

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2025타경9530)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정서번호 : MP01-250416-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 머니플러스



TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스  
대표이사 윤기호



감정평가사  
박혜준

박혜준



감정평가액	삼억일천이백만원정 (₩312,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경9530)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 21	2025. 04. 21	2025. 04. 25		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	312,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩312,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

김성현

김

성

현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '강서초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '레베랑스' 제에이동 제6층 제601호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 4월 21일임.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025년 4월 21일에 실시하였으며, 실지조사시 대상물 건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 양천구 신월동 513-7외, '레베랑스' 제에이동			
도로명주소	서울특별시 양천구 오목로10길 10			
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택)		
		13세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2018.08.31		
	건물규모	층수	지하1층 / 지상6층	
		연면적	732.76 m <sup>2</sup>	
비고	신월동 513-7외 지상 3개동 소재			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	에이동/ 6/601	다세대주택	37.99	25.154	63.144	22.17	-
합계 (1개호)			37.99	25.154	63.144	22.17	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)  
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
A	신월동 443-*외	-/ 5/50*	다세대주택	27.96	253,000,000 (@9,050,000)	2024.09.20 (2018.12.21)
B	신월동 512-*	101/ 3/30*	다세대주택	42.91	320,000,000 (@7,460,000)	2025.04.10 (2017.04.27)
C	신월동 108*	102/ 4/40*	다세대주택	29.87	255,000,000 (@8,540,000)	2024.08.26 (2022.01.13)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 C > 를 선정함.

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례 C

한국부동산원이 조사, 발표하는 "연립다세대 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
서울 강남지역 서남권 (연립다세대)	0.622% (1.00622)	거래시점 / 기준시점	2024.08.26/ 2025.04.21
		매매가격지수	2024.08.26. 매매가격지수(적용:2024년07월) : 96.5 2025.04.21. 매매가격지수(적용:2025년03월) : 97.1
		산식	$97.1 / 96.5 \approx 1.00622$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 C]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.92	본건이 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건이 거래사례 대비 향별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.957	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
1	에이/ 6/601	37.99	C	8,540,000	1.000	1.00622	0.957	8,223,614	312,415,095	312,000,000
합계		37.99	-	-	-	-	-	-	-	312,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
다세대주택	전유면적당 7,500,000 - 9,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	실거래가격 및 현장조사 등

층, 향, 위치, 규모, 노후도 등에 따라 다소 차이가 있음.

### 2. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
a	신월동 513- <sup>*</sup> 외 에이/3/30 <sup>*</sup>	다세대주택	39.27	320,000,000	2025.02.25 (2018.08.31)	법원경매
				(@8,150,000)		
b	신월동513- <sup>*</sup> 외 비/3/30 <sup>*</sup>	다세대주택	25.55	236,000,000	2024.12.13 (2018.08.31)	법원경매
				(@9,240,000)		
c	신월동513- <sup>*</sup> 외 에이/4/40 <sup>*</sup>	다세대주택	18.3	152,000,000	2025.02.19 (2018.08.31)	법원경매
				(@8,310,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 양천구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	110,212,394,200	93,620,432,928	84.9	1,230	417	33.9

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제2항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	비고
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
1	제에이동 제6층 제601호	37.99 22.17	312,000,000	공용면적포함
	합계	37.99 22.17	312,000,000	-

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		레베랑스 제에이동 제6층 제601호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 양천구 신월동	513-7, 513-8, 513-17	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로10길 10	레베랑스 제에이동		지1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 6층 각 옥탑1층 (연면적제외)	160.14 15.93 119.25 99.47 15.93			
	(1) 상동	513-7	대	제3종 일반주거지역	630.7			
	(2) 상동	513-8	대	제3종 일반주거지역	185.5			
	(3) 상동	513-17	대	제3종 일반주거지역	138.9			
1				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호  (1~3) 소유권대지권	37.99  22.17 x---- 955.1	37.99  22.17	312,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	합 계						배분내역 토 지 : 218,400,000 건 물 : 93,600,000	
							<b>₩312,000,000.-</b>	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '강서초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 공원 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리 신정네거리역(2호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상6층 제에이동 건물 내 제6층 제601호로서,  
- 외 벽: 석재붙임 마감 등,  
- 창 호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

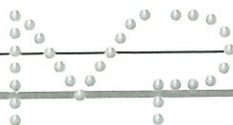
다세대주택으로 이용 중임.  
(후면 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대주택) 건부지로 이용 중임.



# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 5미터 내외, 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하였음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

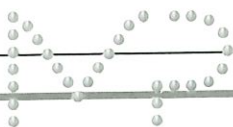
신월동 513-7, 513-8, 513-17 :도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종  
구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>,  
원추표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

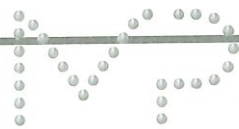
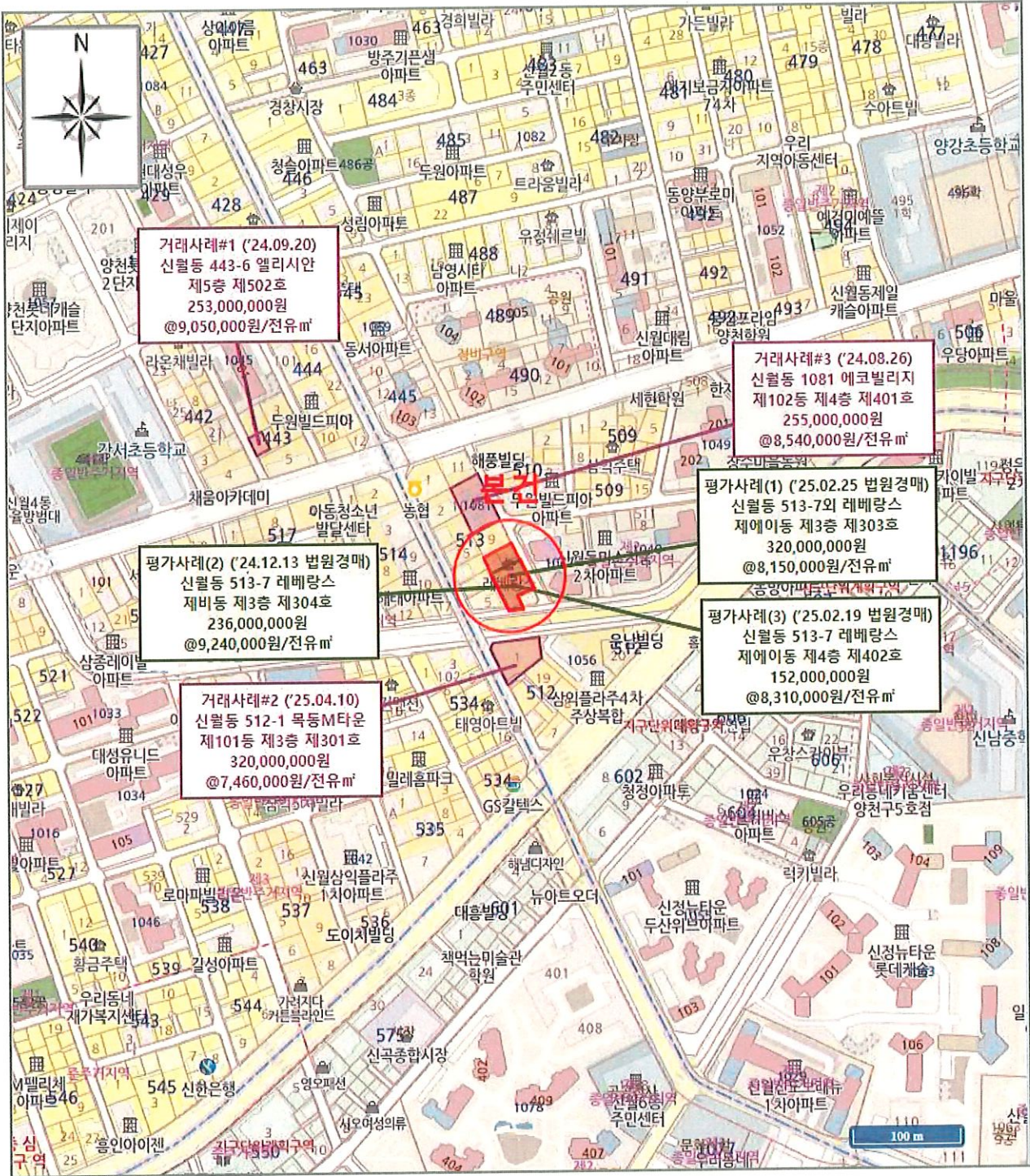




# 상세위치도

소재지

서울특별시 양천구 신월동 513-7 외 레베랑스 제이동 제6층 제601호



# 내부 구조도

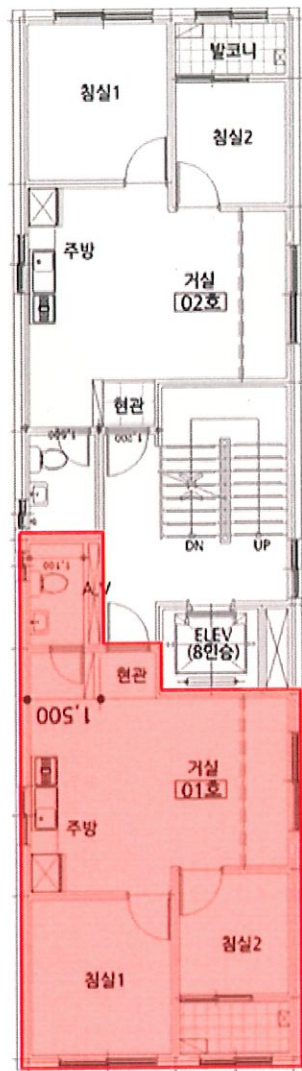
소재지

서울특별시 양천구 신월동 513-7 외  
레베랑스 제에이동 제6층 제601호

S: No Scale

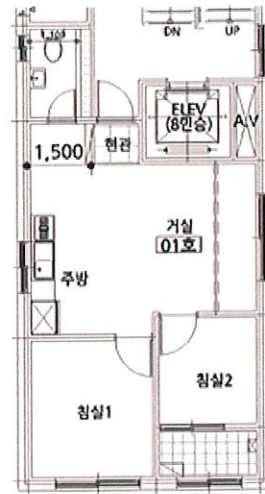


## < 호별배치도 >



본건  
제601호

## < 내부구조도 >



# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 양천구 신월동 513-7외 레베랑스 제에이동  
제6층 제601호



본건 전경



본건 주위전경



# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 양천구 신월동 513-7외 레베랑스 제에이동 제6층 제601호
-----	---



본건 1층 출입구



본건 현관

