

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이금자 소유물건(2024타경140621)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이해정

감정평가서번호: m1-247111406

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.

(주)명문감정평가법인 본사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
권혁만

*권혁만*



(주)명문감정평가법인 대표이사 이재범

(서명또는인)



감정평가액	삼억이백만원정 (₩302,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이금자 (2024타경 140621)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.26	2024.11.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	302,000,000
합계					₩302,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

*李應達*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 “서울신영초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 (대흥미소가 제4층 제401호(전유면적: 33.24㎡))로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 11월 26일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 26일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 현황도면 및 현황 점유부분등에 의거 확인하였음.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 영등포구 대림동 654-4 외 [도로명 주소]서울특별시 영등포구 가마산로45길 17			
건물명, 동, 층, 호수	대흥미소가 제4층 제401호			
용도	다세대주택	사용승인일	2013.12.26	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
가	33.24	39	72.24	23.6305

※공용면적은 건축물대장상 “주” 공용부분의 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	거래시점		비고
							거래시점	사용승인일	
#1	대림동 000	통칭 “대림팰리스”	3/000	28.28	17.581	255,000,000 (9,016,973)	2024.03.08		-
							2019.07.08		
#2	대림동 000	팰리스카운티	4/000	35.44	28.18	320,000,000 (9,029,345)	2024.03.25		-
							2013.10.24		

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건의 인근에 위치하는 유사한 건물의 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

- 본건은 다세대주택으로서 한국부동산원이 발표하는 “연립주택 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)”를 기준으로 시점수정치를 산정함.

(2021.06 = 100)

구분	2024.02	2024.10
매매가격지수	96.4	97.0

- 시점 수정치 산출

- ▶ <사례#1>의 매매 당시 가격지수 : 96.4(2024.02월 적용)
- ▶ 본건 기준시점 가격지수 : 97.0(2024.07월 적용)
- ▶ 시점 수정치 :  $97.0 / 96.4 \approx 1.00622$

\* 거래시점 : 2024.03.08 2024년 02월 지수를 적용 함.

\* 기준시점 : 2024.11.26 2024년 10월 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
누계		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
9,016,973	1.000	1.00622	1.000	9,073,059	33.24	301,588,481	302,000,000

※ 비준가액은 십만원 이하에서 반올림 하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 유사 주택의 매매가는 전유면적당 8,500,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.
------	---

### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
대림동 000	통칭 “대림팰리스”	4/000	29.70	18.46	법원 경매	260,000,000 (8,754,209)	2024.03.22
							2019.07.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 302,000,000 원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려할 때 합리적인 것으로 판단되어 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 영등포구 대림동  [도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로45길 17	654-4 654-5 대흥 미소가	다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
					1층 계단실	15.76	15.76	
					2층	160.96	160.96	
					다세대주택(4세대)			
					3층	160.96	160.96	
					다세대주택(4세대)			
					4층	160.96	160.96	
					다세대주택(4세대)			
					5층	160.96	160.96	
					다세대주택(4세대)			
			옥탑1층 계단실 (연면적제외)	15.76	15.76			
2	동소	654-4	대	제2종일반주거지역	162.5	162.5		
2	동소	654-5	대	제2종일반주거지역	237.2	237.2		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	33.24	33.24	302,000,000 비준가액 (공용면적 포함)	
				1소유권대지권	9.6071	9.6071		
					162.5x----- 162.5			
					14.0234			
				2소유권대지권	237.2x----- 237.2	14.0234		
	합 계						토지·건물 토 지 : 211,400,000 건 물 : 90,600,000 ₩302,000,000.-	

# 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 영등포구 대림동 소재 "신영초등학교" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하므로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철역(신도림역 1호선, 2호선)이 소재하므로 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제4층 제401호  
(사용승인일 : 2013.12.26)  
외벽:대리석붙임 마감 등임  
내벽:벽지 및 인테리어 등임.  
창호:샤시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 화장실, 발코니 등)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

2필지 일단의 세장형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

654-4 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>

654-5 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

## 구분건물 감정평가요항표

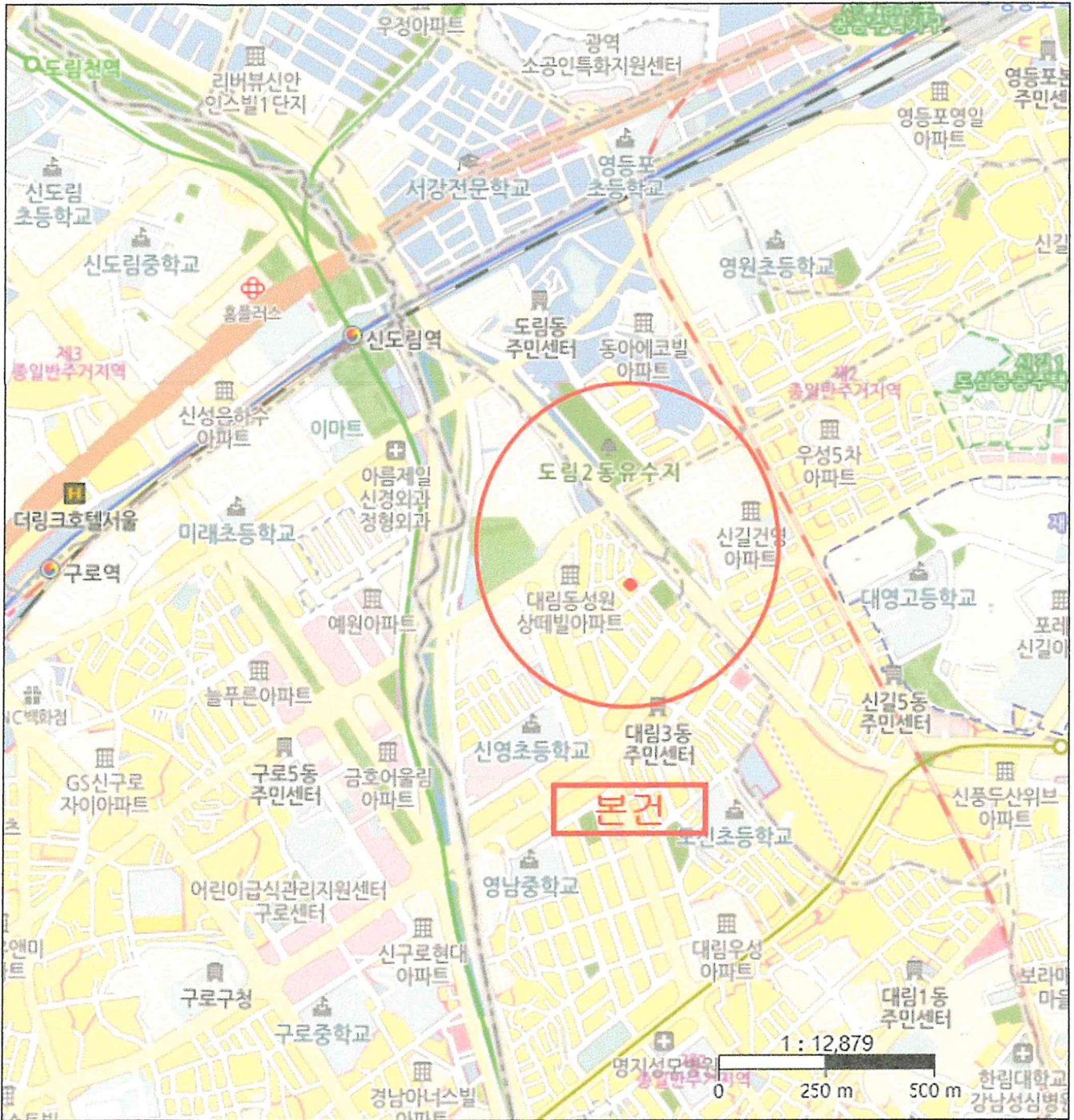
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

-본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.

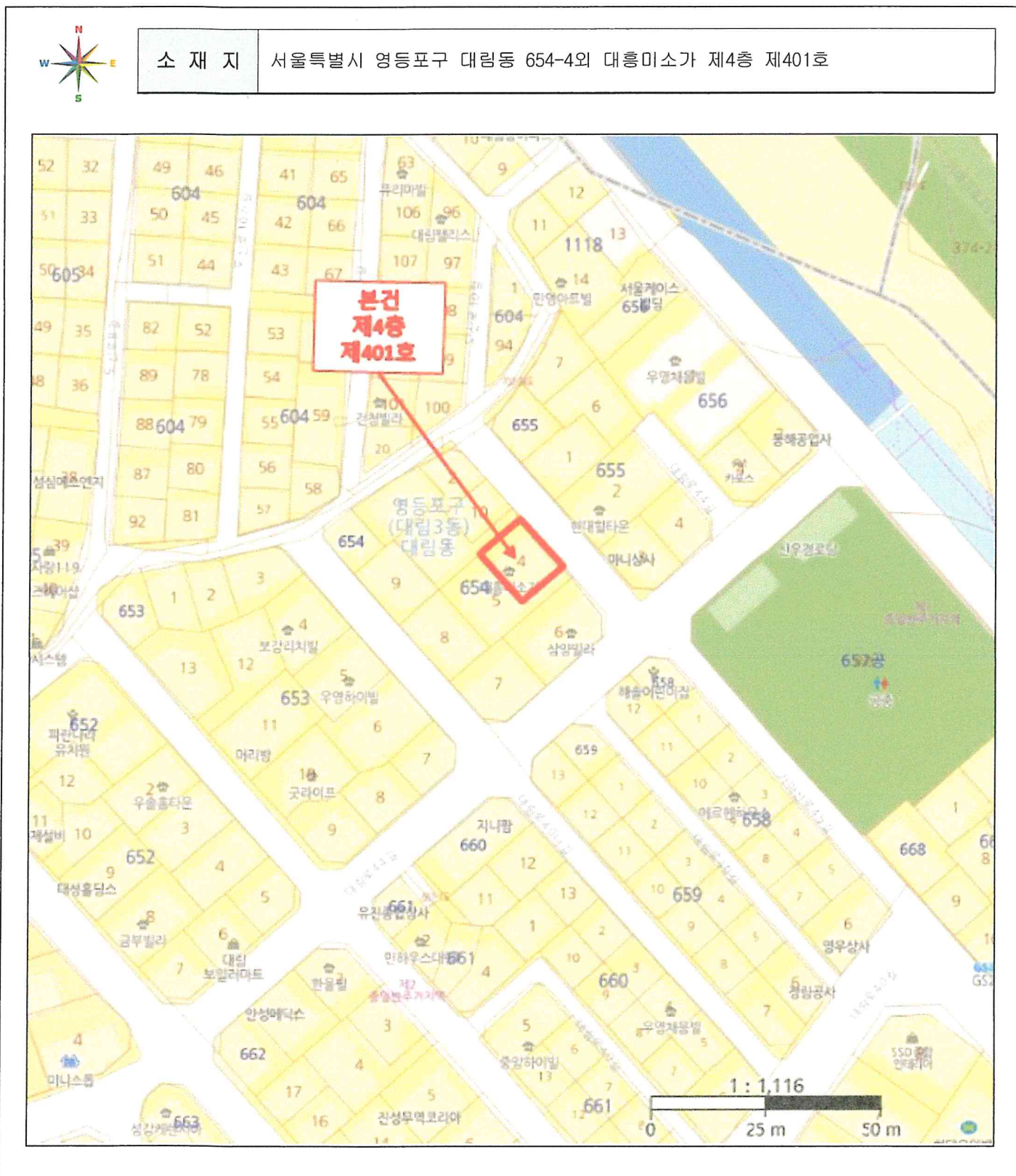
# 광역 위치도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 654-4외 대흥미소가 제4층 제401호
-----	---------------------------------------



# 상세 위치도



(주)명문감정평가법인

# 내부구조도

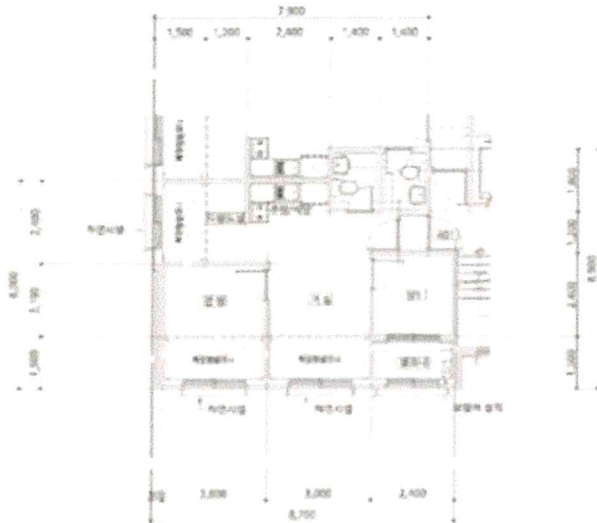


소재지	서울특별시 영등포구 대림동 654-4외 대흥미소가 제4층 제401호
-----	---------------------------------------

S=No Scale



호별배치도



내부구조도

# 사 진 용 지



<본건 건물 전경>



<본건 공동 현관문>

# 사 진 용 지



<본건 현관문>



<주변환경>