

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김윤상 소유물건(2025타경10382)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: GY250617-201

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.

감정평가사  
황광연




감정평가액	사역삼천육백만원정 (₩436,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김운상 (2025타경10382)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.24	2025.06.24

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	1세대	구분건물	1세대	-	436,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩436,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “신원중학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(그레이트 신월 제102동 제6층 제601호)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 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 06월 24일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년 06월 24일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

① 본건 건축물현황도상 화장실(욕실)이 1개로 표시되어 있으나, 인근 탐문 및 분양광고상 화장실(욕실)이 2개로 확인됨. 다만 후첨 내부구조도는 거주자의 폐문 부재로 정확한 위치 등을 확인하지 못하여 건축현황도 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 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

소재지, 건물명		서울특별시 양천구 신월동 157-8, 그레이튼신월		
기호	구분	상세 개요		
가	동, 층, 호수	제102동, 제6층, 제601호		
	용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2022.03.22.
	면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
		36.25	5.75	24.85

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	신월동 157-8	그레이튼신월 제101동	제4층 제400호	37.13	25.45	445,000,000	11,984,918	2025.01.30. 2022.03.22.
#2	신월동 243-33외1필지	남양캐슬 -	제6층 제600호	40.64	28.71	480,000,000	11,811,024	2025.03.25. 2023.02.28.
#3	신월동 157-8	그레이튼신월 제101동	제3층 제300호	40.54	27.79	470,000,000	11,593,488	2023.07.06. 2022.03.22.
#4	신월동 157-8	그레이튼신월 제102동	제6층 제601호	36.25	24.85	415,000,000	11,448,276	2022.11.18. 2022.03.22.

※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 적절하다고 판단되는 거래사례 #1을 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
2025.01.30.	99.9	거래시점 (적용:2024년12월 지수)
2025.06.24.	100.2	기준시점 (적용:2025년05월 지수)
시점수정치	1.00300	$100.2/99.9 \approx 1.00300$

# 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 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
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 대등함.
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	대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		1.000	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	11,984,918	1.000	1.00300	1.000	12,020,873	36.25	436,000,000

※ 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 11,000,000 ~ 12,000,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명 동	층 호 수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#A	신월동 157-8	그레이튼신월 제101동	제5층 제500호	36.71	25.17	440,000,000	경매	2025.05.02. 2022.03.22.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

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

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	신월동 157-8	그레이튼신월 제102동	제6층 제601호	36.25	24.85	436,000,000



# 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<br>(임대관계 및 기타) |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “신원중학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 주거용으로서의 제반 주위 환경은 보통시 됨.

## 2. 교통 상황

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

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 내 제6층 제601호로서,  
(사용승인일: 2022.03.22.)

외벽 : 치장벽돌 붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

## 4. 이용상태

기준시점 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 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<br>(임대관계 및 기타) |         |

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택(도시형생활주택-단지형다세대))의 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 5M 내외 도로에 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 제3종 구역(나지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정) 임.

## 9. 공부와의 차이

본건 건축물현황도는 화장실이 1개로 표시되어 있으나, 현장 탐문 등에 따르면 실제 2개로 확인됨.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



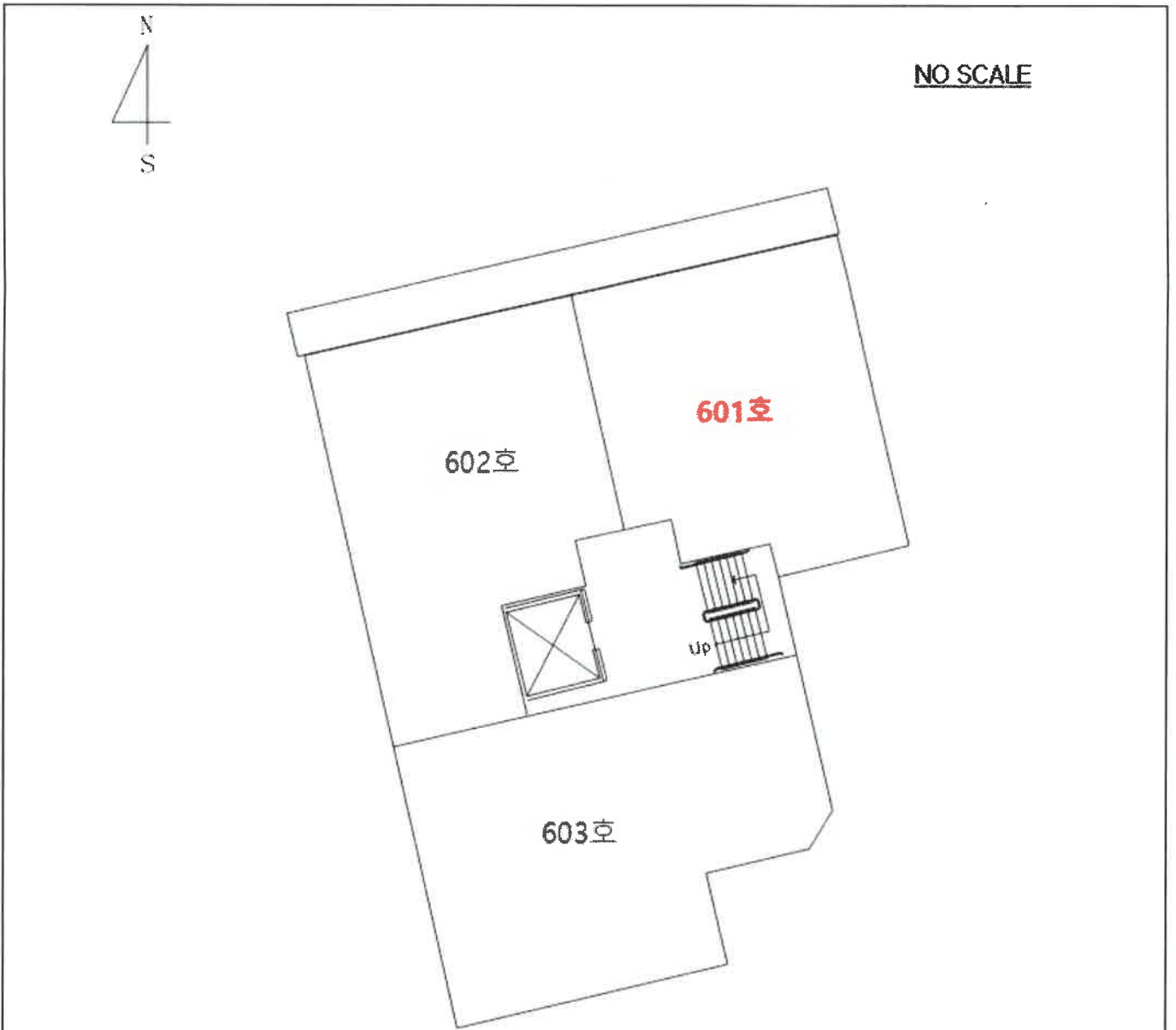
소재지

서울특별시 양천구 신월동 157-8





# 건물개황도



< 서울특별시 양천구 신월동 157-8, 그레이튼신월 제102동 제6층 >

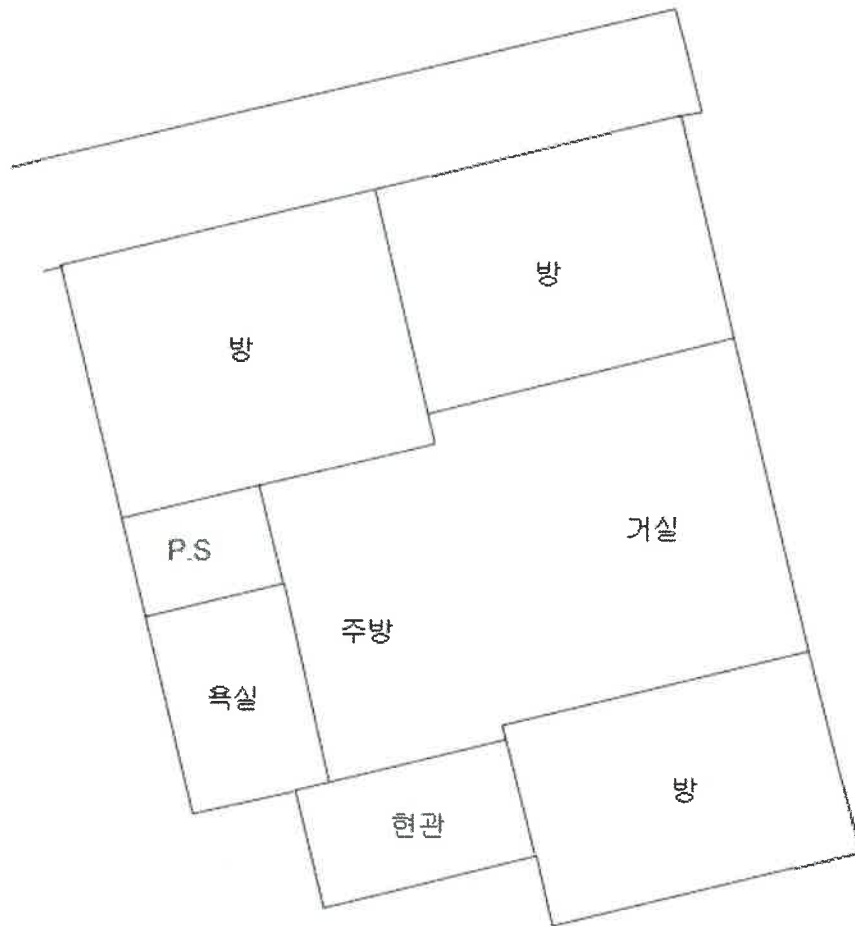
※본건은 현장조사시 폐문무재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

# 내부구조도



소재지 서울특별시 양천구 신월동 157-8

NO SCALE



< 서울특별시 양천구 신월동 157-8, 그레이튼신월 제102동 제6층 제601호 >

※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 주위환경①



본건 주위환경②