

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
건명	유선옥 소유물건(2025타경9869)
감정서번호	2505-2-0709

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경9869)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.12	2025.05.19		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	260,000,000
	합계					₩260,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 위치도 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위 치 도
	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 본건 건물의 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지(명칭)</b>	서울특별시 강서구 등촌동 567-1 (엘림하우스)				
<b>건물의 개황</b>	<b>용도지역 등</b>	제 2 종일반주거지역 외 1	<b>대지면적(m<sup>2</sup>)</b>	218	
	<b>건물규모</b>	1개동 14세대	<b>연면적(m<sup>2</sup>)</b>	435.3	
	<b>주용도</b>	도시형생활주택 (단지형다세대)	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조	
	<b>층수(지하/지상)</b>	-/지상6	<b>사용승인일</b>	2020.08.26	
<b>주요설비</b>	<b>난방</b>	<b>위생 설비</b>	<b>급·배수</b>	<b>승강기</b>	<b>주차장</b>
	○	○	○	○	○

## 3. 대상물건 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

기호	층/호	면적(m <sup>2</sup> )				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	4/401	20.13	7	27.13	13.56	도시형생활주택 (단지형다세대)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 "대일고등학교" 남서측 인근에 위치하는 엘림하우스 제4층 제401호(집합건물)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 5월 12일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 5월 12일임.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기 사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 확인하였음.
- 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합 건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으며 추후 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

#### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### (1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 비교거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동	용도	전유 면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
		층/호			사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	등촌동 521-1*	-	도시형생활주택	27.14	340,000,000	2024.12.19
		4/40*			12,527,634	2017.07.26
#2	등촌동 72*	10*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	22.85	265,000,000	2024.08.01
		11/110*			11,597,374	2019.04.25
#3	등촌동 521-*	-	도시형생활주택	18.46	279,000,000	2024.11.09
		2/20*			15,113,759	2019.07.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터((KapaHubPlus))]

기호	소재지	동	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
		층/호					
1	등촌동 567-*	-	21.09	278,000,000	13,181,603	2022.06.03	경매
		4/40*					
2	등촌동 72*	10*	22.85	294,000,000	12,866,521	2023.01.04	경매
		11/110*					
3	화곡동 470-*외	-	26.96	369,000,000	13,686,944	2024.05.30	경매
		4/40*					

(3) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료 : 인포케어 참조]

구분	종 별	서울특별시 강서구		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
1년간 평균	집합건물/다세대	79.81	79.83	(1209건)
6개월 평균	집합건물/다세대	81.27	81.17	(502건)

(4) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역에 소재하며, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호#1을 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

### 다. 시점수정

#### (1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권의 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

#### (2) 연립다세대 매매가격지수 (서울특별시 강남지역 서남권)

(2021년 6월지수=100.0)

2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10
99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8
<u>2024.11</u>	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03	<u>2025.04</u>
<u>99.9</u>	99.9	99.9	99.9	100.0	<u>100.1</u>

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정치의 산정

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	2024.11 (거래시점 지수)	2025.04 (기준시점 지수)	시점수정치	산출내역
가	99.9	100.1	1.00200 (0.200%)	$100.1 / 99.9 \approx 1.00200$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	비교치	의견
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	대체로 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	1.02	경과연수에 따른 노후도 등에서 약간 우세함.
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	1.01	면적 등에서 약간 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
<b>누계</b>		<b>1.030</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	12,527,634	1.00	1.00200	1.030	12,929,270	12,900,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 만원 단위에서 반올림하여 십만원 단위(유효숫자 세자리)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	20.13	12,900,000	259,677,000	260,000,000

※ 시산가액(원)은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위(유효숫자 세자리)까지 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	260,000,000

#### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	서울특별시 강서구 등촌동	567-1 엘림 하우스	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평지붕 6층				
	[도로명주소]			1층	96.96			
	서울특별시			1층	16.97			
	강서구			1층	6.6			
	등촌로			2층~4층 각	86.95			
	13가길			5층	85.49			
	12			6층	65.39			
				옥탑1층	16.03			
				(연면적제외)				
	"	567-1	대		218			
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			제4층 제401호	20.13	20.13	260,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1. 소유권	13.56				
			-----	-----	13.56			
			대지권	218				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	182,000,000		
					건 물 :	78,000,000		
	<b>합 계</b>					<b>₩260,000,000.-</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 강서구 등촌동 소재 "대일고등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 위치하는 바, 대중교통 접근성은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상6층 건으로서,  
외벽: 석재붙임 및 벽돌쌓기 등 마감  
내벽: 미상임  
창호: 샷시창호 등 마감

## (4) 이용상태

엘림하우스 제4층 제401호로서, 도시형생활주택(단지형다세대)로 이용중임.  
(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등이 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

인접지 대비 완경사지의 가장형에 유사한 토지로서, 도시형생활주택용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측 및 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역 경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.  
기타: -.

# 광역위치도



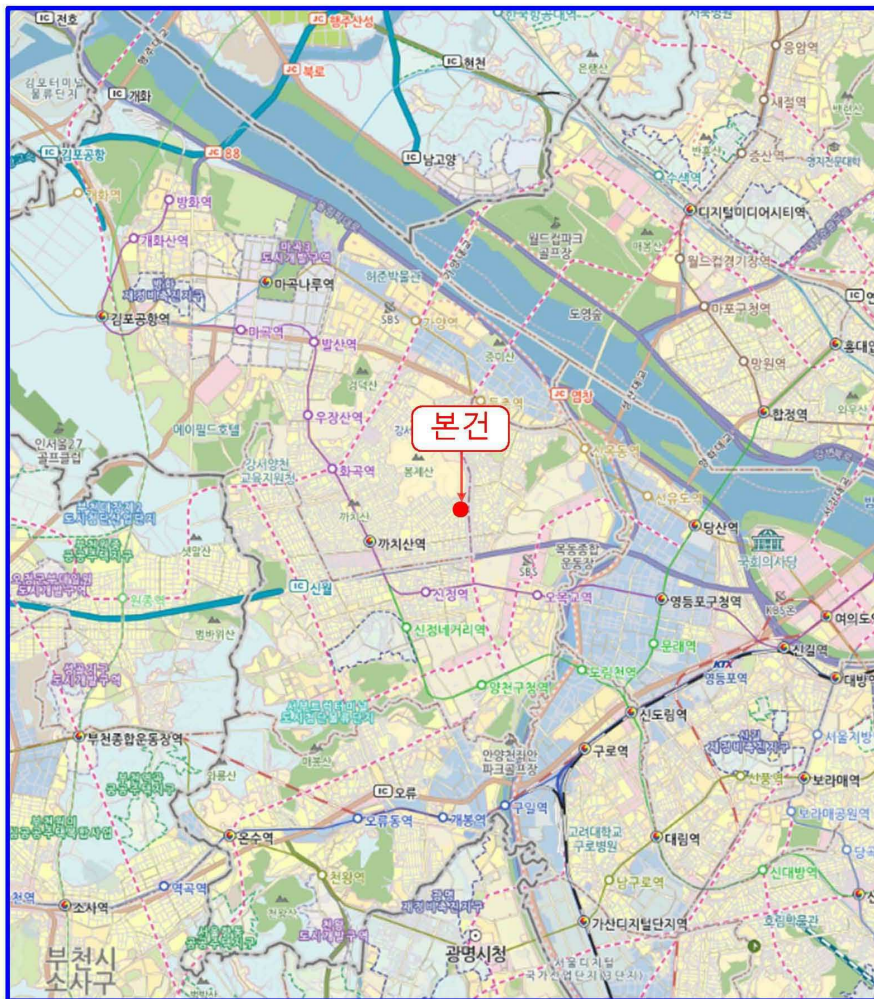
<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 등촌동 567-1 엘림하우스 제4층 제401호
------------	-------------------------------------

2505-2-0709

## 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 등촌동 567-1
------------	---------------------



프라임감정평가법인(주)

# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 등촌동 567-1 엘림하우스 제4층 제401호
------------	-------------------------------------

2505-2-0709

## 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 등촌동 567-1
------------	---------------------



<b>범례</b>	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 본건
-----------	---

프라이م감정평가법인(주)

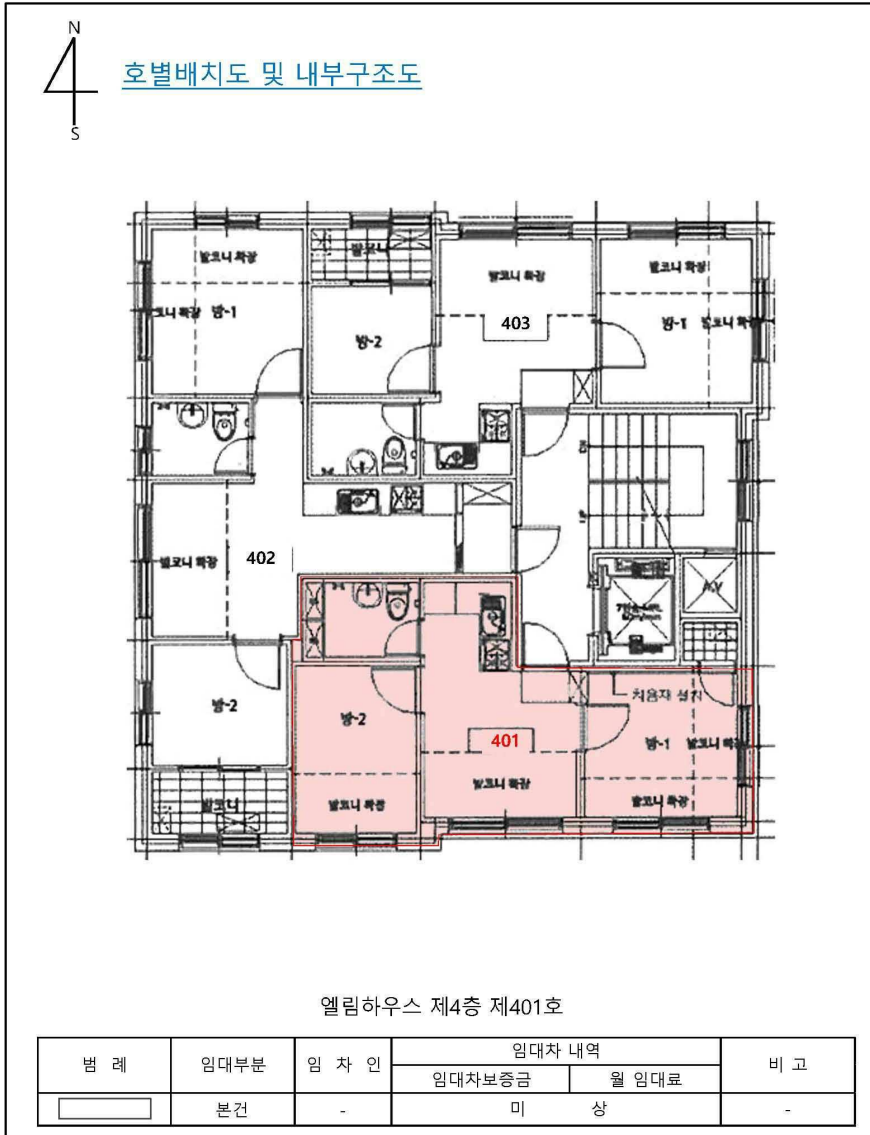
# 내부구조도



**소재지**

서울특별시 강서구 등촌동 567-1 엘림하우스 제4층 제401호

## 호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)



