

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김정훈 소유물건(2025타경9894)  
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽  
평가서번호 : 가치 3027-0502-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
노경화

감정평가액	이억칠천삼백만원정 (₩273,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정훈 (2025타경9894)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.04.30 ~ 2025.05.12	2025.05.12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	273,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩273,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 ‘서울금천초등학교’ 남서측 인근에 소재하는 ‘웰트리움(제2동 제5층 제502호)’로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 5월 12일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 4월 30일 ~ 2025년 5월 12일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가 협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거 토지건물 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란한 상태에서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰에 의거하여 내부구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 평가대상

소재지	주용도	구조	층수	규모
서울특별시 금천구 시흥동 184- 6 웰트리움	다세대주택	철근 콘크리트구조	지상5층	다세대주택 2개동 총24세대
평대대상 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
제2동 제5층 제502호	35.70	6.017	28.949	2019.06.10.

### 3. 거래사례의 수집

본건 인근 다세대주택 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사 례	지번 (시흥동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유 면적(원/㎡)	용도 지역
1	822- **	4층 403호	2024- 09- 05	34.84	253,000,000	7,261,768	1종일주
2	203- *	3층 302호	2024- 12- 14	38.33	280,000,000	7,304,983	2종일주

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	지번 (시흥동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유 면적(원/㎡)	용도 지역
3	823- 63	3층 302호	2025- 02- 22	38.38	290,000,000	7,556,019	2종일주

\*출처: 감정평가정보체계

### 4. 비교사례 선정

본건과의 위치, 용도지역 등을 고려하여 사례1을 비교사례로 선정함.

### 5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 다세대주택 등의 거래 가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

### 6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 연립주택매매가격지수(출처:한국부동산원 통계자료)를 적용하여 보정함.

지역 :서울 강남지역 서남권(24.09.05~ 25.05.12)

거래시점 : 2024.09.05, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함

2024.09.05 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 96.7

2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.1

시점수정치 :  $97.1/96.7 \approx 1.00414$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례1>

요인구분	세부항목	격차율	비교
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.02	본건이 사례대비 가로폭, 구조 등에서 우세하나 경사 등에서 열세하여 전반적으로 다소 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.04	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도, 규모 등에서 우세함.
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	0.99	본건이 전망 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
격차율	$1.02 \times 1.04 \times 0.99 \times 1.000 \approx 1.050$		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	1	7,261,768	1.00414	1.050	35.70	273,334,312	273,000,000

\*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

### III. 참고가격자료

본건건물 및 인근에 위치한 다세대주택의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2024-01-17	시흥동 184- * 4층 402호	35.7	28.95	273,000,000	7,647,059	법원경매	-
2	2025-05-12	시흥동 169- ** 4층 402호	38.97	30.87	312,000,000	8,006,159	법원경매	-

(출처: 감정평가사협회)

### IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 273,000,000원을 최종가격으로 결정함.

# 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          1)	서울특별시 금천구 시흥동	184-6 웰트리움 제2동	공동주택- 단지형 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 금하로23라길 17-7			1층	16.84			
				2층	160.65			
				3층	160.65			
				4층	160.65			
			5층	160.65				
	동소	184-6	대	제1종일반주거지역	749			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	35.7	35.7	273,000,000	비준가액(공 용면적포함)
				1 소유권대지권	749 x 28.949 749	28.949		
<b>합 계</b>							<b>₩273,000,000.-</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 시흥동 소재 '금천초등학교' 남서측 인근에 위치하고 주위는 소규모 아파트단지, 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설, 근린공원 등이 위치함.

## (2) 교통상황

본건소재 공동주택단지는 6-8미터 포장도로에 접하여 본건까지 차량진입 용이하고 인근에 노선버스정류장이 위치함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건물 중 제5층 제502호로서(사용승인 2019.6.10.)

외벽: 석재붙임등 마감

창호: 샷시 등 마감

## (4) 이용상태

본건은 공부상 다세대주택으로 이용중임

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생설비, 급배수 및 급탕설비, 화재탐지설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지 및 도로 대비 경사지를 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서

# 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)

공동주택(단지형다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 북동측으로 6미터도로, 서측으로 8미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입표면구역), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

### (9) 공부와의 차이

-

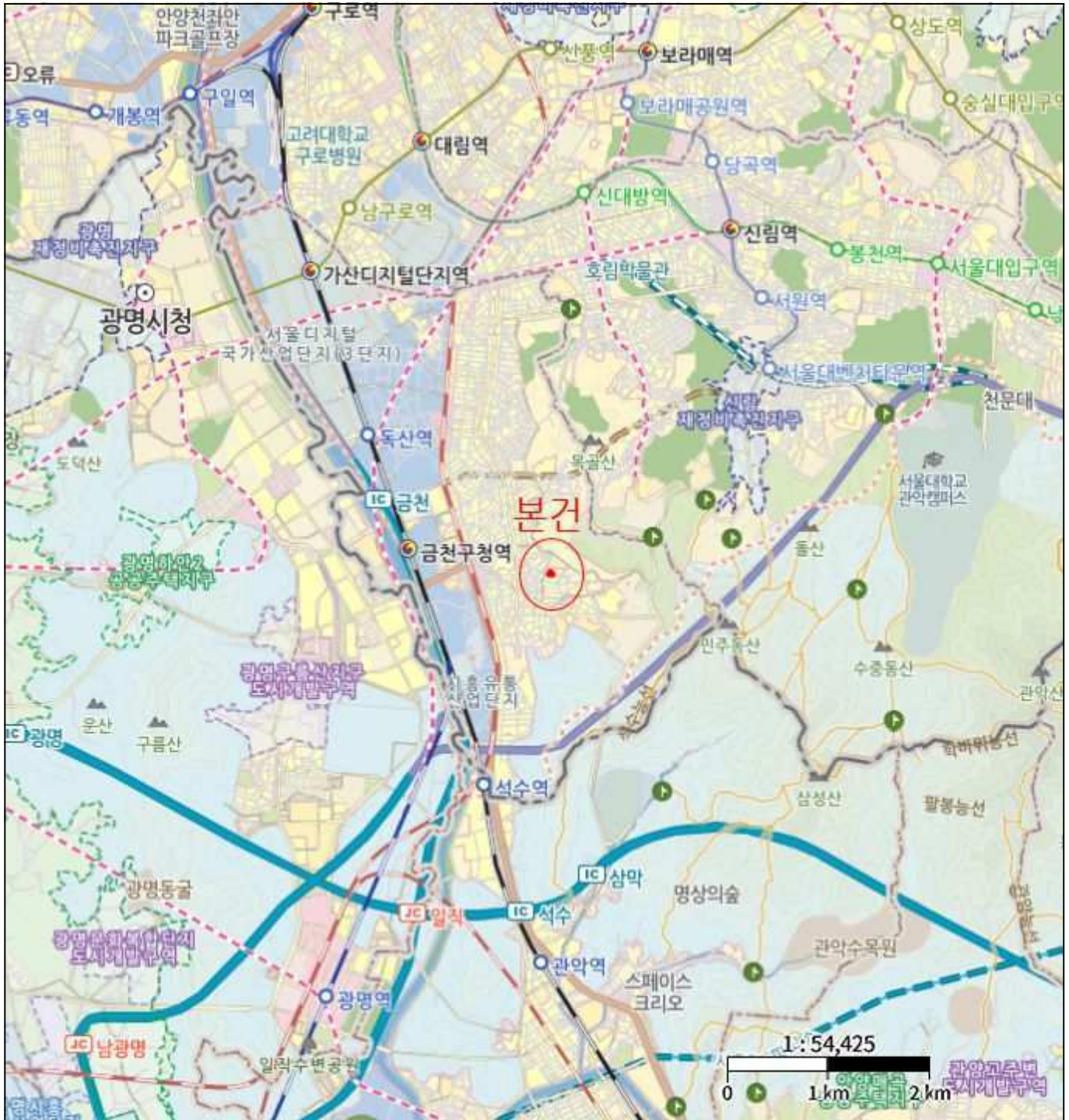
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 184-6 웰트리움 제2동 제5층 제502호
-----	----------------------------------------



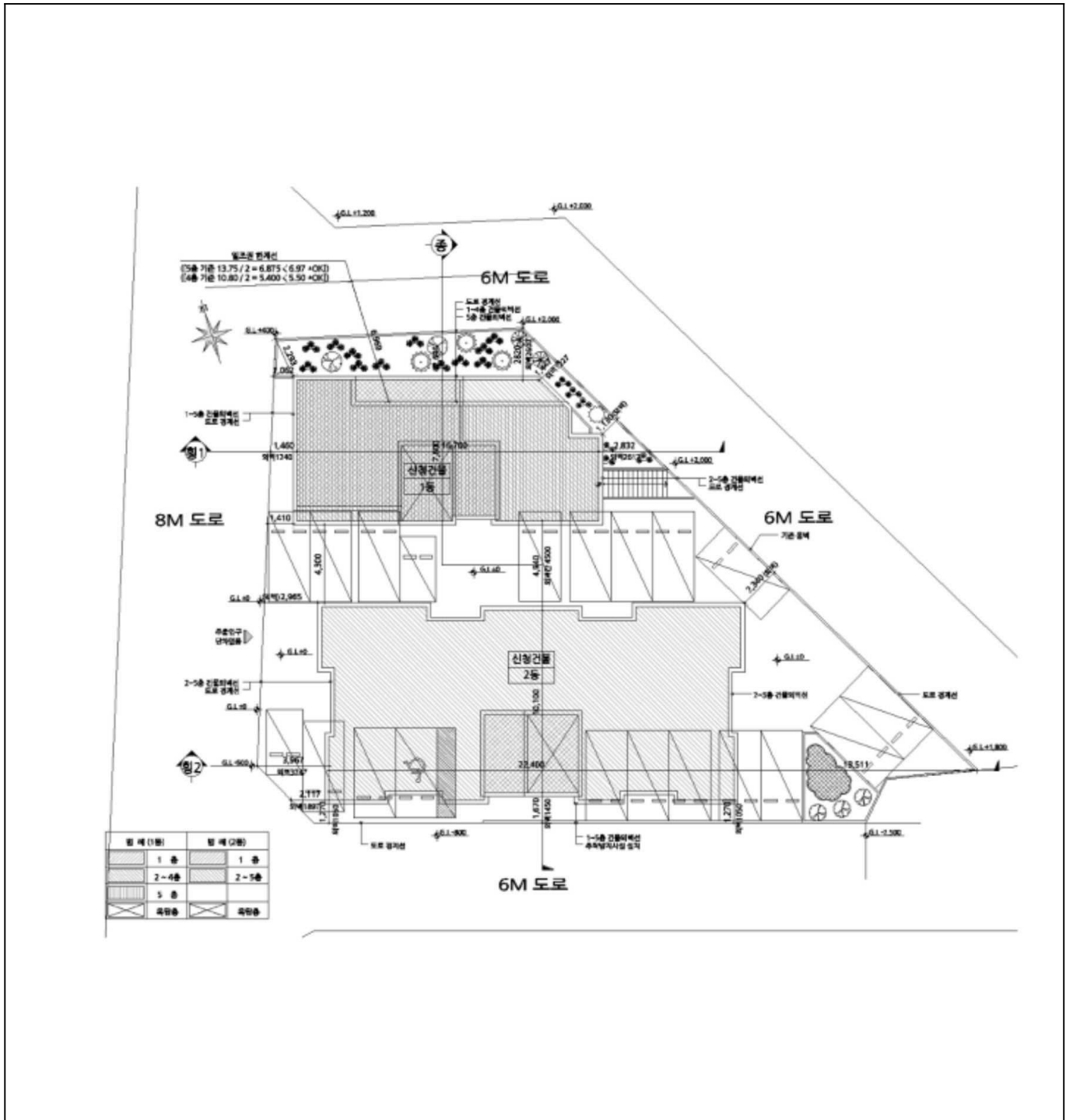
# 위치도

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 184-6 웰트리움 제2동 제5층 제502호
-----	----------------------------------------



# 배치도

**소재지** 서울특별시 금천구 시흥동 184-6 웰트리움 제2동 제5층 제502호



# 내부 구조도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 184-6 웰트리움 제2동 제5층 제502호

NO SCALE

### 5층 현황도



### 502호 평면도



※건축물대장(건축물 현황도)을 통해 작성된 도면이므로 실제상황과 상이할 수 있으니  
경매 참여시 참고바람.

# 사 진 용 지



본건 소재 단지 및 본건 북서측 전경



본건 서측 접면도로 및 주위환경

# 사 진 용 지



공동현관



본건 출입문

# 사 진 용 지



1층 공동현관 내부



본건 부지 남측 접면도로 및 주위환경

# 사 진 용 지



본건 북측 전경



본건 부지 북동측 접면도로

# 사 진 용 지



본건 부지 남동측 진입로



본건 남동측 주위환경