

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양시진 소유물건(2025타경10938)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: YB250716-01

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.

예빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김홍균

감정평가액	이억사천이백만원정 (₩242,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양시진 (2025타경10938)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.17 ~ 2025.07.21	2025.07.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	242,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩242,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 '한울중학교' 남서측 인근에 위치하는 '혜성펠리스' 제101동 제5층 제502호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 21일입니다.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 7월 17일에서 2025년 7월 21일에 실시하였습니다.

5. 감정평가방법

- 1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「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, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 본건의 호별 위치와 내부이용 상태(내부구조)는 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하여 확인, 감정평가하였으니 경매 진행 시 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 860-50, 860-52 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 157			건물명	혜성펠리스	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지상 6층	
주용도	공동주택			사용승인일	2017.01.04.	
기호	동	층	호수	전유면적(m ²)	주공용면적(m ²)	대지권(m ²)
가	101	5	502	29.03	5.06	18.2399

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	거래시점	이용상황
						신축년도	
#1	시흥동 860-**-외	제102동 제3층 제3**호	29.5	18.54	250,000,000 (@8,474,576)	2025.01.13.	다세대주택
						2017	
#2	시흥동 854-*	제3층 제3**호	33.16	20.43	278,000,000 (@8,383,594)	2024.01.15.	다세대주택
						2017	

※ 단가 : 전유면적 기준

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 지리적, 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 최근 거래된 [사례 #1] 를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 '서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정 하였습니다.

구분	매매가격지수	비고
거래시점(2025.01.13.)	99.9	2024년 12월 지수를 적용함
기준시점(2025.07.21.)	100.4	2025년 6월 지수를 적용함
시점수정치 산출	1.00531	100.4 / 99.9 ≈ 1.00531

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건 (가로의 폭, 구조 등의 상태 등)	1.00	1.00	상호 유사함
	접근조건 (도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등)			
	환경조건 (인근환경, 조망, 풍치, 경관 등 자연환경 등)			
	획지조건 (획지의 형상 및 지세 등)			
	행정적조건 (행정상의 규제정도 등)			
	기타조건 (장래의 동향, 혐오시설의 유무 등)			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 (건물의 골조, 마감상태 등)	1.00	1.00	상호 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등 (주차시설, 현관시설 등)			
개별적 요인	층별 위치별 효용 차이	1.00	0.98	본건이 사례 대비 호별 효용 등에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함
누 계		0.980		-

6. 비준가액

기호	거래가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	250,000,000	1.00	1.00531	0.980	29.03 / 29.5	242,376,833	242,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점	이용상황
							신축년도	
#1	시흥동 861-**	제3층 제3**호	29.57	18.06	경매	233,000,000 (@7,879,608)	2024.12.17	다세대 주택
							2015	
#2	시흥동 793-*	제5층 제5**호	29.27	17.33	경매	235,000,000 (@8,028,698)	2024.08.22	다세대 주택
							2019	

※ 단가 : 전유면적기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	층/규모	이용상황	가격수준 (전유면적기준)
본건 인근	본건 유사 층/규모	다세대주택	@7,500,000원/㎡ ~ @8,500,000원/㎡ 내외

인근지역의 가격 수준에 관한 의견

층별·위치별 효용, 경과년수 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비 고
가	제101동 제5층 제502호	29.03	242,000,000	@8,336,204	-
감정평가액 합계			242,000,000	-	-

※ 단가: 전유면적 기준

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

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 금천구 시흥동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 157	860-50 혜성 펠리스 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
					1층	135.18		
					2층	135.18		
					3층	135.18		
					4층	135.18		
					5층	120.13		
					6층	117.74		
					옥탑1층	25.94		
2	동소	860-50	대	제2종일반주거지역	494.8			
가	동소	860-52	대	제2종일반주거지역	211			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.03	29.03	242,000,000 비준가액 (공용면적 포함)	
				1. 소유권/대지권	18.2399	18.2399		
					705.8x----- 705.8			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 169,400,000 72,600,000	
합 계							₩242,000,000.-	
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 시흥동에 소재하는 '한울중학교' 남서측 인근에 소재하며, 주위는 주로 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 본건 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물 내 제5층 제502호로서,
(사용승인 : 2017.01.04.)

외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 마감 등
내벽 : -
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

(5) 설비내역

통상의 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 구비되어 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 인접필지 대비 대체로 완경사의 장방형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 노폭 약 20미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호 1(시흥동 860-50), 토지기호 2(시흥동 860-52) 공히

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호 구역(2016-05-11)(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313) 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(2023-11-23)<빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)([지목「도로」 한정][지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.]) 임.

(9) 공부와의 차이

-

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)

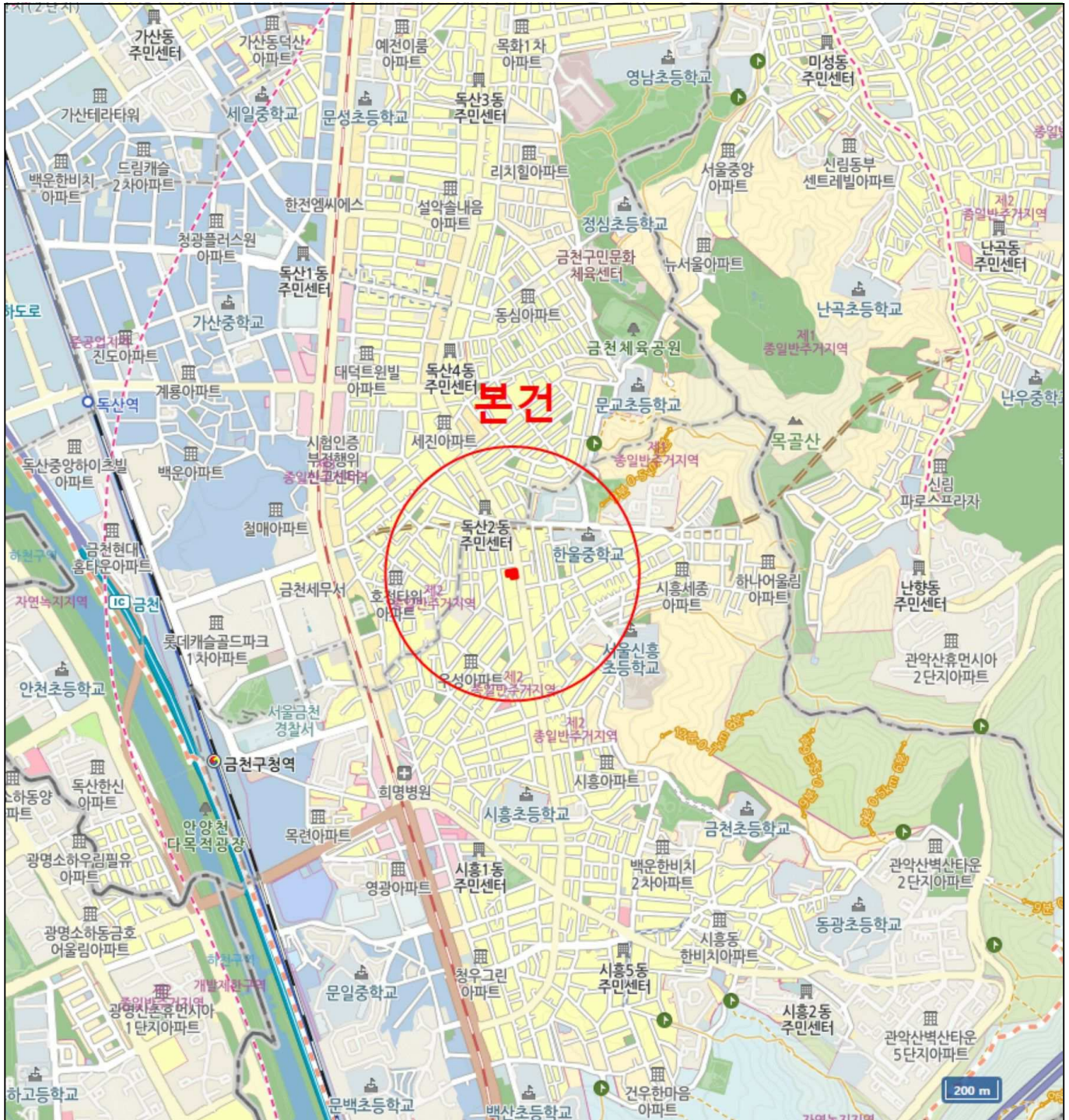
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 주택임차권 등기(2024년 2월 15일 접수, 임차보증금 금260,000,000원) 등재되어 있으나 구체적인 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 860-50 혜성펠리스 제101동 제5층 제502호
------------	--

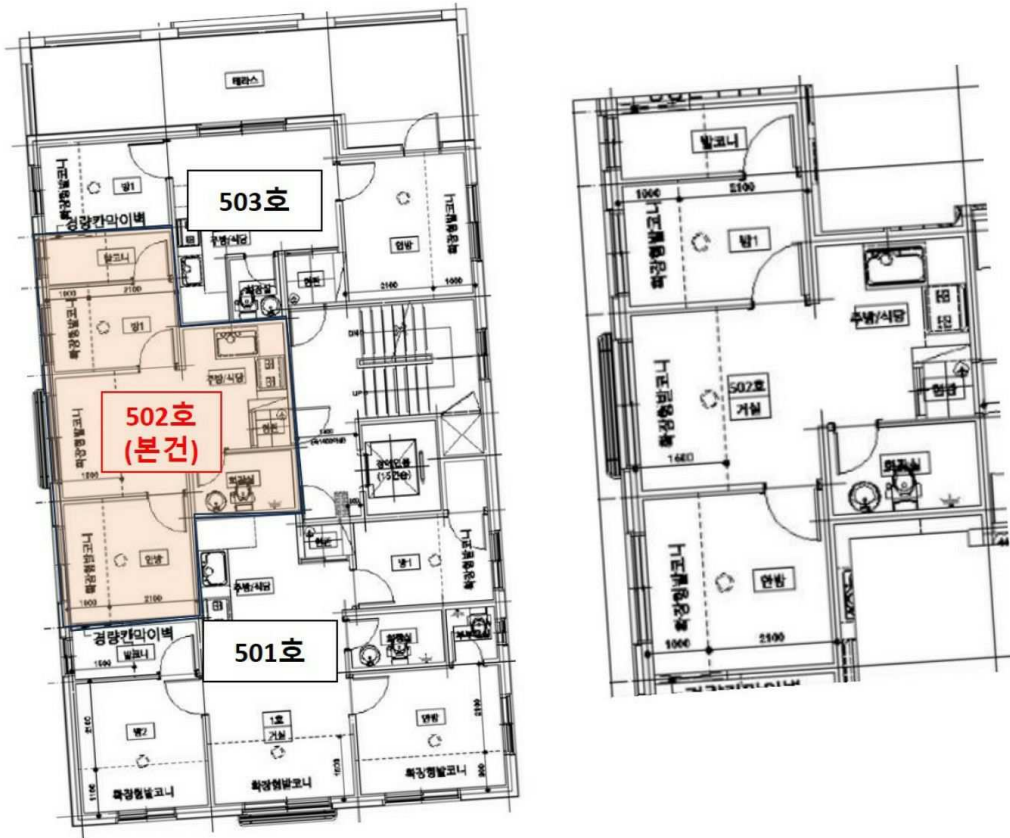


내부구조도



소재지 서울특별시 금천구 시흥동 860-50 혜성팰리스 제101동 제5층 제502호

호별배치도 및 내부구조도



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 폐문부재 등의 사유로 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건 건물 전경

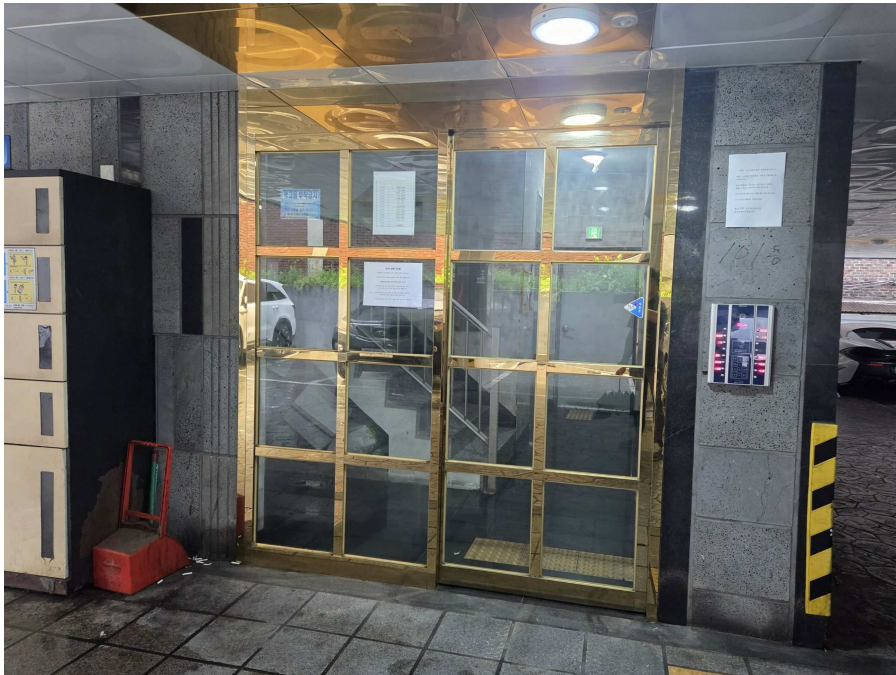


본건 현관

사 진 용 지



승강기 설비



1층 공용출입문

사 진 용 지



주차장 전경



주위 환경