

# 감정평가서

건명	김거인 소유물건(2025타경9606)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	1-250416-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태백



우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

# (부동산)감정평가표



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

감정평가사  
곽창근




(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현



감정평가액	<b>이억이천일백만원정(₩221,000,000.-)</b>					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매13계		
소유자 (대상업체명)	김거인 (2025타경9606)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
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	백	221,000,000
		이	하	여		
합계						₩221,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 '한울중학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 「서울 남부지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄 평가하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분 비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고바람.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 04월 18일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 3-51외 (서울특별시 금천구 독산로50길 196)							
건물명 및 층·호수	모아빌 제3층 제302호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )	층수(지하/지상)		
	대	1종일반주거지역	332		497.94	-/5		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택(도시형생활주택)		2021.03.11	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-
일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도		
		전유	공용	합계				
가)	3/302	27	6.15	33.15	22.11	도시형생활주택 (단지형다세대주택)		
합 계		27	6.15	33.15	22.11	-		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상물건의 소재지, 지번, 이용상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등을 기준하여 표기하였음.
- 대상물건의 내부구조 확인은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 집합건축물대장 및 건축물현황도 등을 기준으로 표기 후 감정평가 하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 \*\*으로 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	시흥동 3-5*외	4/40*	25.14	다세대 주택	법원 경매	2025.03.17	207,000,000
						2021.03.11	(약 8,230,000)
㉡	시흥동 3-5*외	4/40*	24.12	다세대 주택	법원 경매	2025.02.12	201,000,000
						2021.03.11	(약 8,330,000)
㉢	시흥동 3-5*외	4/40*	27.08	다세대 주택	법원 경매	2025.01.20	218,000,000
						2021.03.11	(약 8,050,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉣	시흥동 919-1*	2/20*	41.58	다세대 주택	2024.11.14	355,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2018.10.19	(약 8,540,000)	
㉤	시흥동 789-4*	4/40*	26.04	다세대 주택	2024.06.07	233,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2023.07.11	(약 8,950,000)	
㉥	시흥동 868-4*외	3/30*	29.85	다세대 주택	2024.04.23	270,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2023.04.07	(약 9,050,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
다세대주택	전유면적당: 8,000,000 ~ 8,500,000 원/m <sup>2</sup> 내외 수준	-

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적m <sup>2</sup> )	
㉠	시흥동 789-4*	4/40*	26.04	다세대 주택	2024.06.07	233,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2023.07.11	(약 8,950,000)	

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남 서남권 매매가격지수 (연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2024.06.07~2025.04.18)

$$\frac{2025년\ 3월}{2024년\ 5월} = \frac{97.1}{96.3} \times 1.00831$$

※ 기준시점 : 2025.04.18 2025년 3월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.06.07 2024년 5월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00831).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례②	일련번호 가)	비 고
단지 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	0.93	본건은 비교사례 대비하여 교육시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세함.
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	0.98	본건은 비교사례 대비하여 단지내 총세대수에서 우세하나, 최고층수 및 노후도 등에서 열세하여 전반 열세함.
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	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.911	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	8,950,000	1.000	1.00831	0.911	8,221,205	8,220,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	3/302	27	22.11	8,220,000	221,940,000	221,000,000
합 계		27	22.11	-	-	221,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	221,000,000원
----------	--------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

## (구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  2  가	서울특별시 금천구 시흥동	3-51, 3-192 모아빌	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로50길 196			1층 (연면적제외)	138.38			
				1층	23.24			
				2층	123.4			
				3층	123.4			
				4층	118.63			
				5층	109.27			
				옥탑1층 (연면적제외)	17.28			
	동소	3-51	대	제1종 일반주거지역	221			
	동소	3-192	대	제1종 일반주거지역	111			
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	27.00	27.00	221,000,000	비준가액, 공용면적 (6.15㎡)포함	
			1,2.소유권대지권	22.11 332x----- 332	22.11			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,700,000 66,300,000		
	<b>합 계</b>		<b>이 하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩221,000,000</b>		

# 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 시흥동 소재 "한울중학교" 남동측 근거리에 위치하며, 주변은 다세대주택 등의 소규모 공동주택과 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 밀집한 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 도로면에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용편의는 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제3층 제302호로서  
(사용승인일: 2021.03.11)  
- 외벽: 석재타일붙임 마감 등  
- 창호: 새시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 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

본건 소재 토지는 완경사 지대 내에 소재하는 2필지 일단의 장방형 토지로서, 공동주택(도시형생활주택)의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 약 5M 내외의 포장도로과 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

### ■ 일련번호 1), 2)

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 건축허가·착공제한지역(2022-09-15)(제한기간: 2022.9.15.~2024.9.14./2024.9.15.~2025.9.14.), 건축허가·착공제한지역(2025-03-27)(제한기간: (최초)제한공고(고시)일로부터 2년), 장애물제한표면구역(진입표면구역), 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2022-08-26)(지정기간:2023.8.31.~2024.8.30./2024.8.31.~2025.8.30.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-02-13)(지정기간: 2025.2.18.~2025.8.30.)임.

## (9) 공부와의 차이

-

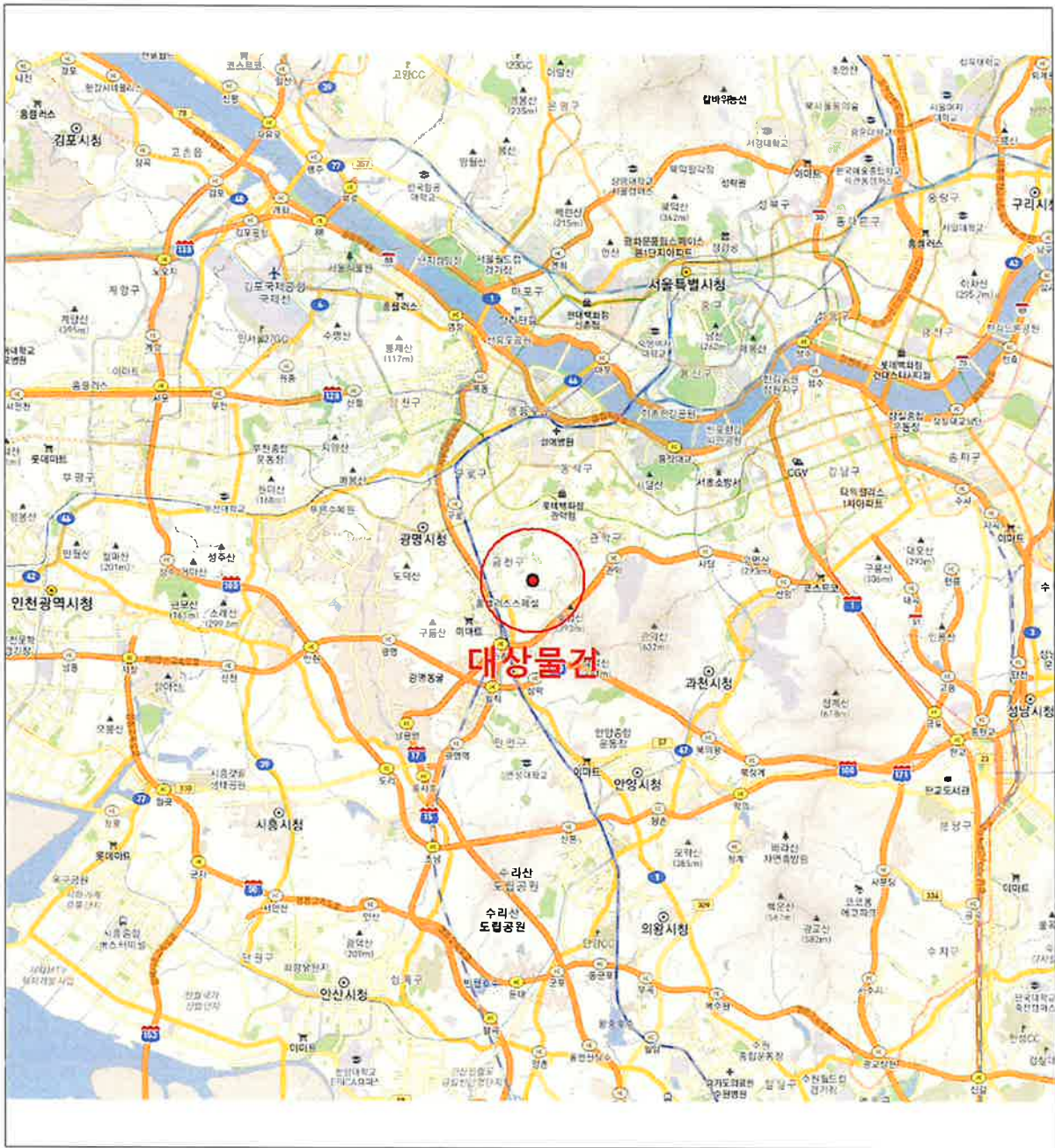
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

소재지

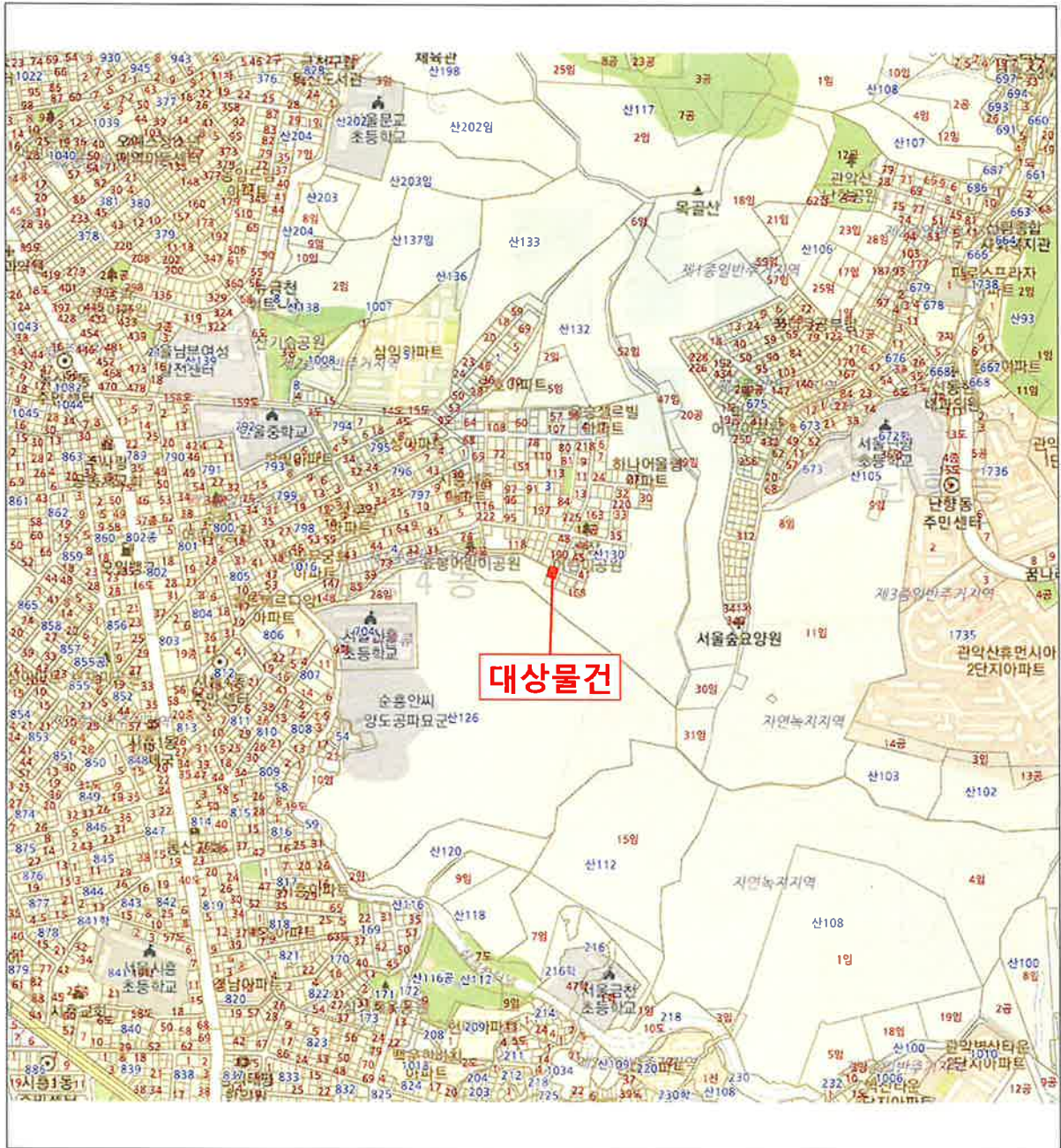
서울특별시 금천구 시흥동 일대



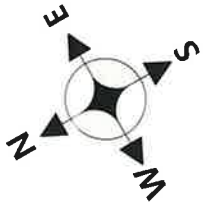
# 상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 금천구 시흥동 3-51의  
모아빌 제3층 제302호

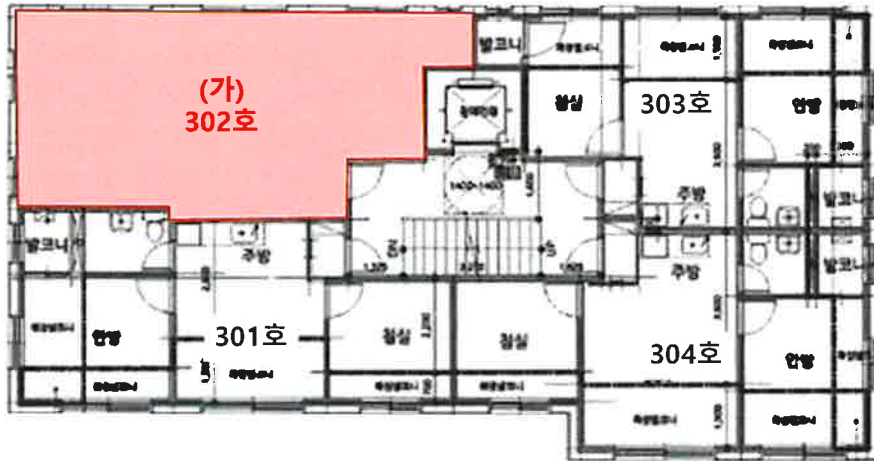


# 내부 구조도 및 임대내역



## 모아빌 제3층 제302호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >

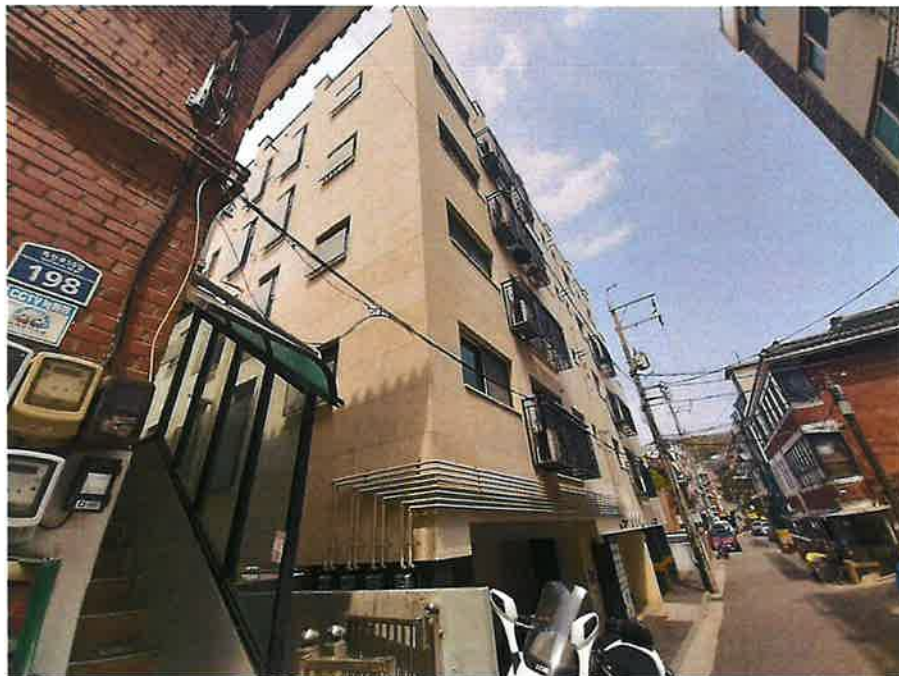


< 내 부 구 조 도 >

# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 현관

# 사 진 용 지



본건 3층 복도



본건 3층 복도

# 사 진 용 지



본건 전경



주위 환경