

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영우 소유물건(2025타경9570)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: KA250421-3006

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.

(주)가교감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
문흥열

문 흥 열

(주)가교감정평가법인 대표이사 석용범



감정평가액	이억구천오백만원정 (₩295,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이영우 (2025타경9570)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.22 ~ 2025.04.25	2025.04.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	295,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩295,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

南 俊 著



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "서울문성초등학교" 북동측 인근에 위치하는 [헤리움팰리스 제2층 제206호]로서, 서울남부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 04월 25일로 함.

(2) 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 04월 22일에서 2025년 04월 25일까지 실지조사 및 가격 조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.
- (2) 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 공유지분)을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정하고, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 시산가격은 본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 선정하고, 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.
- (4) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- (2) 본건 현장조사 시, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조, 마감자재 등은 외부관측, 평가전례, 건축물현황도(도면) 등을 근거로 작성하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 [서울특별시 금천구 독산로101길 46]			건물명	헤리움팰리스	
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			규모 (지상층/지하층)	지하1층/지상7층	
용도	다세대주택 및 오피스텔			사용승인일	2021.06.25	
기호	층	호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	전체면적(m ²)	대지권(m ²)
1	2	206	25.73	13.11	38.84	10.2615

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 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.

(2) 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점/ 사용승인일	자료출처
#1	금천구 독산동 978-○	늘조은빌 제5층/제50○호	29.930	358,000,000	11,961,243	2024.04.03	등기사항 전부 증명서
						2022.09.07	
#2	금천구 독산동 972-3○외	블루972 제3층/제30○호	34.090	369,000,000	10,824,289	2024.04.05	등기사항 전부 증명서
						2021.08.23	
#3	금천구 독산동 973-3○외	보람타운 제6층/제60○호	29.110	267,000,000	9,172,106	2024.07.09	등기사항 전부 증명서
						2017.08.24	

※ 본건과 유사한 구분건물 거래사례 중 위치적 유사성, 물적 유사성, 전유면적의 유사성 등이 있는 거래사례인 <기호 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 월간 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[서울 강남지역 서남권(24.04.03~25.04.25)]

구분	가격지수
대상물건의 기준시점(2025년03월) 가격지수	97.1
거래사례의 거래시점(2024년03월) 가격지수	96.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.1/96.3 \approx 1.00831$

※ 거래시점 : 2024.04.03., 2024년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.25., 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인의 비교

대상물건(1) / 거래사례#1			
조건	구분 세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
격차율 계		0.951	-

(6) 시산가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	25.73	11,961,243	1.000	1.00831	0.951	11,469,670	295,114,609	295,000,000

※ 상기 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

1. 본건 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명 동/층/호수	면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(㎡)	기준시점/ 사용승인일	평가목적
#4	금천구 독산동 962-1○외	헤리움팰리스 제3층/제30○호	25.73	295,000,000	11,465,216	2025.02.06	법원 경매
						2021.06.25	
#5	금천구 독산동 962-1○외	헤리움팰리스 제4층/제40○호	25.64	294,000,000	11,466,459	2024.12.02	법원 경매
						2021.06.25	
#6	금천구 독산동 962-1○외	헤리움팰리스 제4층/제40○호	16.17	196,000,000	12,121,212	2025.01.21	법원 경매
						2021.06.25	

2. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준
본건 유사 구분건물	경과년수, 층별·위치별효용 및 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 나타나고 있으며, 본건 유사 구분건물의 경우 전유면적 기준 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡내외 정도 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭 /층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
1	헤리움팰리스/ 제2층 제206호	25.73	295,000,000	295,000,000	-
합 계				295,000,000	-

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		
	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 46	962-13, 962-14, 962-15 헤리움 팰리스	다세대주택 및 오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 지하1층 1층 2층 ~ 4층 (각) 5층, 6층 (각) 7층 옥탑1층 (연면적제외)				
1)	동소	962-13	대	준주거지역	90			
2)	동소	962-14	대	준주거지역	103.4			
3)	동소	962-15	대	준주거지역	181.4			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호 1) 2) 3) 소유권 ----- 대지권	25.73 10.2615 374.8 × ----- 374.8	25.73 10.2615	295,000,000 배분내역 토 지 : 206,500,000 건 물 : 88,500,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계			이 하	여	백	₩295,000,000.-	

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 금천구 독산동 소재 "서울문성초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택 등의 공동주택, 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층건물 내 제2층 제206호로서,
(사용승인일 : 2021.06.25)
외벽 : 석재붙임마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 추정됨.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 "다세대주택 1세대"로 이용중인 것으로 추정됨.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수시설, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있는 것으로 추정됨.

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

본건 토지는 완경사지에 위치하나 자체 지반 대체로 평탄화된 3필 일단의 부정형 토지로서, 현황 "다세대주택 및 오피스텔" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 독산로101길 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) ~ 3): 공히 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)등임.

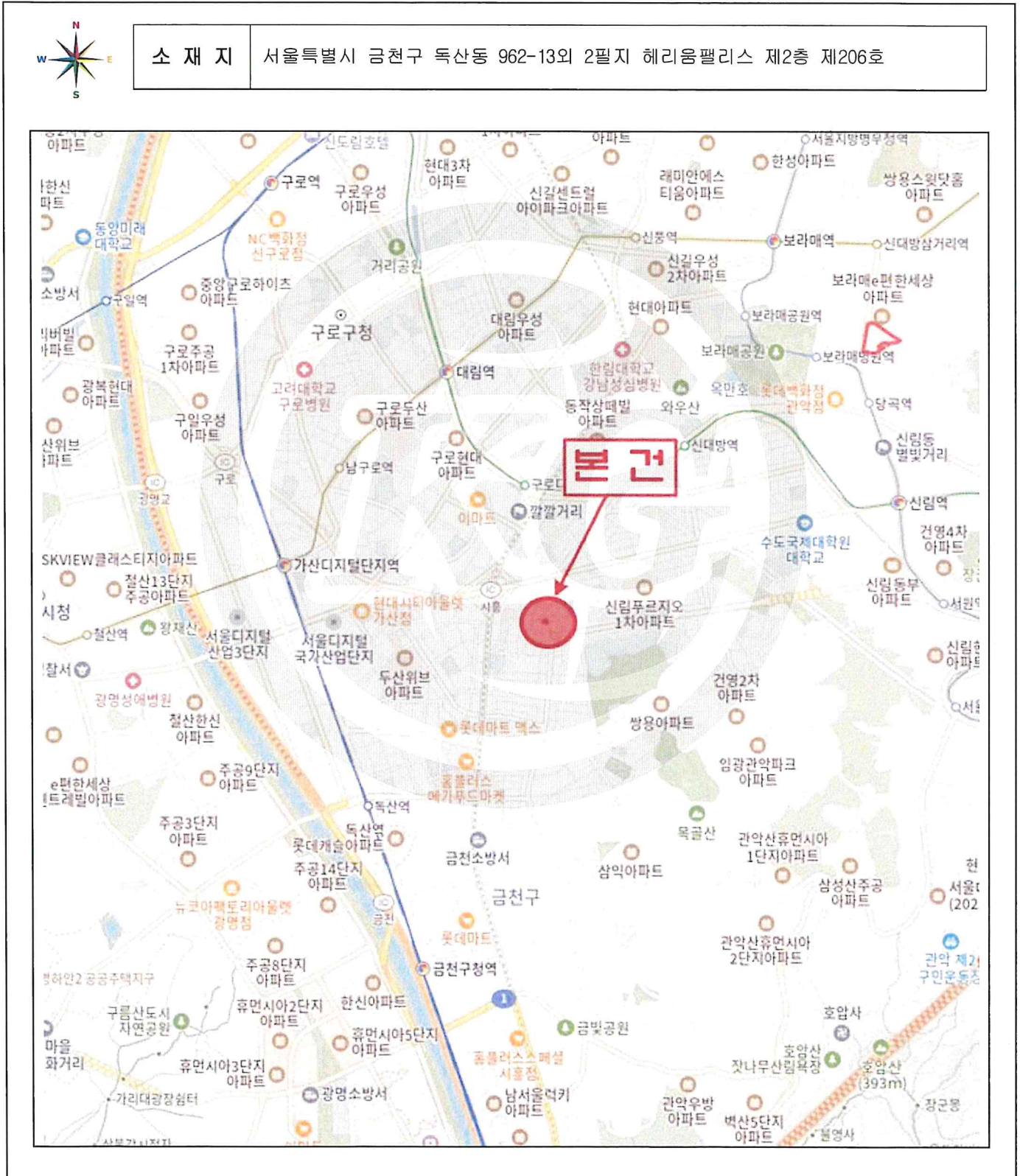
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-13의 2필지 헤리움팰리스 제2층 제206호
------------	--------------------------------------------

위치도

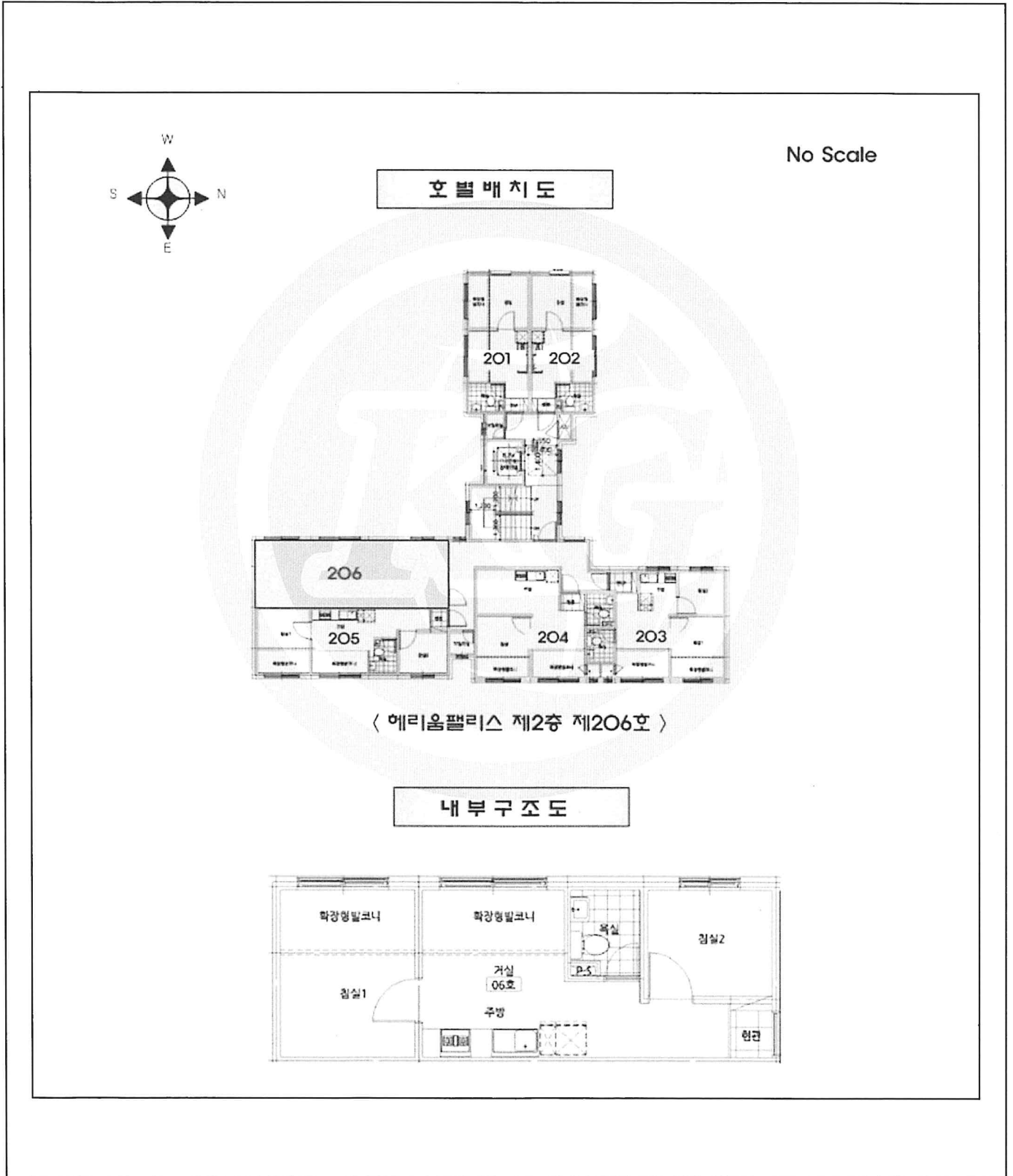


소재지

서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제206호



건물개황도



사 진 용 지



주위전경



주위전경

사 진 용 지



본건전경



본건물내 1층 주차장 전경

사 진 용 지



본건물내 주차타워 전경

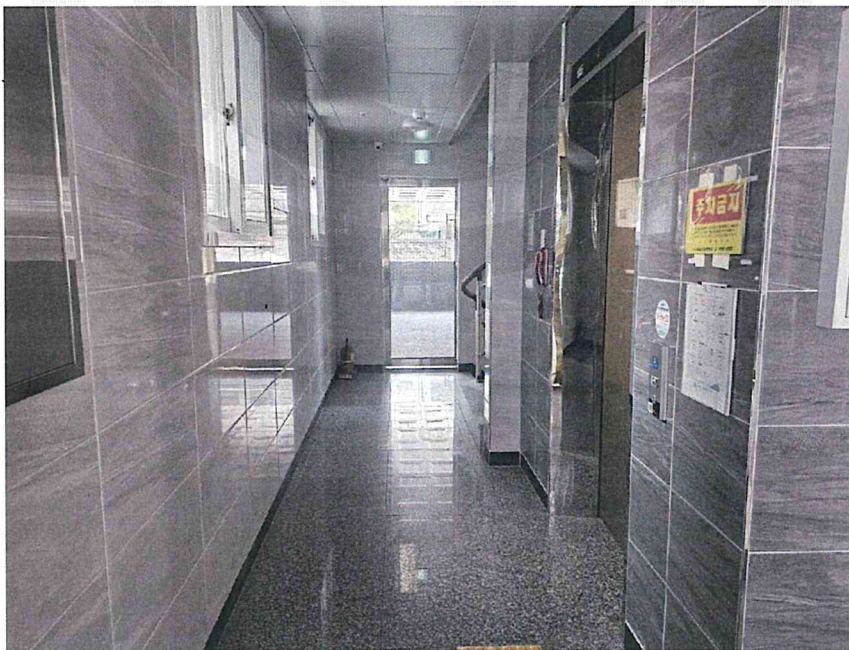


본건물내 우편함 전경

사 진 용 지



본건물내 공동출입구 전경



본건물내 엘리베이터 전경