감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 손재현 소유물건(2025타경11906)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: GY250905-201

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.

연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 광 연 (인)

감정평가액	삼억일천삼백만원정(₩313,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손재현 (2025타경11906)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.12	2025.09.15

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	313,000,000
	합 계					₩313,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "독산3동주민센터" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(문정아트빌 제3층 제304호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 "**2025년 09월 12일**"을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년09월 12일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

① 본건 거주자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 건축현황도, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」상 공동주택 토지·건물 배분비율표 등을 참조하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지/건물명		서울특별시 금천구 독산동 971-18, 971-19, 971-52/문정아트빌		
기호	구분	상세 개요		
가	층, 호수	제3층, 제304호		
	용 도	다세대주택	사용승인일	2021.04.30.
	면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		27.55	11.55	23.56

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	독산동 972-7	통치 "JJ펠리스3차" A동	제3층 제3○○호	27.82	20.60	310,000,000	11,143,063	2025.08.14. 2023.06.29.
#2	독산동 882-18외1필지	레이나	제3층 제3○○호	25.52	19.313	310,000,000	12,147,335	2025.01.20. 2022.09.29.
#3	독산동 972-50	로얄펠리스5	제3층 제3○○호	29.87	20.836	305,000,000	10,210,914	2025.06.21. 2023.01.09.
#4	독산동 972-32외1필지	블루972	제3층 제3○○호	34.09	27.59	369,000,000	10,824,289	2024.04.05. 2021.08.23.
#5	독산동 978-3	늘조은빌	제5층 제5○○호	29.89	19.98	335,000,000	11,207,762	2025.07.15. 2022.09.07.

* 거래단가 = 거래금액/전유면적 자료출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례 #1**을 선정·적용하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 한국부동산원 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수	비 고
2025.08.14.	100.6	거래시점 (적용:2025년07월 지수)
2025.09.12.	100.6	기준시점 (적용:2025년07월 지수)
시점수정치	**1.00000**	100.6/100.6≒1.00000

* 2025.09.12, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고(본건 기호가/사례)
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
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	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	대지사용권의 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		**1.020**	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	11,143,063	1.000	1.00000	1.020	11,365,924	27.55	**313,000,000**

※ 비준가격은 반올림하여 1,000,000원 단위까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 10,500,000 ~ 12,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#A	독산동 971-18외2필지	문정아트빌	제3층 제3○○호	29.8	25.48	348,000,000	경매	2025.01.16. 2021.04.30.
#B	독산동 971-18외2필지	문정아트빌	제4층 제4○○호	27.55	23.56	294,000,000	경매	2025.01.21. 2021.04.30.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	독산동 971-18외2필지	문정아트빌	제3층 제304호	27.55	23.56	**313,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로148길 68-9	971-18, 971-19, 971-52 문정 아트빌	공동주택 (다세대 주택) 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층 (연면적제외)	137.62			
				1층	63.45			
				1층	23.14			
				2층	159.95			
				3층	159.95			
				4층	159.95			
				5층	159.95			
				옥탑층 (연면적제외)	23.14			
1	동소	971-18	대	제2종일반주거지역	125.7			
2	"	971-19	대	제2종일반주거지역	119.2			
3	"	971-52	대	제2종일반주거지역	201.6			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	27.55	27.55	313,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
				1,2,3 소유권대지권	23.56 446.5x----- 446.5	23.56		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	219,100,000	
						건 물 :	93,900,000	
	합 계						₩313,000,000.-	

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. 기타 참고사항 (임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경복

본건은 서울특별시 금촌구 독산동 소재 "독산3동주민센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주거용으로의 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제3층 제304호로서,
(사용승인일: 2021.04.30.)

외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샤시 창호 등 마감 임.

4. 이용상태

기준시점 다세대주택으로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 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. 기타 참고사항 (임대관계 및 기타)

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 3필지 일단으로 완경사지대 내 부정형 토지로서, 공동주택(다세대주택),제2종근린생활시설(사부소)의 건부지로 이용 중 임.

7. 인접 도로상태 등

본건 일단의 토지 남측으로 노폭 약 4M 내외 도로를 통하여 노폭 약 6M 내외 도로로 진출가능함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

3필지 공히

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<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),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) 임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

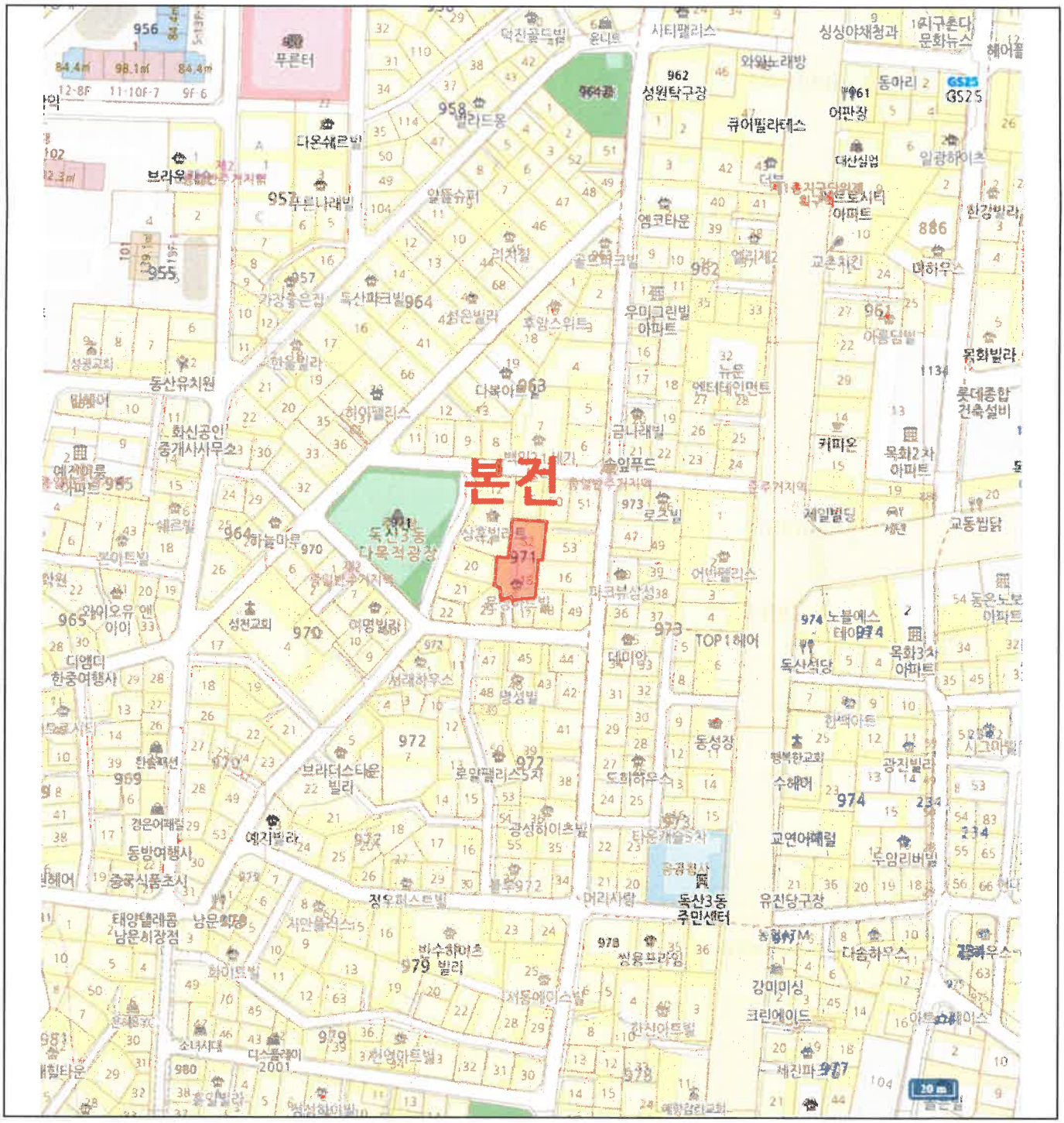
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 971-18외 2필지

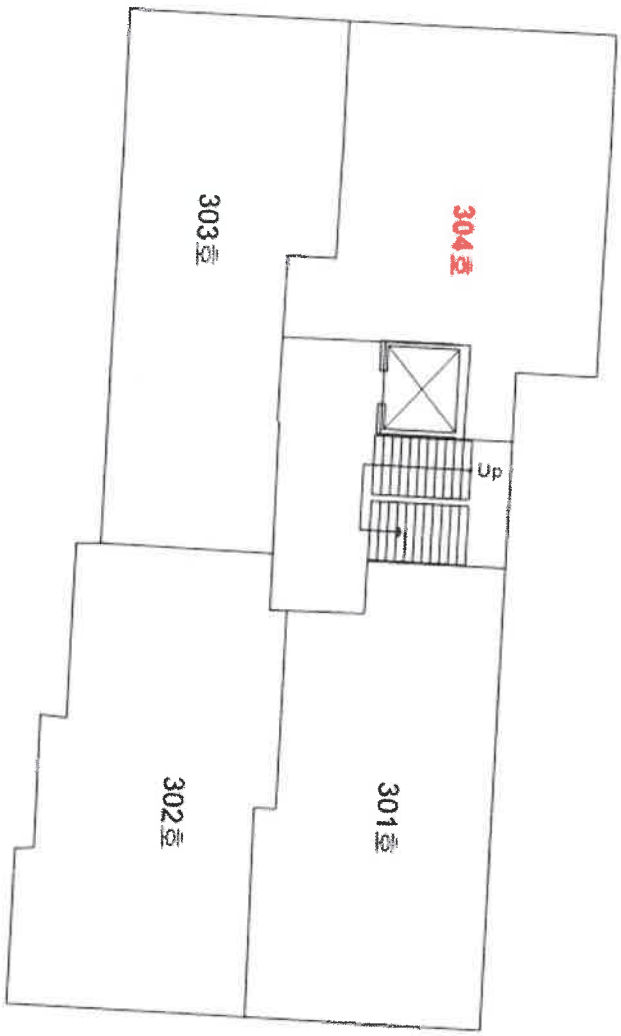
위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 971-18외 2필지



건 물 개 황 도

NO SCALE



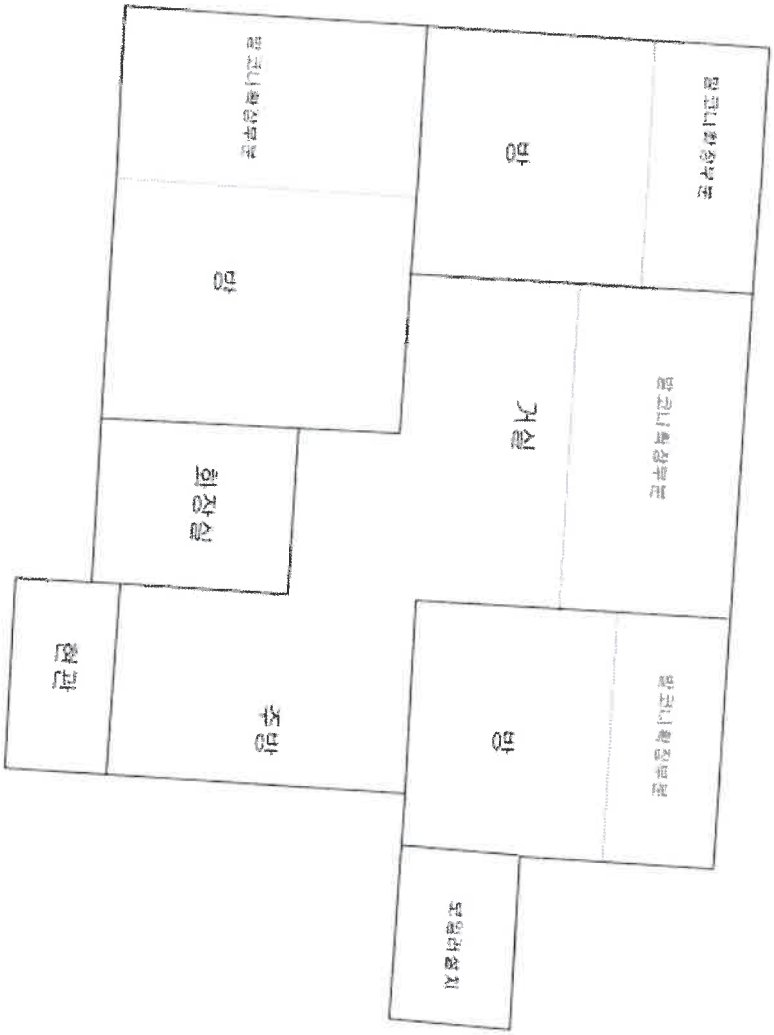
〈 서울특별시 금천구 독산동 971-18외 2 필지, 문정아트빌 제3층〉

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 971-18외 2필지

NO SCALE



〈서울특별시 금천구 독산동 971-18외 2 필지, 문정아트빌 제3층 304호〉

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

사 진 용 지

본건 전경

사 진 용 지

본건 공동현관

본건 출입문

사 진 용 지

본건 입구

본건 주위환경