

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김태원 소유물건(2024타경116987)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 240510-1

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

세일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
황 병 남

(인)

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태원 (2024타경116987)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.05.10	2024.05.10	2024.05.13		
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	-	235,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩235,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울시 금천구 시흥동 소재 “시흥초등학교” 남동측 인근에 위치하는 다음빌라 제4층 제403호로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024년 5월 10일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 825-15외 (서울특별시 금천구 독산로22길 64)		
건물명, 층, 호수	다음빌라 제4층 제403호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2020.6.10

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	해당층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
						사용승인	
A	서울시 금천구 시흥동 83*~*	3층 30*호	28.36	17.66	₩235,000,000	2023년 11월1일	감정평가 정보체계 등
						2019년 6월21일	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 대상물건과 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 다소 저렴하게 거래된 것으로 탐문됨. (1.015)

## 5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강남 지역 서남권역 연립·다세대매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### 2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 10월) 가격지수	96.6
대상물건의 기준시점(2024년 3월) 가격지수	96.3
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$96.3/96.6 \approx 0.99689$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.03	본건은 경과연수에 따른 노후도에서 다소 우세함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 위치별 효용 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	$1.00 \times 1.03 \times 0.97 \times 1.00$	0.999	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

참조 \* 인근 평가전례

구분	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
					사용승인일	
a	서울시 금천구 시흥동 825-**-외	3층 30*호	29.86	법원 경매	2024.1.17	247,000,000
					2020.6.10	

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	235,000,000	1.015	0.99689	0.999	28.08/28.36	235,200,103	235,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1.	서울특별시 금천구 시흥동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로22길 64	825-15, 825-53,	공동주택, 제1종 근린생활 시설  다음빌라	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층						
					1층 (연면적제외)	72.22				
					1층	52.68				
					1층	12.6				
					2층	133.52				
					3층	133.52				
					4층	133.52				
					5층	131.07				
					옥탑1층 (연면적제외)	12.6				
					2.	동소	825-15	대	제2종일반주거	157.1
2.	동소	825-53	대	제2종일반주거	157.2					
			(내)	철근콘크리트 구조						
			제4층 제403호	28.08	28.08		235,000,000	(집합건축물 대상상 공용 부분 포함 32.63㎡)		
			1,2.소유권	17.18	17.18					
			----- 대지권	314.3						
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,500,000 70,500,000		
	<b>합 계</b>							<b>₩235,000,000.-</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 서울시 금천구 시흥동 소재 "시흥초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택단지, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 환경보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스승강장이 소재하여 대중교통사정 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 구분 소유된 4층 403호로서,  
 (사용승인일 : 2020.6.10)  
 외벽 : 석재붙임 등  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등  
 창호 : 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 부정형의 자체기반 평탄한 토지로서, 공동주택, 제1종근린생활시설 건부지로

# 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)

이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 6미터, 동측 및 서측으로 노폭 약 4미터 포장된 도로와 인접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

825-15번지 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입 표면구역), 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위 사령부(02-524-3313)관할), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), [추가기재사항]

건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

825-53번지 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입 표면구역), 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위 사령부(02-524-3313)관할), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.본건 현장조사시 거주인 부재로 임대관계 미상이며, 건물상황 및 내부구조는 집합건축물 대장상 현황 건축물현황도에 의거 하였으며, 가격은 동 다세대주택 표준적 물건상황을 기준

# 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) |          |

하여 평가하였음.

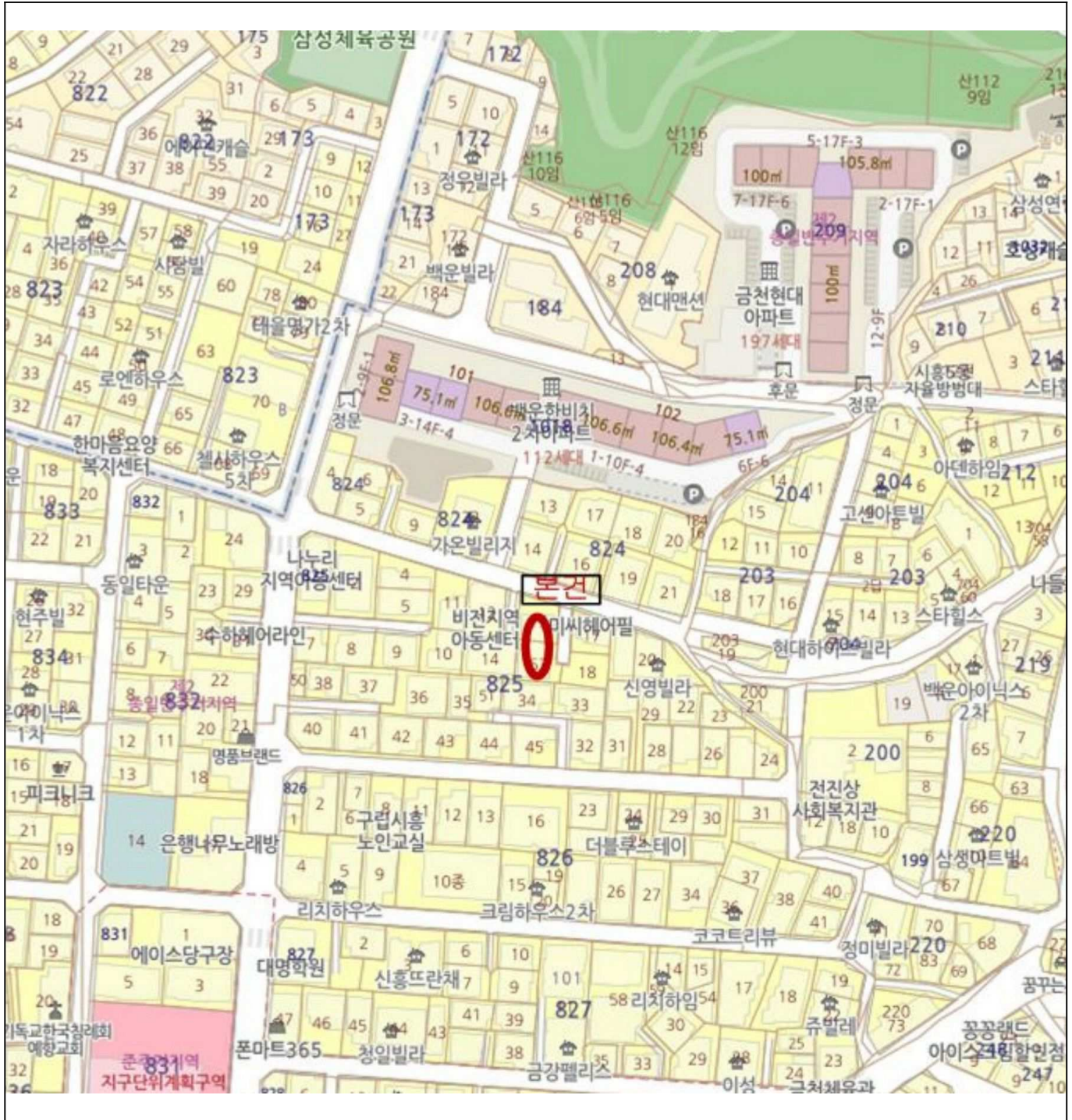
2. 본건의 내부구조 등은 현장조사시 개략적인 외부 관찰, 건축물현황도 등을 참조하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였는 바 실제와 상이할수 있으니 입찰 및 낙찰시 재확인 하는 등 유의하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

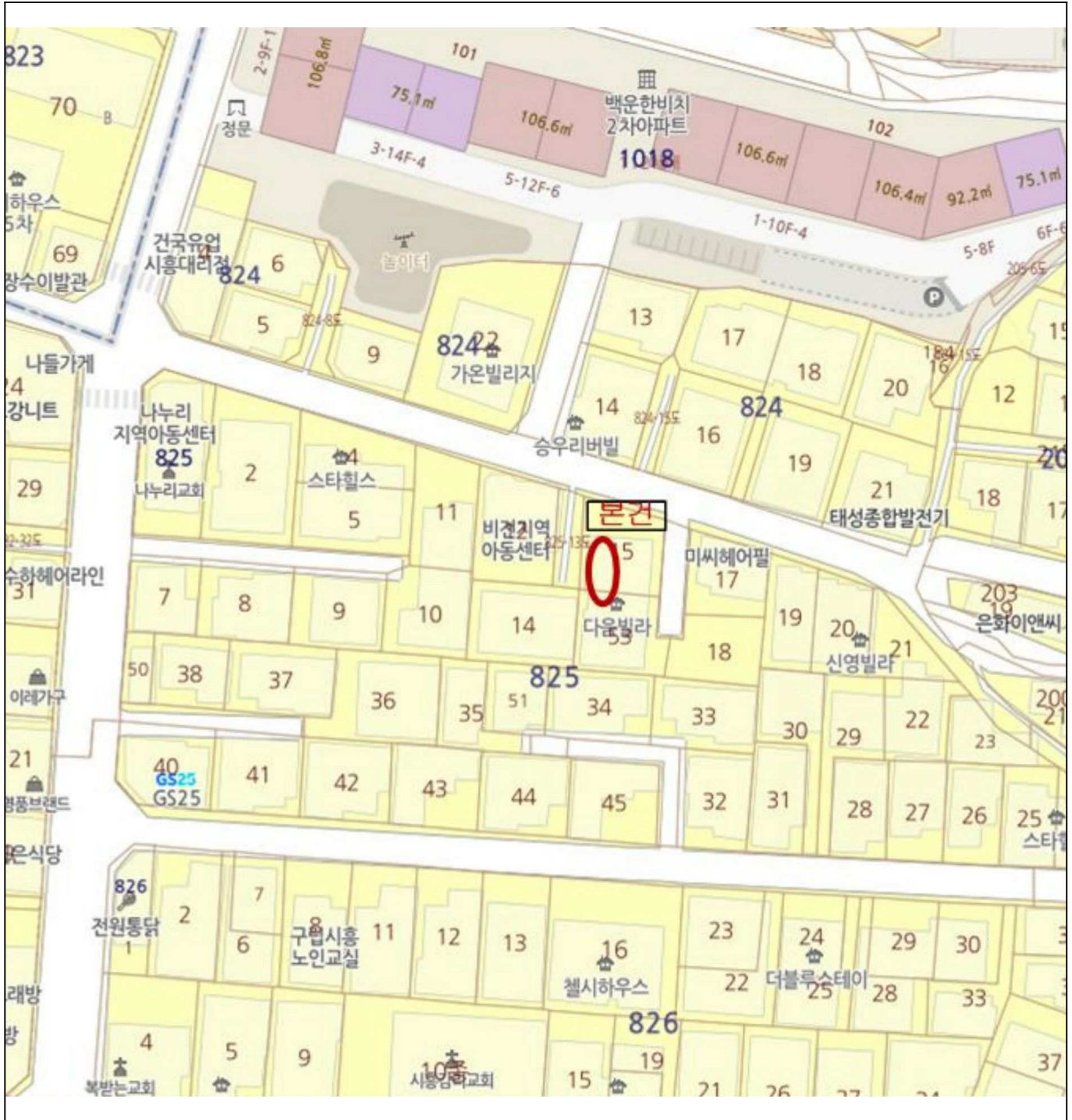
서울특별시 금천구 시흥동 825-15외 다음빌라 제4층 제403호



# 위치도



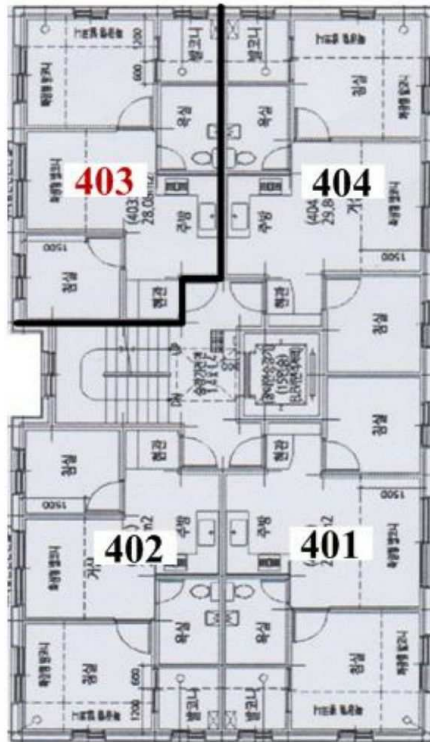
소재지	서울특별시 금천구 시흥동 825-15외 다음빌라 제4층 제403호
-----	--------------------------------------



# 건물개황도

### 호별 배치도

본건  
다음빌라  
제4층 제403호



### 내부구조도





