감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박윤희 외 4명 소유물건(2025타경11570)
의	뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
감정평가서번호:		경인2025-11-05



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.

경인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 권 옥 (인)

감정평가액	이십일억칠천만원정(₩2,170,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박윤희 외 4명 (2025타경11570)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.17	2025.11.14 ~ 2025.11.17	2025.11.18

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	- 여	2,170,000,000 백
	합 계					₩2,170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 "경인초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "목동신시가지아파트" 제611동 제2층 제206호(집합건축물대장상 전유면적: 47.94㎡)로서, 서울남부지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 가격시점

「감정평가에관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 11월 17일로 하였습니다.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 감정평가협회가 제시한 '토지·건물 배분비율'을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여 '(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

본건은 수차례 현장답사를 하였으나, 이해관계인의 부재로 내부를 직접 확인치 못하여 집합건축물대장상 내부도면, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는 바, 경매진행시 이에 유의하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상물건의 개요

일련번호	소재지	층/호수	용도	대지권(㎡)	건물면적(㎡)			사용승인일
					전유	공용	합계	
1	목동 911 611동	2층/206호	아파트	43.31	47.94	21.86	69.8	1986. 11.01

* 자료출처 : 의뢰목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등
* 대지권면적 산출근거 : 94,634.5 * 43.31 / 94,634.5 = 43.31㎡

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(「감정평가에관한 규칙」 제2조 제7호)을 말하며, 본건은 거래사례비교법을 적용하여 비준가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	목동 91○	○○	2/○	47.94	43.31	2,100,000	등기사항전부증명서	2025.09.26
								1986.11.01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#2	목동 91○	○○	13/○	47.94	43.31	2,080,000	등기사항전부증명서	2025.09.15
								1986.11.01

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 동일지역 및 동일 수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사하고 가격시점과 거래시점과의 괴리가 적은 유사 부동산의 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높은 사례#1을 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 성립된 사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 <부동산원 유형별 매매가격지수> 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 양천구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

(1) 서울특별시 양천구 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분(2025)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
매 매 가격지수	98.9	99.1	100.0	100.5	101.5	103.2	105.2	105.9	106.6	109.3

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치의 산출

거래시점 : 2025.09.26, 2025년08월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.11.17, 2025년10월 지수를 적용함
2025.09.26 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 105.9
2025.11.17 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 109.3
시점수정치 : 109.3/105.9≒1.03211

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		
조건	세항목	사례	대상	비고
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	이용상황 등의 차이			
누 계		1.00	1.00	1.00 X 1.00 X 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액 산출

사례#1

일련번호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가액(원)
1	2,100,000,000	1.00	1.03211	1.00	47.94/47.94	2,167,431,000	2,170,000,000

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 시세 탐문조사

인근에서 본건과 유사한 면적의 구분건물은 신축연도, 관리상태, 위치 등에 따라 21억원에서 22억 5천만원 정도에서 시세가 형성되어 있습니다.

2. 인근의 평가전례

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(천원)	평가목적	평가시점
1	목동 91○	○○	14/○	47.94	43.31	1,850,000	시가참고	2025.09.17
2	목동 91○	○○	8/○	47.94	43.31	1,650,000	시가참고	2025.05.31

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액

후첨 “구분건물감정평가명세표” 참조

본건 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따른 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지는 구분소유건물로서 상기 가격 검토자료 등에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 양천구 목동 시가지 아파트 [도로명 주소] 서울특별시 양천구	911 목동신 제611동	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 20층				
				1층	555.28			
				2층	547.44			
				3층	531.84			
				4층	531.84			
				5층	531.84			
				6층	531.84			
				7층	531.84			
				8층	531.84			
				9층	531.84			
				10층	531.84			
				11층	531.84			
				12층	531.84			
				13층	531.84			
				14층	531.84			
				15층	531.84			
				16층	531.84			
				17층	531.84			
				18층	531.84			
				19층	531.84			
				20층	531.84			
				지하실	950.84			
1	동소	911	대		94,634.5			
가				(내) 철근콩크리트조 제2층 제206호	47.94	47.94	2,170,000,000	비준가격 (공용면적 : 21.86㎡ 포함)
				1.소유권	43.31			
				----------	-------	43.31		
				대지권	94,634.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	1,630,000,000	
						건 물 :	540,000,000	
	합 계						₩2,170,000,000.-	
			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 양천구 목동 소재 "경인초등학교" 인근에 위치하는 아파트로서, 주위는 대단지 아파트, 각종 근린생활시설, 학교, 병원, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임

(3) 건물의 구조

본건은 철근콩크리트조 슬래브지붕 20층 중 2층 206호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인딩 마감 등.
창호 : 샷시 마감 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 공도를 통해 외부도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 제3종일반주거지역 ,
개발행위허가제한지역(2023-07-27) , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) ,
도로(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(2024-04-27~2025-04-26) <추가기재>공동주택.

(9) 공부와의 차이

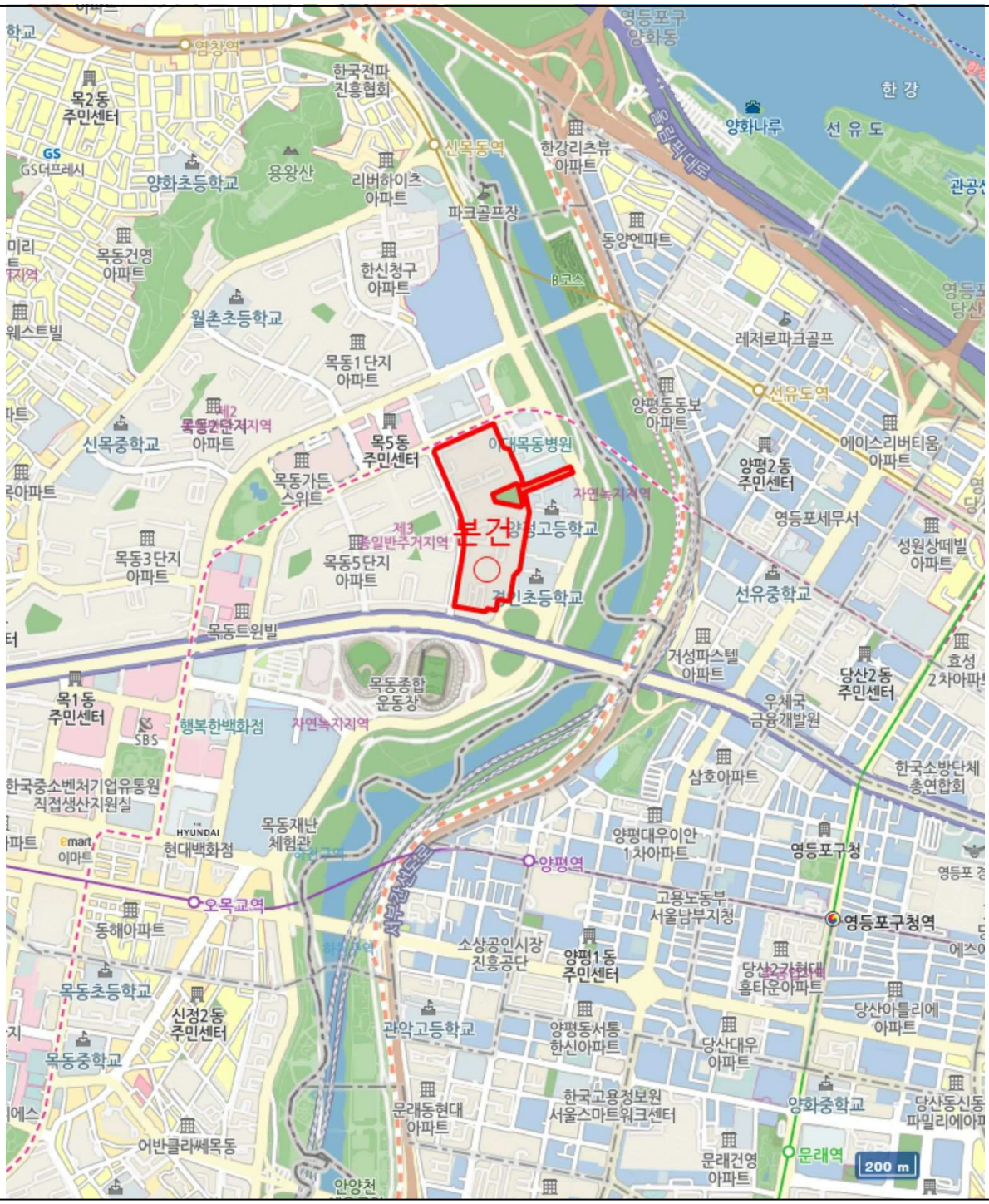
.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 911 목동신시가지아파트 제611동 제2층 제206호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 911 목동신시가지아파트 제611동 제2층 제206호



내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 양천구 목동 911 목동신시가지아파트 제611동 제2층 제206호







2

