

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2025타경10494)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: SI20250624-38

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.

세인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 윤 재

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경10494)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.06.24 ~ 2025.07.04	2025.07.04		
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	-	250,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩250,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "서울문교초등학교" 서측 인근에 소재하는 구분건물 (문정파크 제2동) 제3층 제303호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 7월 4일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 6월 24일 ~ 2025년 7월 4일자로 실지조사 및 가격조사를 하였으며, 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가방법에 의한 시산

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 실지조사에 의하여 확인하였습니다.

다. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조, 상태, 확장여부 등이 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 경매 입찰 및 업무시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건물의 대지면적은 집합건축물대장상 474.9㎡로 표시되어있으나, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 등에는 3필지 총 476㎡로 표시되어 있는바 본건 대지권은 등기사항전부증명서상의 면적을 기준으로 하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 378-33 외				
도로명주소	서울특별시 금천구 독산로58가길 96				
건물명	문정파크 제2동				
용도	도시형생활주택(단지형다세대주택)		사용승인일	2020.11.30	
면적	구분	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	가	제3층 제303호	27.47	5.38	23.7

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인연도
1	독산동 378-***외	골드마운틴 제3층 제***호	47.35	27.25	372,000,000	2024.7.12
						2023년
2	독산동 180-***외	제이제이팰리스 제4층 제***호	24.84	22.79	236,946,000	2025.2.21
						2021년
3	독산동 378-**	현대힐타운 제5층 제***호	37.67	31.41	260,000,000	2025.4.10
						2014년

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

매매가격지수 및 시점수정치	연립다세대 지역 : 서울 강남지역 서남권(24.07.12~25.07.04) 거래시점 : 2024.07.12, 2024년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.04, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2024.07.12 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 99.2 2025.07.04 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2 시점수정치 : $100.2/99.2 \approx 1.01008$
----------------------	---

6. 가치형성요인비교

구분		격차율	비고
조건	(세)항목		
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	대등함
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
개별적요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.18	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.145	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
가	372,000,000	1.00	1.01008	1.145	(27.47/ 47.35)	249,599,019	250,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 같은 부동산의 경우 전유면적(㎡)당 @8,000,000 ~ @10,000,000원 수준
------	---

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적 등	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인연도
독산동 378-**	인화주택	제2층 제***호	29.66	24.86	경매	207,000,000	2024.3.25
							2016년
독산동 378-**외	문정파크 제1동	제4층 제***호	29.98	25.71	경매	269,000,000	2024.12.9
							2020년
독산동 378-**외	문정파크 제2동	제2층 제***호	27.47	23.7	경매	257,000,000	2025.5.8
							2020년
독산동 378-**외	문정파크 제2동	제5층 제***호	27.47	23.7	경매	275,000,000	2024.12.6
							2020년
독산동 378-**	비전힐	제4층 제***호	25.13	22.67	경매	253,000,000	2024.8.21
							2021년

※ 출처: 협회 감정평가정보

IV. 감정평가액 및 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 2 3 가	서울특별시 금천구 독산동	378-33 378-34 378-522 문정파크 제2동	도시형생활 주택(단지 형다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로58가길 96			1층 (연면적제외)	203.64			
				1층	19.04			
				2층	160.2			
				3층	160.2			
				4층	160.2			
				5층	160.2			
				옥탑층 (연면적제외)	25.56			
		"	378-33	대	제1종일반주거지역	238		
		"	378-34	대	제1종일반주거지역	119		
	"	378-522	대	제1종일반주거지역	119			
			(내)	철근콘크리트구조 제3층 제303호	27.47	27.47	250,000,000	비준가액 공용부분포함
			1,2,3 소유권대지권	23.7 476x--- 476		23.7		
	합 계						₩250,000,000.-	
			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 금천구 독산동 소재 "서울문교초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위에 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상5층건내 제3층 제303호로서,

외 벽 : 벽돌 치장쌓기 등
창 호 : 새시조 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 도시형생활주택(단지형다세대주택) 임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 3필지 일단의 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6m 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[378-33번지, 378-34번지]

도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2023-01-17)(제한기간: 2023. 1. 17.~2025. 1. 16./2025. 1. 17.~2026. 1. 16.)<건축법>, 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>, 주차환경개선지구<주차장법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-06-12)(지정기간 : 2025. 6. 17. ~ 2026. 8. 30.), <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

[378-522번지]

도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2023-01-17)(제한기간: 2023. 1. 17.~2025. 1. 16./2025. 1. 17.~2026. 1. 16.)<건축법>, 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>, 주차환경개선지구<주차장법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-06-12)(지정기간 : 2025. 6.

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) | |

17. ~ 2026. 8. 30.)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

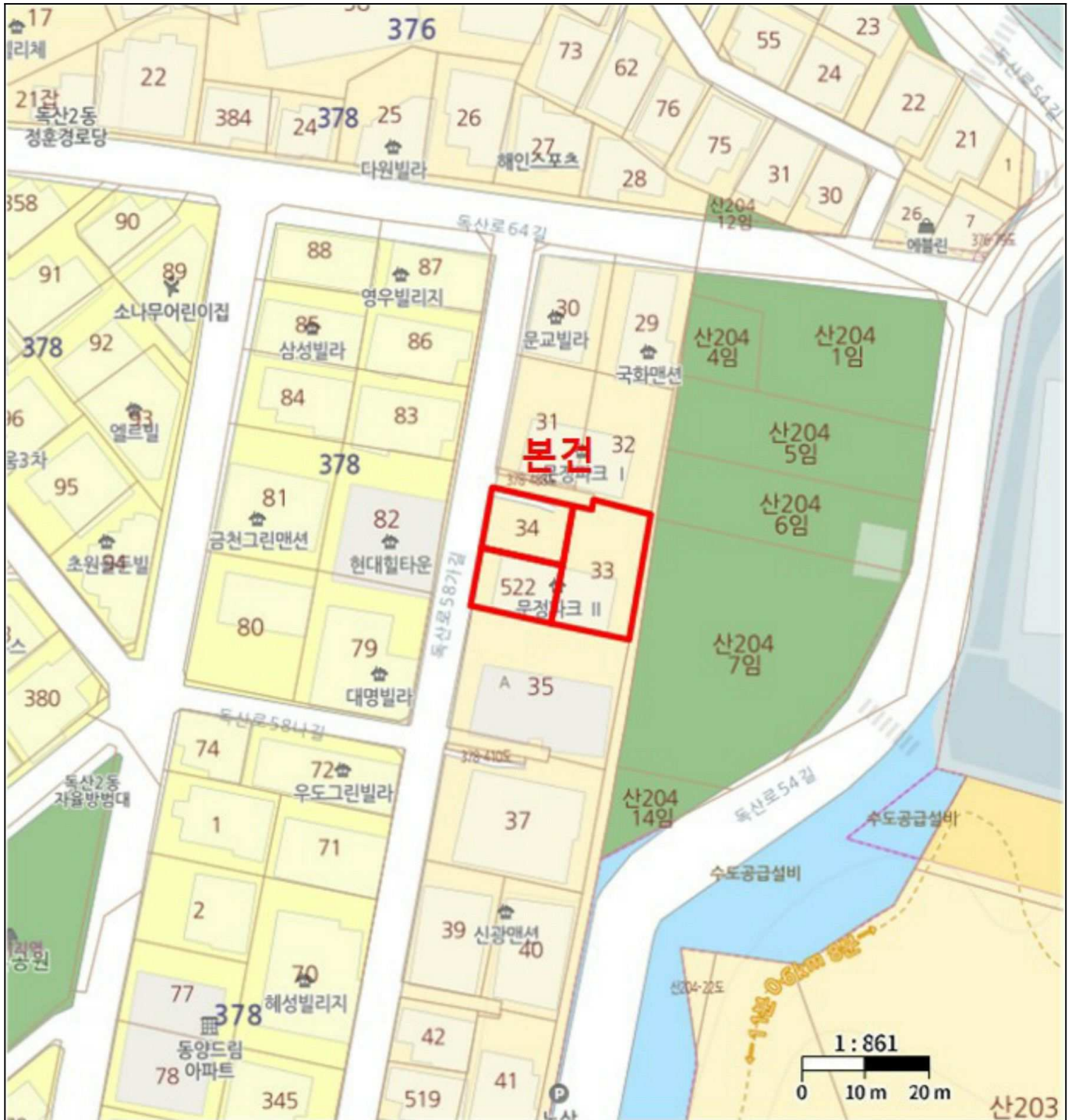
임대관계 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 378-33 외 문정파크 제2동 제3층 제303호

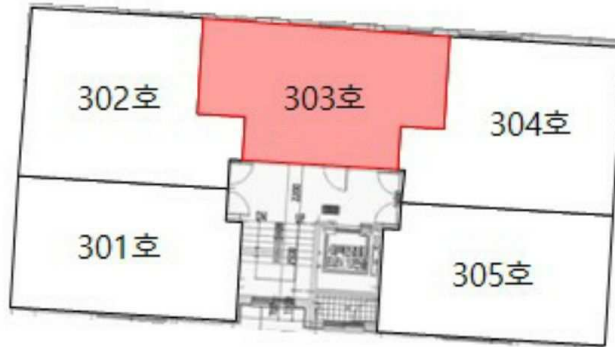


내부 구조도



소재지 서울특별시 금천구 독산동 378-33 외 문정파크 제2동 제3층 제303호

[호별배치도]



[내부구조도]







