감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 박지원 소유물건(2025타경11967)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호 : BT2025-01-061

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.

감 정 평 가 사 (인)

김 두 협

감정평가액	사억구백만원정(₩409,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박지원 (2025타경11967)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.27	2025.09.22 ~ 2025.09.27	2025.09.27

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	409,000,000 백
	합 계					₩409,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '신강초등학교' 동측 인근에 위치하는 '양천홈타운 2차아파트' 제7층 제702호(구분건물)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	서울특별시 양천구 신월동 461-5 (도로명주소 : 서울특별시 양천구 중앙로55길 56)		
건물명 동·층·호	양천홈타운2차아파트 제7층 제702호	구조	철근콘크리트구조
기호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	43.48	19.81	30.36
용도	아파트	사용승인일자	2019-12-26

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 9월 27일입니다.

4. 조사기간 및 내용

본건은 2025년 9월 22일부터 2025년 9월 27일까지 대상물건에 대한 실지조사 및 가격조사를 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.

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

다. 그 밖의 사항

- 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적(경매)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매진행시 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 기준하여 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, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
Ⅰ	양천구 신월동 461-*	양천홈타운2차 아파트 제3층 제30*호	40.32	29.58	2025-01-23 / 2019-12-26	295,000,000	@7,316,468
Ⅱ	양천구 신월동 512-*	스카이캐슬 아파트 제9층 제90*호	52.82	26.407	2025-05-03 / 2020-03-13	432,500,000	@8,188,186

※ 본건과 동일 건물에 소재하여 비교 가능성이 가장 높다고 판단되는 **"기호(Ⅰ)"** 을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “전국주택가격동향조사” 중 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 서울시 양천구]

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점 2025.01.23	98.9	2024년 12월 지수 적용
기준시점 2025.09.27	105.9	2025년 8월 지수 적용
시점수정치	105.9 / 98.9 ≒ 1.07078	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

- 사례(Ⅰ) : 대상(1)

구분		격차율		비고
조건	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·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	1.20	사례 대비 층별효용 및 내부구조(다락) 등에서 우세함
	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
누계		1.000	1.200	상승식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액

일련번호	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		비준가격(원)
					대상	사례	
1	295,000,000	1.000	1.07078	1.200	43.48	40.32	409,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	동·층·호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
A	양천구 신월동 461-*	양천홈타운2차 아파트 제7층 제70*호	38.48	2024-06-25	374,000,000	법원 경매
				2019-12-26	@9,719,335	
B	양천구 신월동 461-*	양천홈타운2차 아파트 제5층 제50*호	35.06	2024-06-25	298,000,000	법원 경매
				2019-12-26	@8,499,715	

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본 감정평가의 기준시점에서, 본건과 입지, 전유면적, 층별효용, 노후도, 다락유무 등에서 유사성을 보이는 구분건물 전유면적당 적정시세는 8,800,000원/㎡ ~ 9,800,000원/㎡ 수준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	동 · 층 · 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	제7층 제702호	43.48	409,000,000	-

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

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 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로55길 56	461-5 양천홈타운2차 아파트	공동주택 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				지1층	44.64			
				1층	95.02			
				2층 ~ 3층 각	197.08			
				4층	173.36			
				5층	165.39			
				6층	118			
				7층	111.04			
				옥탑1층	13.9	(연면적 제외)		
(1)	동소	461-5	대	제2종일반주거지역	533.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	43.48	43.48	409,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1) 소유권 ---------- 대지권	30.36 533.5 x ----- 533.5	30.36		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 245,400,000 163,600,000	
	합 계						**₩409,000,000.-**	
			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 신월동 소재 '신강초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층/지하1층 건물 내 제7층 제702호로서,
(사용승인일 : 2019-12-26)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

조사일 현재 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수 설비, 도시가스 설비, 개별난방 설비, 승강기 설비, 화재탐지 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

정방형 평지로, 아파트/근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 10m 내외, 동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(2023-06-29), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 / 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

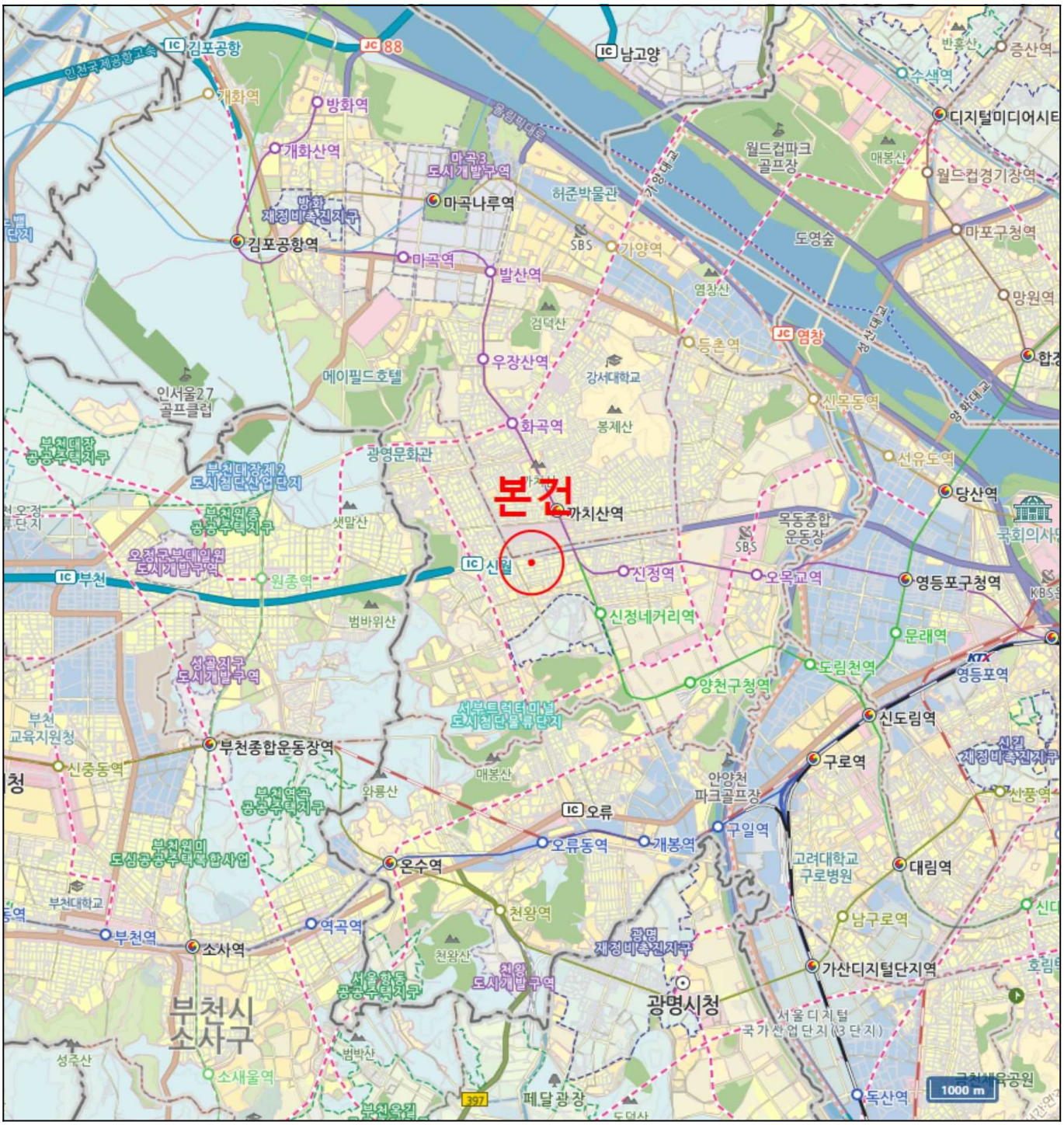
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

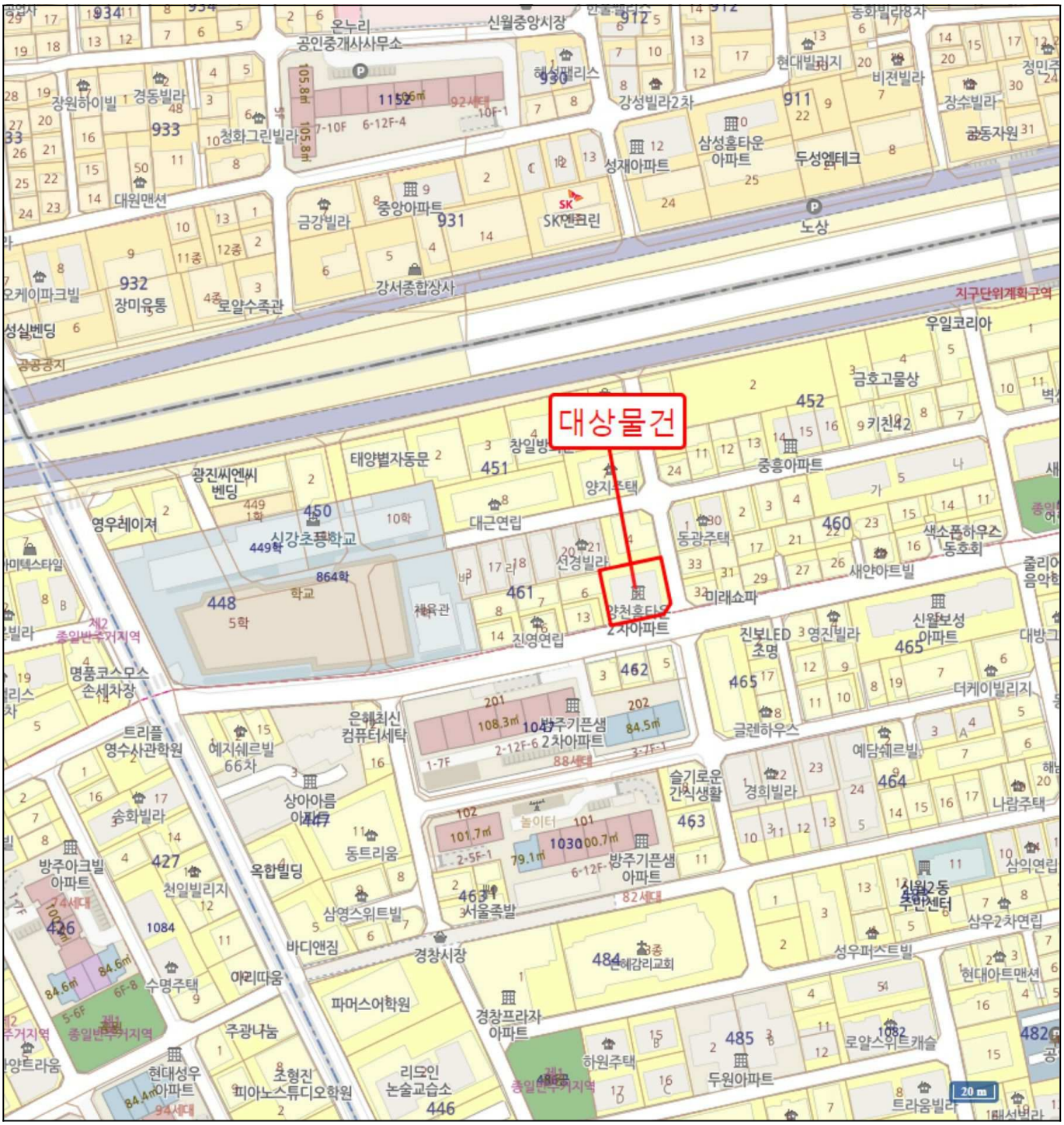
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 461-5 양천홈타운2차아파트 제7층 제702호



위 치 도

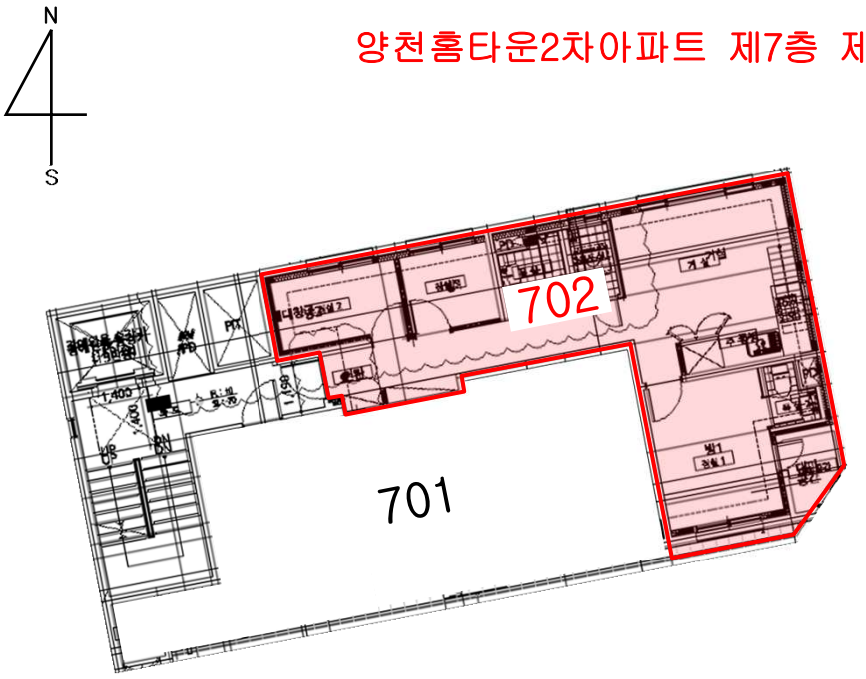
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 461-5 양천홈타운2차아파트 제7층 제702호



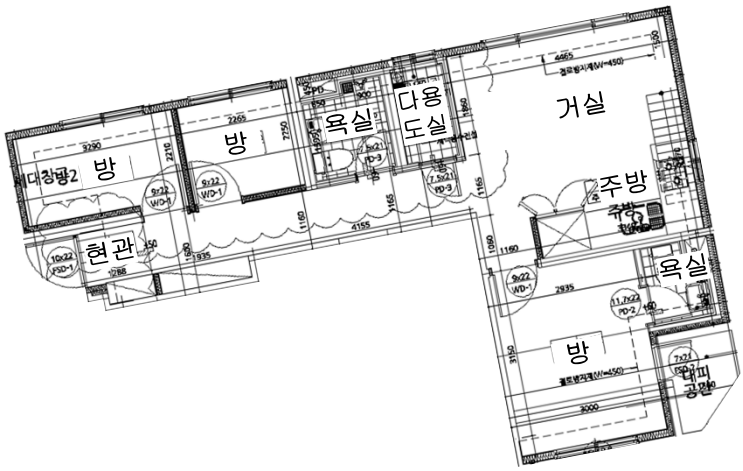
건 물 이 용 상 태

S = No Scale

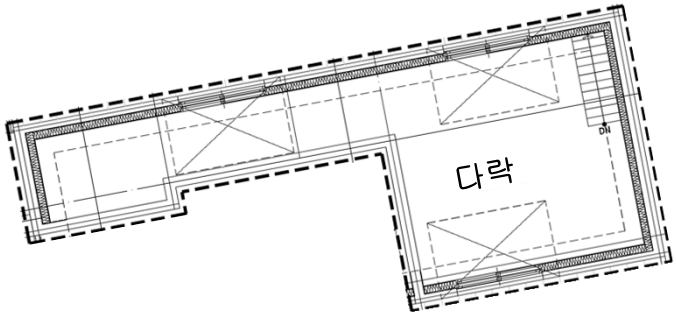
양천홈타운2차아파트 제7층 제702호



【 호별배치도 】



【 내부구조도 】



사 진 용 지



본건 소재 건물

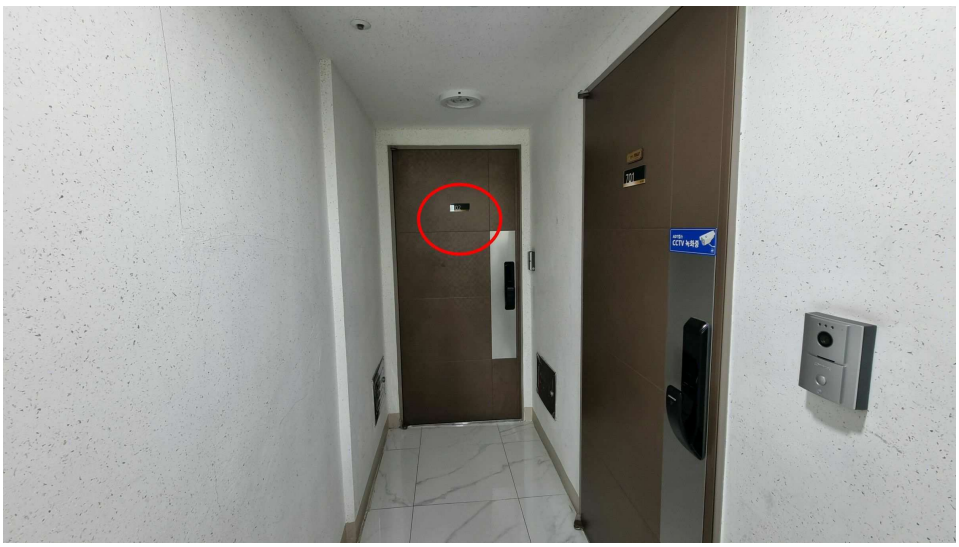


본건 소재 건물

사 진 용 지

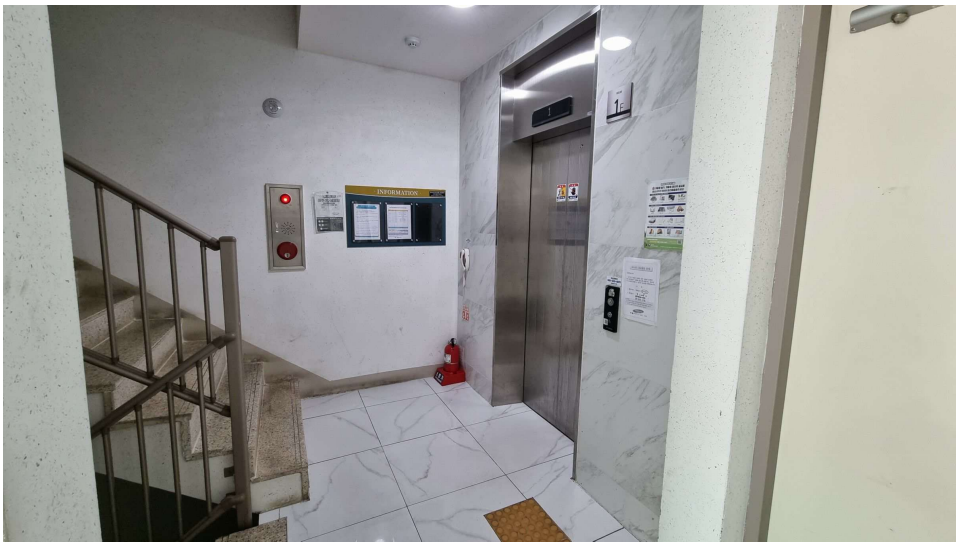


공동 출입구

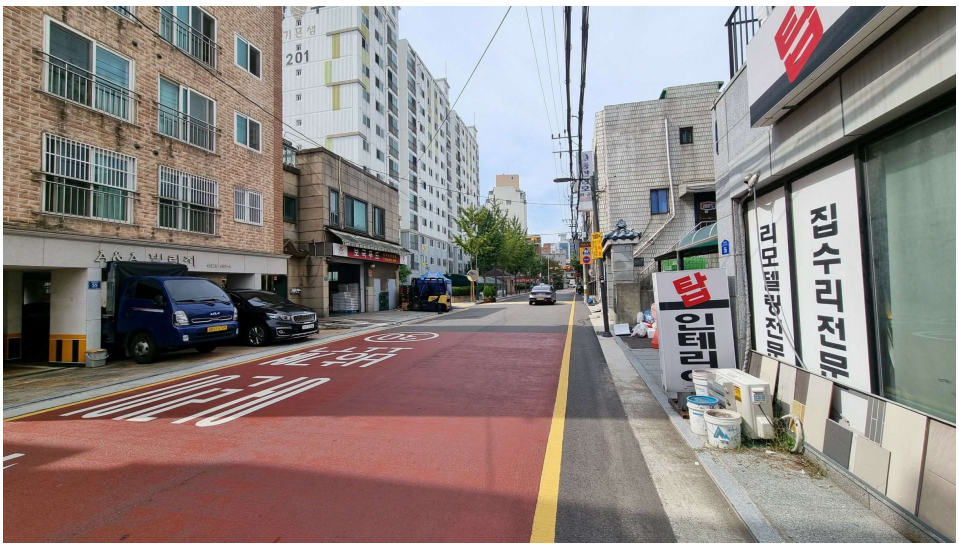


본건 현관문

사 진 용 지



승강기홀



주위환경