

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최미영 소유물건(2025타경9651)  
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환  
평가서번호 : 가치 3027-0421-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
노경화

감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최미영 (2025타경9651)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.21 ~ 2025.04.25	2025.04.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	277,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩277,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 '서울양목초등학교' 동측 인근에 소재하는 '다세대주택(제4층 제403호)'로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 4월 25일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 4월 21일 ~ 2025년 4월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 평가대상

소재지	주용도	구조	층수	규모
서울특별시 양천구 신정동 998- 10외	다세대주택	철근 콘크리트구조	지상6층	다세대주택 20세대
평대대상 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
4층 403호	28.987	6.278	18.597	2019.3.20.

### 3. 거래사례의 수집

본건 인근 다세대주택 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사 례	지번 (신정동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용승인
1	1000- **외	3층 302호	2025- 04- 08	29.19	320,000,000	10,962,658	2020- 10- 05
2	1005- **외	2층 201호	2025- 01- 01	23.20	250,000,000	10,775,862	2017- 01- 20

\*출처: 감정평가정보체계

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회 법원감정평가실무, 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표 등에 의거 토지건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란한 상태에서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰에 의거하여 내부구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 비교사례 선정

본건과의 위치, 거래시점 등을 고려하여 사례 1을 비교사례로 선정함.

### 5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 다세대주택 등의 거래 가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

### 6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 연립주택매매가격지수(출처:한국부동산원 통계자료)를 적용하여 보정함.

연립다세대

지역 :서울 강남지역 서남권(25.04.08~ 25.04.25)

거래시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.25, 2025년03월 지수를 적용 함

2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.1

2025.04.25 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.1

시점수정치 :  $97.1/97.1 \approx 1.00000$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례1>

요인구분	세부항목	격차율	비교
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	0.89	본건이 사례대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세하여 차량이용의 편리성에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 거의 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 사례대비 전망 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
격차율	$0.890 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.000 \approx 0.872$		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	1	10,962,658	1.00000	0.872	28.987	277,099,423	277,000,000

\*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

### III. 참고가격자료

본건건물 및 인근에 위치한 다세대주택의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2024-01-30	신정동 998- **외 4층 404호	28.326	18.173	284,000,000	10,026,124	법원경매	-
2	2024-07-05	신정동 998- **외 2층 202호	29.733	19.076	286,000,000	9,618,942	법원경매	-

(출처: 감정평가사협회)

### IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 277,000,000원을 최종가격으로 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			
	서울특별시 양천구 신정동	998-10, 998-17	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층					
	[도로명주소] 서울특별시 양천구 목동로17길 11-2								
					지1층	5.79			
					1층	12.765			
					2층	136.162			
					3층	136.162			
					4층	136.162			
					5층	116.135			
					6층	116.135			
					옥탑1층 (연면적 제외)	12.765			
1	서울특별시 양천구 신정동	998-10	대	2중일반주거지역	173.9				
2	서울특별시 양천구 신정동	998-17	대	2중일반주거지역	173.8				
1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	28.987	28.987	277,000,000	비준가액(공 용면적포함)	
				1, 2 소유권대지권	18.597	18.597			
					347.7 x ----- 347.7				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 166,200,000 110,800,000		
<b>합 계</b>							<b>₩277,000,000.-</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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 신정동에 위치한 서울양목초등학교 동측에 위치한 다세대주택으로서 주변은 다세대주택 및 연립주택, 근린공원, 학교 등이 소재한 주거지역임.

## (2) 교통상황

본건은 세로에 접하여 본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(목동역 5호선)이 위치함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 내 4층 403호(사용승인 2019.3.20.)로서,  
외벽: 석재붙임 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전, 승강기, 도시가스설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 대체로 등고 평탄한 세장형의 2필지 일단의 토지로서 다세대주택부지로 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

본건 북측 및 남측으로 세로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

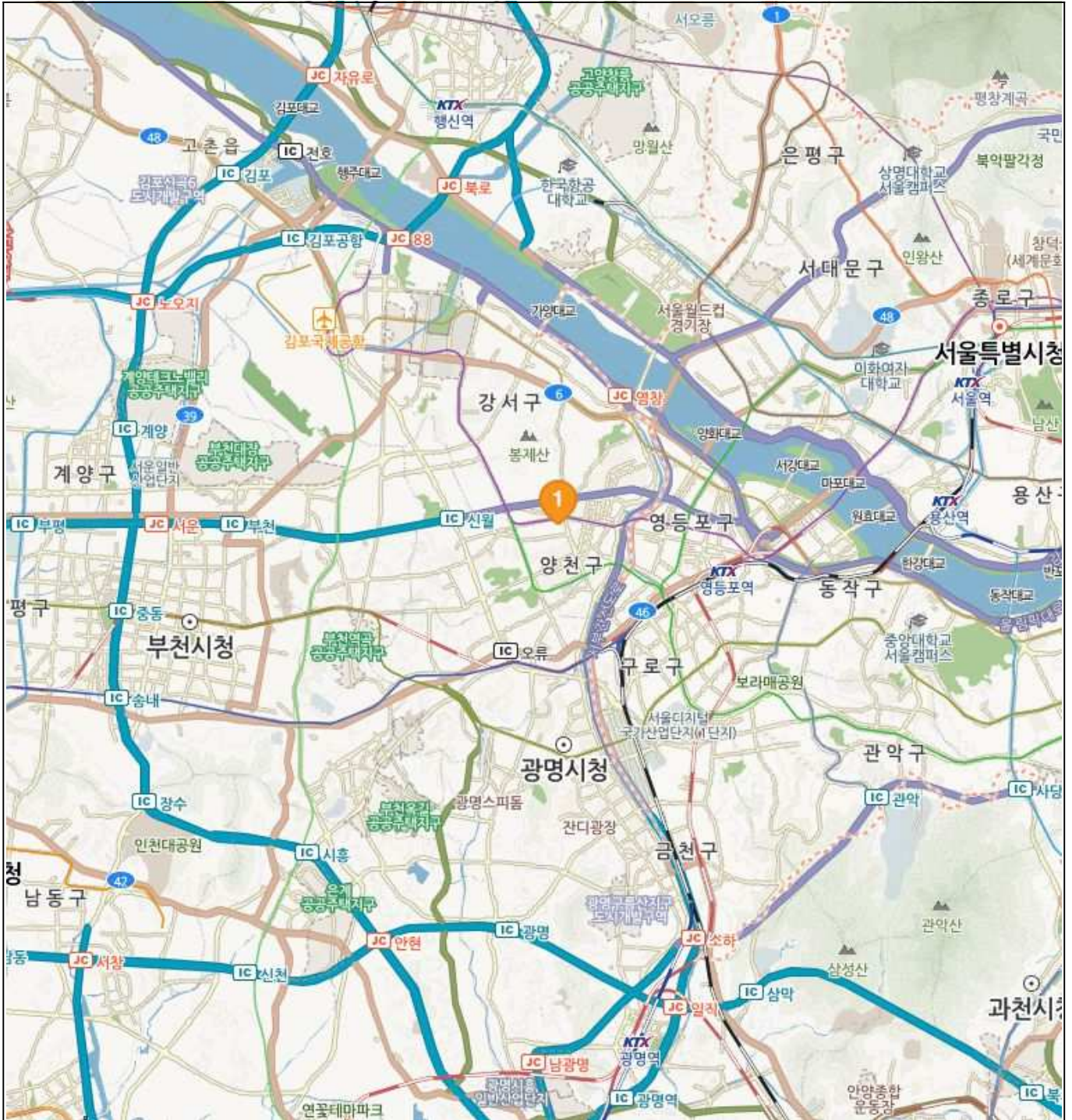
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 양천구 신정동 998-10외 제4층 제403호
-----	---------------------------------



# 위치도



**소재지** 서울특별시 양천구 신정동 998-10외 제4층 제403호



# 내부 구조도



**소재지** 서울특별시 양천구 신정동 998-10외 제4층 제403호

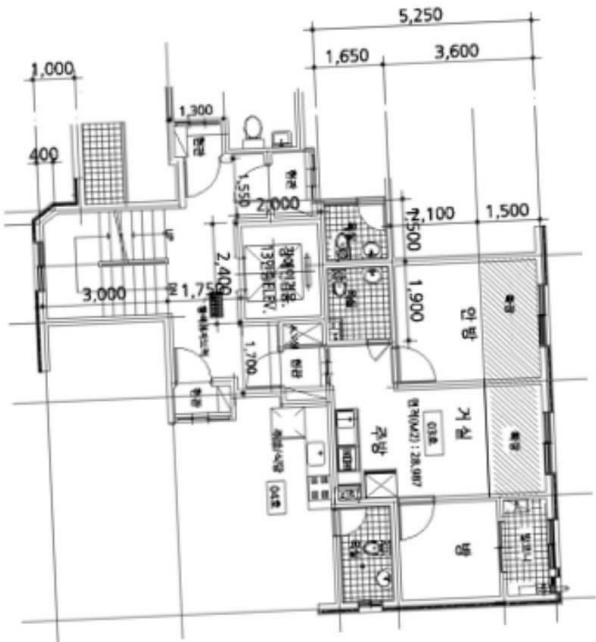


NO SCALE

**4층 현황도**



**403호 평면도**



※건축물대장(건축물 현황도)을 통해 작성된 도면이므로 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고바람.





