

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박주용 소유물건(2025타경12445)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: BT2025-01-067

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.

비아이티감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 두 협

감정평가액	삼억육천구백만원정 (₩369,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박주용 (2025타경12445)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.13	2025.10.09 ~ 2025.10.13	2025.10.13		
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	-	369,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩369,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '문성초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '금나래 아트빌' 제4층 제402호(구분건물)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	서울특별시 금천구 독산동 963-18 (도로명주소 : 서울특별시 금천구 시흥대로150길 74)		
건물명 동·층·호	금나래아트빌 제4층 제402호	구조	철근콘크리트구조
기호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	48.64	10.63	30.33
용도	다세대주택	사용승인일자	2015-11-02

### 3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 10월 13일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2 -

## 4. 조사기간 및 내용

본건은 2025년 10월 9일부터 2025년 10월 13일까지 대상물건에 대한 실지조사 및 가격 조사를 실시하였으며, 관련공부 및 실지조사 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등의 확인, 그리고 가격형성요인 자료의 수집 및 분석 등을 수행하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였습니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 고 규정하고 있습니다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4 -

다. 그 밖의 사항

- 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 작성하여 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 집합건물등기사항전부증명서]

기 호	소재지	동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
					사용승인일		
I	금천구 독산동 972-**	명성빌 제4층 제40*호	29.83	21.02	2025-08-19	250,000,000	@8,380,825
					2018-03-21		
II	금천구 독산동 961-**	아우르하우스 제7층 제70*호	37.2	14.047	2024-10-31	289,000,000	@7,768,817
					2019-09-11		

※ 본건과 지리적으로 근접하며, 입지, 주위환경, 층별효용 등이 유사하여 비교가능성이 높고, 최근에 거래되어 시장상황을 잘 반영하는 “기호(I)” 을 비교사례로 선정함.

### 나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 6 -

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “전국주택가격동향조사” 중 유형별 매매가격지수(연립, 다세대)를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 서울 서남권]

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점 2025.08.19	100.6	2025년 7월 지수 적용
기준시점 2025.10.13	101.0	2025년 8월 지수 적용
시점수정치	$101.0 / 100.6 \approx 1.00398$	-

※ 기준시점의 경우 2025년 9월 지수가 발표되지 아니한바, 2025년 8월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

- 사례( I ) : 대상(1)

구 분		격차율		비 고
조 건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍차·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.97	사례 대비 경과년수에 따 른 노후도 등에서 열세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.93	사례 대비 테라스 등에서 우세, 전유부분의 면적 등 에서 열세, 전체적으로 열세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>0.902</b>	<b>상승식</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 8 -

마. 감정평가액

일련 번호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		비준가격(원)
					대상	사례	
1	250,000,000	1.000	1.00398	0.902	48.64	29.83	369,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
A	금천구 독산동 963-*	후암스위트 제5층 제50*호	35.67	2024-07-03	269,000,000	법원경매
				2017-10-31	@7,541,351	
B	금천구 독산동 957-*	푸른나래빌 제3층 제30*호	42.73	2024-03-15	323,000,000	법원경매
				2017-11-03	@7,559,092	

### 2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본 감정평가의 기준시점에서, 본건과 입지, 규모, 층별효용, 노후도 및 관리상태 등에서 유사성을 보이는 구분건물 전유면적당 적정시세는 7,100,000원/㎡ ~ 7,800,000원/㎡ 수준입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	제4층 제402호	48.64	369,000,000

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 가격수준 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 평가가격의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 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)  1	서울특별시 금천구 독산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로 150길 74	963-18 금나래 아트빌	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
					1층	15.08		
					2층	139.64		
					3층	139.64		
					4층	103.48		
	5층	89.76						
	동소	963-18	대	제2종일반주거지역	249.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	48.64	48.64	369,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1) 소유권 -----	30.33			
				대지권	249.5 x ----- 249.5	30.33		
<b>합 계</b>							<b>₩369,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지·건물	
토 지 :	258,300,000
건 물 :	110,700,000

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '문성초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 밀집지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제4층 제402호로서,  
(사용승인일 : 2015-11-02)

외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

조사일 현재 다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본 위생 및 급배수 설비, 도시가스 설비, 개별난방 설비, 승강기 설비, CCTV 설비, 주차장 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

사다리형 완경사지로, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6m 내외 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25)

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

주택임차권 등기 되어 있음.(임차보증금 393,000,000원)

# 광역 위치도



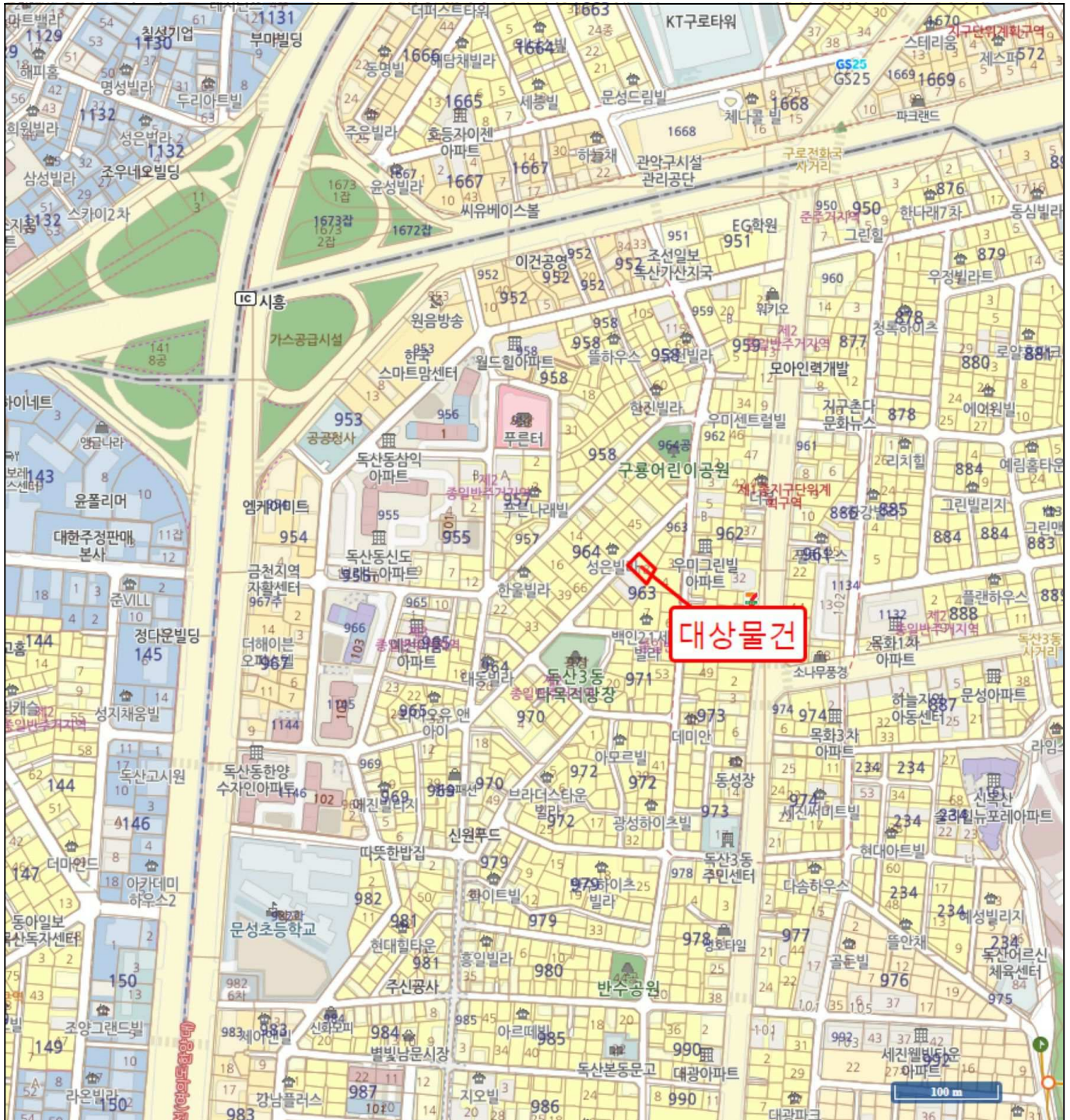
<b>소재지</b>	서울특별시 금천구 독산동 963-18 금나래아트빌 제4층 제402호
------------	---------------------------------------



# 위치도

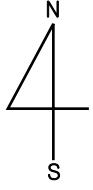


<b>소재지</b>	서울특별시 금천구 독산동 963-18 금나래아트빌 제4층 제402호
------------	---------------------------------------

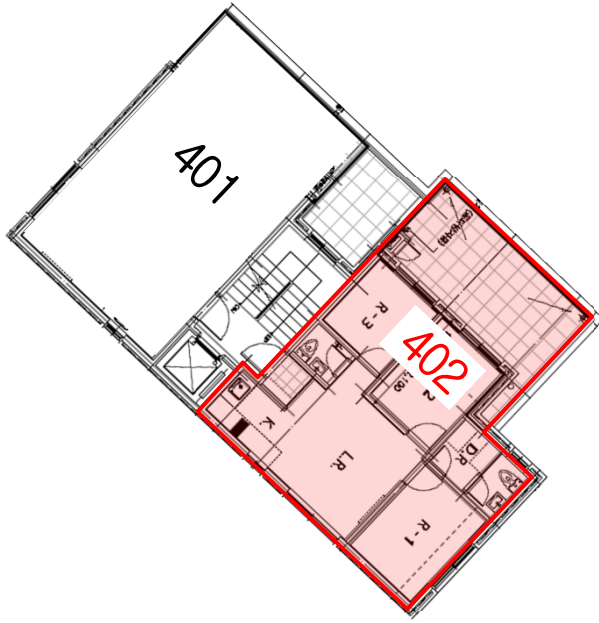


# 건물이용상태

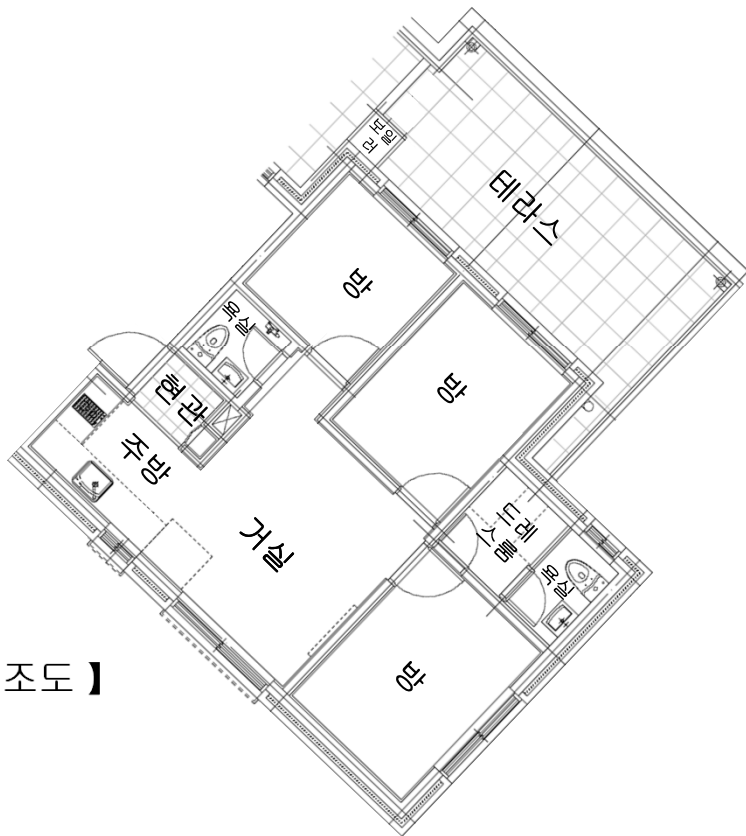
S = No Scale



금나래아트빌 제4층 제402호



【호별배치도】



【내부구조도】

# 사 진 용 지

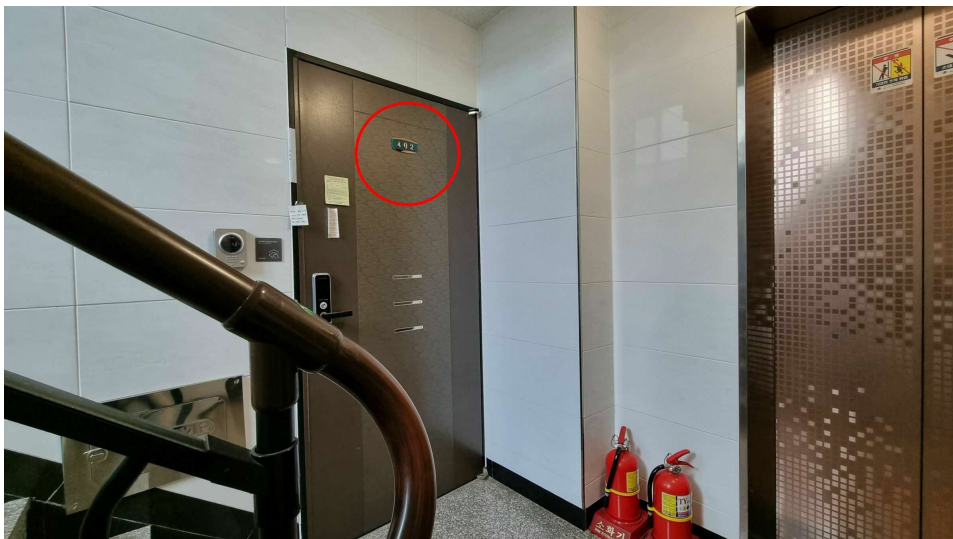


본건 소재 건물

# 사 진 용 지

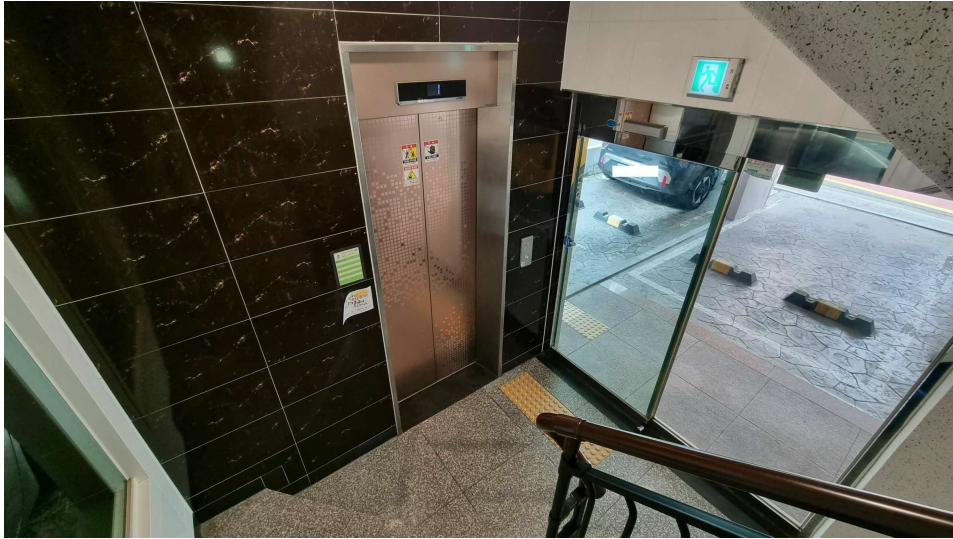


공동 출입구

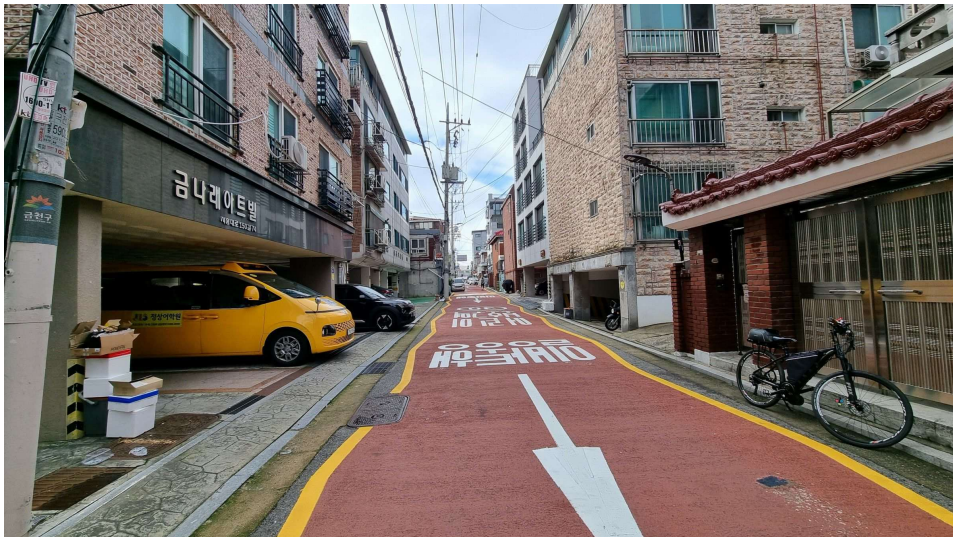


본건 현관문

# 사 진 용 지



승강기 홀



접면도로 및 주위 환경