감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건 명	김태원 소유물건(2025타경9196)
감정서번호	SH-2025-03-19

시현감정평가사사무소

TEL. 02-569-5333 FAX. 02-569-9554

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
안 재 형 (인)

감정평가액	이억사천오백만원정(₩245,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	
소 유 자 (대상업체명)	김태원 (2025타경9196)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.28	2025.03.26 ~ 2025.03.28	2025. 03. 28

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하	- 백	245,000,000 여
	합 계					₩245,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "독산초등학교" 북동측 인근에 위치하는 금강파크빌 제2층 제205호로써 서울남부지방법원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 03. 28.로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2025년 3월 28일 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 당시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 일치 여부, 제반 물건들의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 등 기타 대상물건의 가치에 영향을 미칠 만한 제반사항들을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건 및 기타 검토사항

해당 사항 없음.

5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지의 소유권, 대지권이 건물과 일체로 거래되는 구분건물로써 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유물건은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매진행시 참고하기 바람.

- 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 경매진행시 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

• 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가하였음.

• 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 대상 물건의 성격상 수익방식 및 원가방식을 적용하는 것이 불합리하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 제외하였음.

2. 대상물건 개요

대상물건의 현황(집합건축물대장 기준)

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 2필지 [도로명 주소] 서울특별시 금천구 독산로70길 15-5		
건물명 · 층 · 호수	금강파크빌 제2층 제205호		
용 도	도시형생활주택/ 단지형다세대주택	사용승인일	2020.07.27
기 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
가	27.59	5.04	각 21.19/424.4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[감정평가정보체계-한국부동산원]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자 료 출 처	거래시점
								사용승인일
1	독산동 1022-xxx 외	삼성○○○	2/ ○○	29.93	18.69	288,000	실거래가	2023.06.18
								2022.07.06
2	독산동 1022-xxx 외	참존○○○	2/ ○○	25.3	15.953	258,000	실거래가	2024.04.20
								2023.02.24
3	독산동 1022-xxx 외	로얄○○○○	5/ ○○	17.685	10.99	208,000	실거래가	2024.09.02
								2022.06.28

나. 비교사례선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하며 인근 지역의 가격수준을 고려하여 가장 적정하다고 판단되는 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 조사,발표하는 주요지역별 유형별 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울 강남지역 서남권 연립/다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2021.06. =100.0)

구 분	매매가격지수	시점수정치
2023년 05월	96.9	97.1/96.9 ≒ 1.00206
2025년 02월	97.1	

- 거래시점 : 2023.06.18. (2024년03월 지수를 적용함)
- 기준시점 : 2025.03.28. (2024년12월 지수를 적용함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건과 사례의 외부요인 중 차량이용의 편의성 및 편익시설과의 배치 등에서 본건이 열세한 편임
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	건물 관리상태 및 각종 설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	0.97	본건과 사례의 내부요인 중 노후도 등에서 본건이 열세함
	경과연수에 따른 노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대체로 대등함
	향별 효용			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	주출입구와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		0.922		0.97 X 0.95 X 1.00 X 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
288,000,000	1.00	1.00206	0.922	27.59/29.93	245,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준 8,500,000원/㎡ ~ 10,500,000원/㎡ 내외임.

2. 인근평가전례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점 사용승인일
1	독산동 1022-xx 외	별담○	2/○○	29.85	18.38	246,000	경매	2024.07.12 2020.09.02
2	독산동 1022-xxx 외	참존○○○	4/○○	24.67	15.56	242,000	담보	2024.05.30 2023.02.24
3	독산동 1022-xxx 외	삼성○○○	2/○○	29.93	18.69	285,000	담보	2023.06.28 2022.07.06

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 245,000,000원

2. 결정의견

본건은 구분건물로써 상기 제반가격 참고자료를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 금천구 독산동 [도로명 주소] 서울특별시 금천구 독산로70길 15-5	1022-103, 1022-104, 1022-105	다세대 주택 (도시형 생활주택), 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스래브지붕 5층				
	금강파크빌			1층	61.27			
				2층~4층(각)	167.41			
				5층	148.66			
				옥탑층 (연면적제외)	16.2			
1	서울특별시 금천구 독산동	1022-103	대	제2종일반 주거지역	142.8			
2	동소	1022-104	대	제2종일반 주거지역	139.1			
3	동소	1022-105	대	제2종일반 주거지역	142.5			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제2층 제205호	27.59	27.59	245,000,000	비준가격 포함)
				1~3. 소유권	21.19			
				----------	424.4x----	21.19		
				대지권	424.4			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	171,500,000	
						건 물 :	73,500,000	
	합 계						₩245,000,000.-	

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "독산초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로써, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스래브지붕 5층 건물 내 제2층 제205호로써
(사용승인일 : 2020.07.27)
외벽 : 석재 및 벽돌붙임 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택 - 방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

*세부사항은 후첨 "내부구조도"참조.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 난방설비, 승강기, 옥외 소화전 등

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)

구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 3필 일단의 가장형 완경사지로써, 다세대주택(도시형생활주택), 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>,상대보호구역(2017-12-19)(서울특별시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2017-12-19)(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)	

-

위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 금강파크빌 제2층 제205호

위 치 도

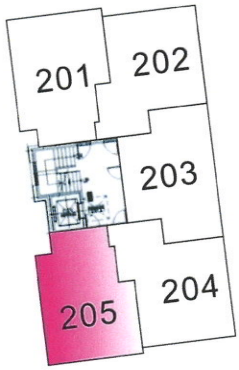
소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 금강파크빌 제2층 제205호

내 부 구 조 도

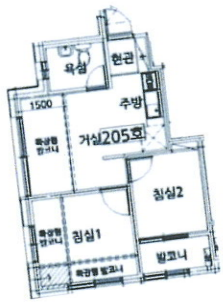
소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 1022-103 외 금강파크빌 제2층 제205호

호별배치도 및 내부구조도

[호별배치도]



[내부구조도]



임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 보 증 금		비 고
		전 세	월 세	
		임 대	미 상	
합 계				

사 진 용 지

본건동 전경

본건동 전경

사 진 용 지

본건동 전경

본건 현관 전경

사 진 용 지

본건층 전경

본건동 주출입구 전경

사 진 용 지

본건동 주차장 전경

본건 주변전경

사 진 용 지

본건 주변전경

본건 주변전경