

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김정훈 소유물건(2025타경11417)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: JDS250813-2-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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)감정평가법인 정도

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	이억사천오백만원정 (₩245,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정훈 (2025타경11417)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.14	2025.08.13 ~ 2025.08.14	2025.08.20	
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	1개호	구분건물	1개호	-	245,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩245,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	장건상					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 “서울독산초등학교” 북동측 인근(독산동 1022-103외 2필지)에 위치한 다세대주택(도시형생활주택) “금강파크빌” 제3층 제305호로서, 법원경매(서울남부지방법원 제출용) 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 14일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 08월 13일 ~ 2025년 08월 14일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 본건이 주거용 구분건물(다세대주택)인 점을 고려할 때 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 3) 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인을 하지 못하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으며, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 도시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	금강파크빌
소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 1022-103외 2필지 (도로명주소: 서울특별시 금천구 독산로70길 15-5(독산동))
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스래브지붕, 지상 5층
사용승인일자	2020년 07월 27일
주 용 도	다세대주택(도시형생활주택), 제2종근린생활시설
기 타 설 비	급배수 및 위생시설, 난방설비, 승강기 등

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층 호	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	3층	305호	도시형생활주택 (단지형다세대)	27.59	5.04	32.63	21.19	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 유사부동산의 거래사례(서울특별시 금천구)

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가*1 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	독산동 1022-18	별담채	4/ 40*	29.25	18.38	240,000,000	8,205,128	2025.06.29
								2020.09.02
#2	독산동 1022-106외	삼성빌8차	5/ 50*	29.91	18.68	276,000,000	9,227,683	2023.09.19
								2022.07.06
#3	독산동 1023-1	서래타운 103동	5/ 50*	30.9	14.17	275,000,000	8,899,676	2024.03.29
								2019.04.11
#4	독산동 1488-34외	호암빌	2/ 20*	28.83	18.98	253,000,000	8,775,580	2025.06.27
								2014.12.16

\*1 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 비교거래사례의 선정

상기에서 제시한 바와 같이 인근지역 다세대주택 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 등 비교가능성이 있는 사례로서 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 거래사례 #2를 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.  
(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 위치 등을 고려하여 '전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 서울-강남지역-서남권, 연립다세대' 를 활용하여 산정함.

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.08.14)	2025년 07월	100.6	A
사례 거래시점 (2023.09.19)	2023년 08월	99.3	B
시점수정치		1.01309	A/B

## 5. 지역요인비교

대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일시됨.  
(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.97	본건은 거래사례대비 차량이용의 편의성 등에서 다소 열세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
	향별 효용		
	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	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
비교치 누계		0.951	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,227,683	1.000	1.01309	1.000	0.951	8,890,398	<b>8,890,000</b>

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제3층 제305호	27.59	8,890,000	245,275,100	<b>245,000,000</b>	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 유사부동산의 평가사례(서울특별시 금천구)

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	독산동 1022-18	별담채	2/ 20*	29.85	법원 경매	246,000,000	8,241,206	2024.07.12
								2020.09.20
ㄴ	독산동 1022-18	별담채	4/ 40*	29.71	법원 경매	245,000,000	8,246,382	2025.07.30
								2020.09.20
ㄷ	독산동 1022-103외	금강파크빌	4/ 40*	29.23	담보	253,000,000	8,655,491	2023.08.30
								2020.07.27
ㄹ	독산동 1022-103외	금강파크빌	2/ 20*	27.59	법원 경매	245,000,000	8,880,029	2025.03.28
								2020.07.27
ㅁ	독산동 1022-103외	금강파크빌	4/ 40*	29.23	법원 경매	240,000,000	8,210,742	2025.04.24
								2020.07.27
ㅂ	독산동 1022-103외	금강파크빌	2/ 20*	29.23	법원 경매	247,000,000	8,450,222	2025.04.29
								2020.07.27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
본건 유사 다세대주택	대상물건과 사용승인연도 및 전유면적 등이 유사한 인근지역 다세대주택의 가격수준은 전유면적 기준 대략 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준으로 파악되고, 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 경과연수에 따른 노후도, 층별 효용 및 부동산 시장 상황 등에 따라 차이가 있는 것으로 파악됨.

## 다. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율	매각가율
서울특별시 금천구	최근1년	연립·다세대	29.8%	79.5%
		아파트	35.8%	87.1%
		오피스텔	29.9%	86.3%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	제3층 제305호	27.59	5.04	32.63	21.19	245,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

기준시점: 2025.08.14

Page : 1

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 금천구 독산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로70길 15-5	1022-103	다세대주택 (도시형 생활주택), 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스래브지붕 5층							
		2022-104			1층	61.27					
		1022-105			2층 ~ 4층 각	167.41					
		금강파크 빌			5층	148.66					
					옥탑층 (연면적제외)	16.2					
		(1) 동소			1022-103	대	제2종일반주거지역	142.8			
		(2) 동소			2022-104	대	제2종일반주거지역	139.1			
		(3) 동소			1022-105	대	제2종일반주거지역	142.5			
						(내)	철근콘크리트구조 제3층 제305호	27.59	27.59	245,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						(1) ~ (3) 소유권 ----- 대지권	21.19 424.4x----- 424.4	21.19			
	<b>합 계</b>						<b>₩245,000,000.-</b>				
			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 금천구 독산동 소재 "서울독산초등학교" 북동측 인근(독산동 1022-103 외 2필지)에 위치하며, 주변은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스래브지붕, 지상 5층(사용승인 2020년 07월 27일) 내 제3층 제305호로서  
외벽 : 석재붙임 및 치장벽돌 등 마감  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생시설, 난방설비, 승강기 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

3필지 일단의 가장형 토지로서 다세대주택(도시형생활주택) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 4미터, 동측으로 노폭 약 4미터 상당의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면 구역)<공항시설법>, 상대보호구역(2017-12-19)(서울특별시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-12-19)(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지 금강파크빌 제3층 제305호



# 상세위치도



## 소재지

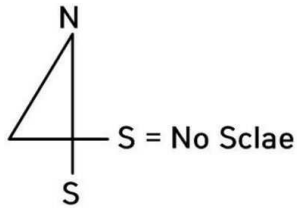
서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지 금강파크빌 제3층 제305호



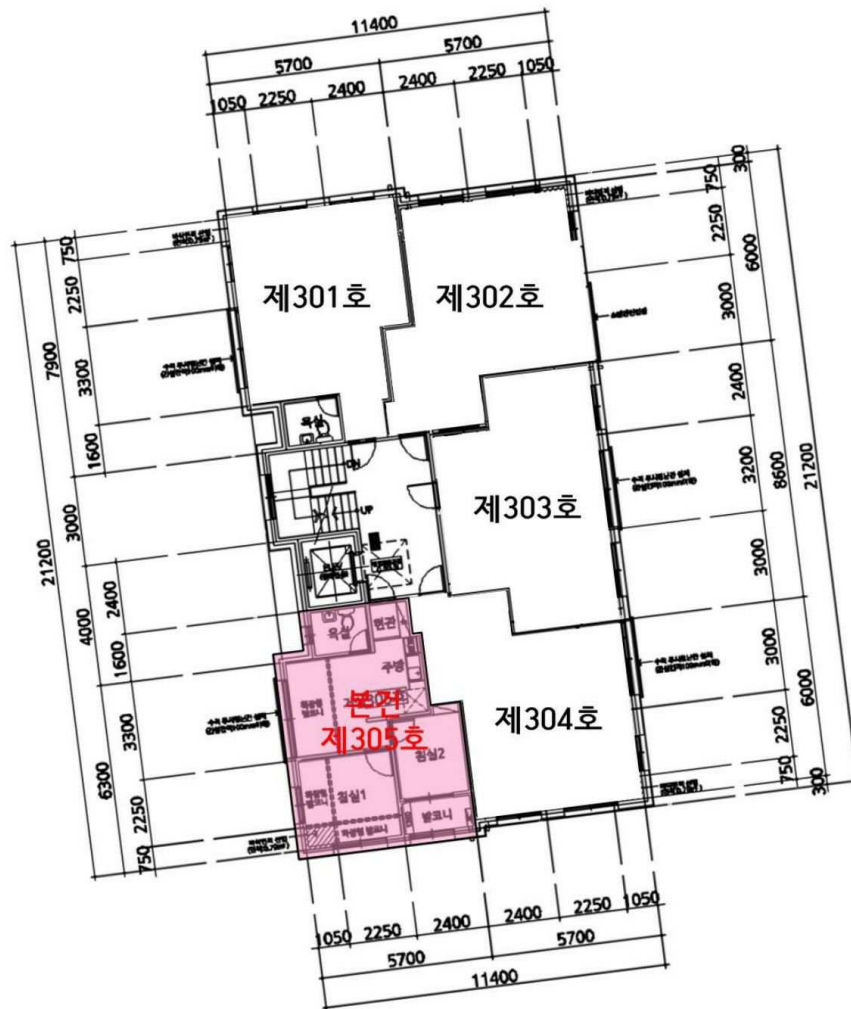
# 호 별 배치도



**소재지** 서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지 금강파크빌 제3층 제305호



## < 호 별 배치도 >

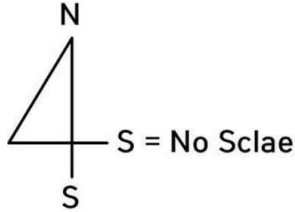


**본건소재지 : 서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지  
금강파크빌 제3층 제305호**

# 내부구조도



소재지 서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지 금강파크빌 제3층 제305호



## < 내부구조도 >



본건소재지 : 서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지  
금강파크빌 제3층 제305호



( )

( )



1



1



3



305

