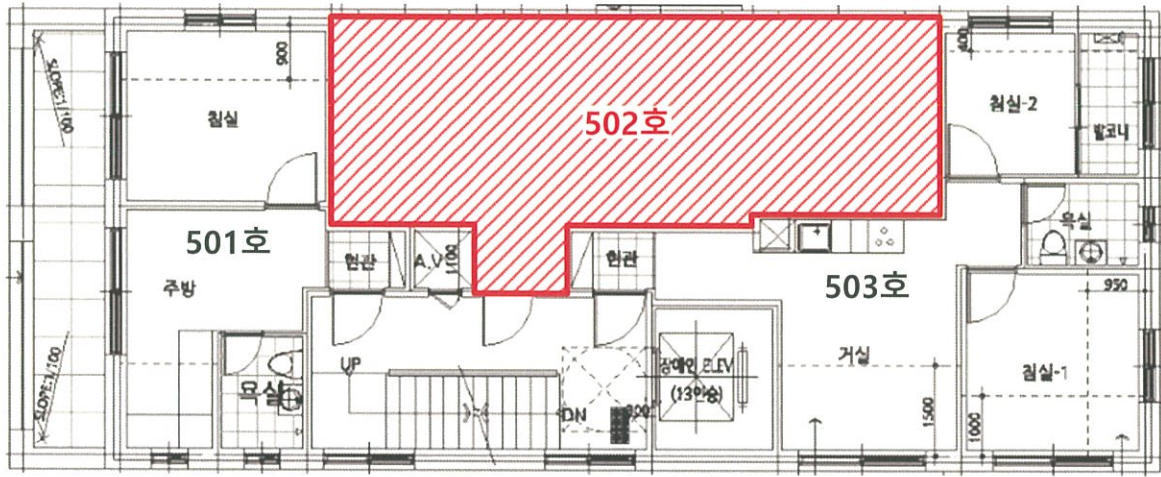


# 내부구조도



**피크빌양천 제5층 제502호**

No scale



[호별배치도]



[내부구조도]



# 현황 사진



본건 소재 건물 전경



주위환경



# 현황 사진



주위환경



본건 소재 건물 공동 출입구



# 현 황 사 진



본건 소재 건물 승강기 설비



본건 현관문

