

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	이초선 소유물건 (2025타경11199)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜
감정평가서번호:	250730-01-101

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.

인헌감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 근 태

감정평가액	팔억이천사백만원정 (₩824,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매15계		
소유자 (대상업체명)	이초선 (2025타경11199)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.12	2025.07.30 ~ 2025.08.12	2025.08.12	
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	-	640,000,000
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	184,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩824,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 문래동1가 소재 “영등포초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 센터플러스 제6층 제615호 및 기계기구로서, 서울남부지방법원의 경매목적 을 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.12.로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2025.07.30.~ 2025.08.12.임.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지 사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매업무에 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건 기계 기구는 구조·규격·형식 및 현상 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기 타

(1) 본건의 위치 및 내부구조는 건축물 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

(2) 본건 기계기구는 현장사정으로 정상적인 작동여부는 확인하지 못한 바, 통상적으로 정상 가동됨을 전제로 평가하였음.

(3) 본건 기계 기구 목록은 각 중복되는 바, 제2020-32호를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 영등포구 문래동1가 39 [도로명 주소] 서울특별시 영등포구 경인로82길 3-4						
건물명	센터플러스						
용도	공장 및 근린생활시설			사용승인일	2004.04.21		
물건 번호	동	층	호	용도	전유면적(m²)	공용면적(m²) (주,부 포함)	대지권면적(m²)
1	-	6	615	일반공장	140.53	85.98	34.39
물건 번호	종류			등록번호		소재지	
A	공장 및 광업재단법 제6조의 목록			제2020-32호		서울특별시 영등포구 문래동1가 39 센터플러스 6층 615호 내부	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

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. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	서울특별시 영등포구 문래동1가 39-000	센터플러스	3/000	136.07	33.29	590,000	2024.04.17
							2004.04.21
B	서울특별시 영등포구 문래동1가 39-000	센터플러스	4/000	68.16	16.68	340,000	2025.05.01
							2004.04.21

(2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 서울특별시 오피스 자본수익률 (부동산통계정보시스템)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	1.13	0.98	1.09	0.05
2023년	0.14	0.10	0.43	0.71
2024년	0.84	0.99	1.01	0.89
2025년	0.98	0.80	-	-

$(1+0.0099*75/91)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0098)*(1+0.008)*(1+0.008*43/91) \approx 1.04973$

* 2025년 03분기 이후 자본수익률은 미발표되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	100	100	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	100	100	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	100	100	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	대체로 유사함.
누 계	-	1.000		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

물건 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	590,000,000	1.000	1.04973	1.000	140.53	136.07	639,640,983

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 영등포구 문래동1가 39-000	센터플러스	4/000	68.16	16.68	340,000	2025.05.15

2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	영등포구 문래동1가 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	-
2025년 07월	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 기계기구가액의 산출근거

1. 제조달원가의 적용

본건 기계기구의 제조달원가는 그 구조·규격·형식 등을 참작하고 대상물건의 취득가액, 물가자료 및 기준시점 당시 본건과 동일하거나 유사한 물건을 재취득하는데 소요되는 비용 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

기호	등록번호	명칭	수량	제조달원가 (천원)	비고
A	제2020-32호	인쇄설비	1식	600,000	-

2. 기계기구 감정평가액의 결정

본건의 감가수정은 구조·규격·형식·형상·이용 및 관리상태 등을 고려하여 정률법으로 적용하였음.

기호	제조달원가	잔가율	시산가액	최종감정평가액
A	600,000,000	0.307	184,200,000	184,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산의 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	평가액
구분건물 기호 1	640,000,000
기계기구 기호 A	184,000,000
합 계	824,000,000

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 문래동1가 [도로명 주소] 서울특별시 영등포구 경인로82길 3-4	39 센터 플러스	공장 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 11층				
				지하4층	452.07			
				지하3층	6,360.89			
				지하2층	6,275.03			
				지하1층	6,188.48			
				1층	2,822.57			
				2층	2,751.47			
				3층	2,751.47			
				4층	2,751.47			
				5층	2,751.47			
				6층	2,751.47			
				7층	2,751.47			
				8층	2,751.47			
				9층	2,751.47			
				10층	2,751.47			
				11층	2,751.47			
				1	서울특별시 영등포구 문래동1가	39	공장용지	준공업 일반상업
(내)								
철근콘크리트구조 제6층 제615호	140.53	140.53	640,000,000					비준가액
(1)소유권 대지권	34.39	34.39						
					7,531.5x----- 7,531.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 448,000,000 192,000,000	
합 계							₩640,000,000.-	
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 영등포구 문래동1가 소재 "영등포초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 관공서, 제조공장 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 "신도림역" 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2004.04.21자로 사용승인을 득한 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 6층 615호로서,

외 벽 : 복합판넬 등 마감

창 호 : 새시 창호

(4) 이용상태

공장으로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 스프링클러설비, 화재탐지기, 주차시설 등이 되어

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) | |

있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형에 유사한 토지로서 공장 및 근린생활시설 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약8미터 내외 포장도로, 동측으로 광대로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 준공업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(건축과 문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항:남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항:서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, 건축선(건축과 문의).

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

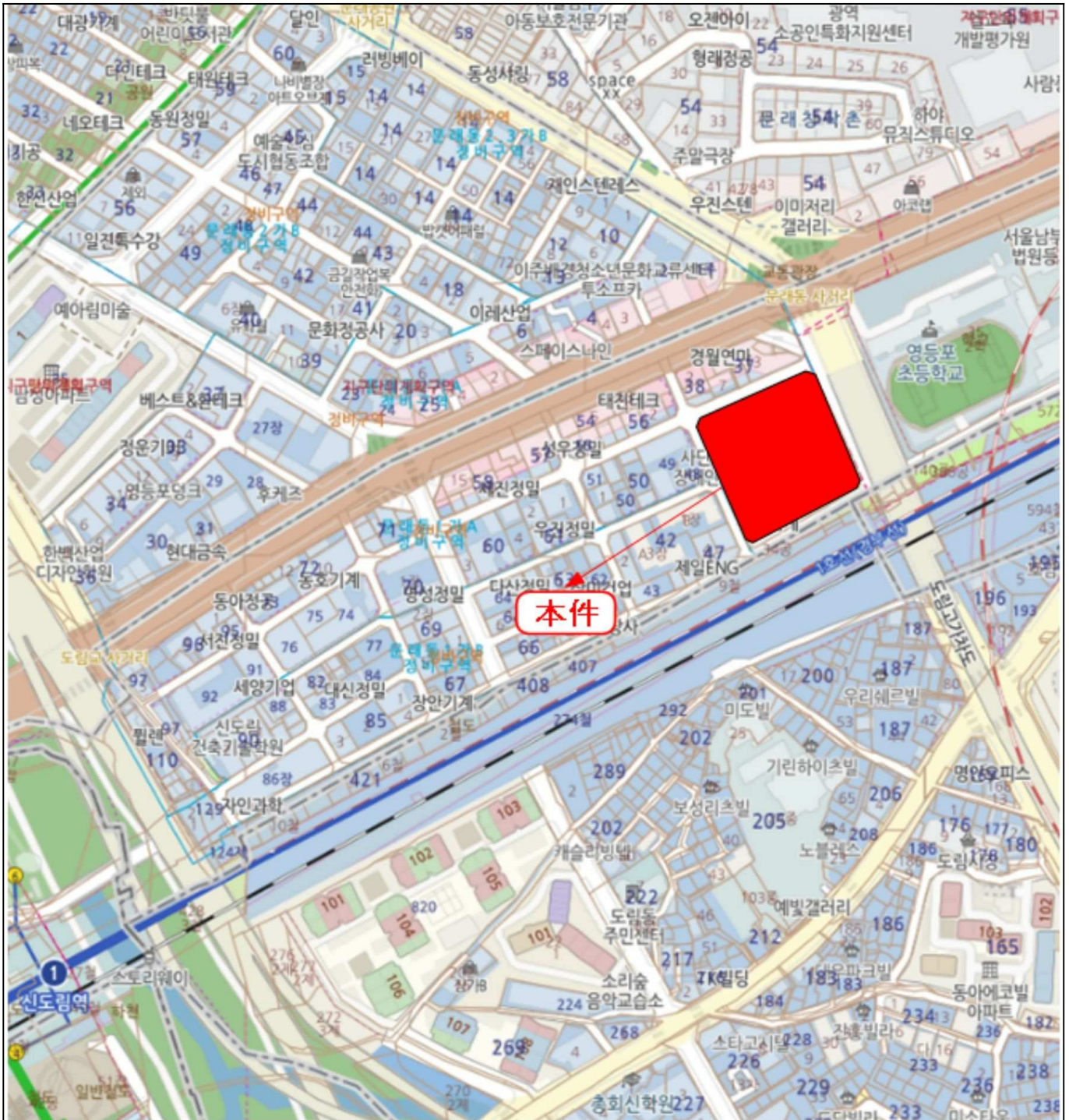
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지	서울특별시 영등포구 문래동1가 39 센터플러스 제6층 제615호
-----	-------------------------------------

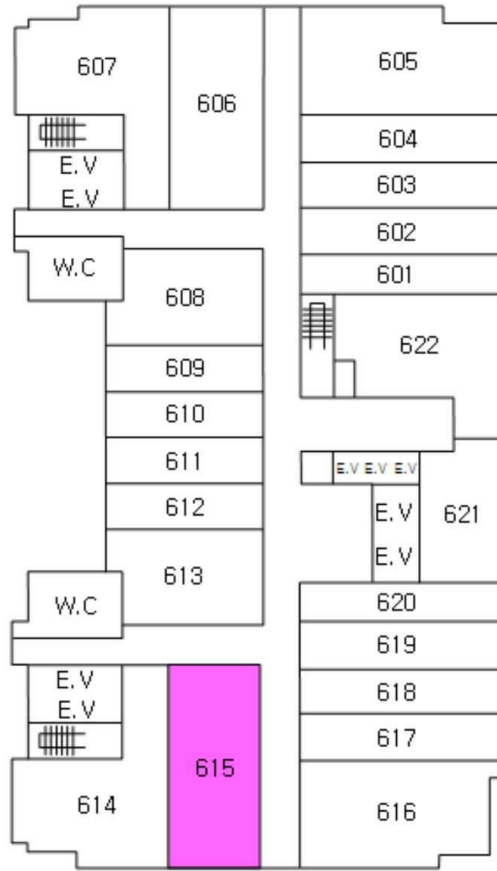


건물개황도

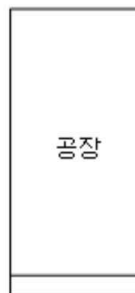


NO SCALE

호별배치도



내부구조도







A



A



A