

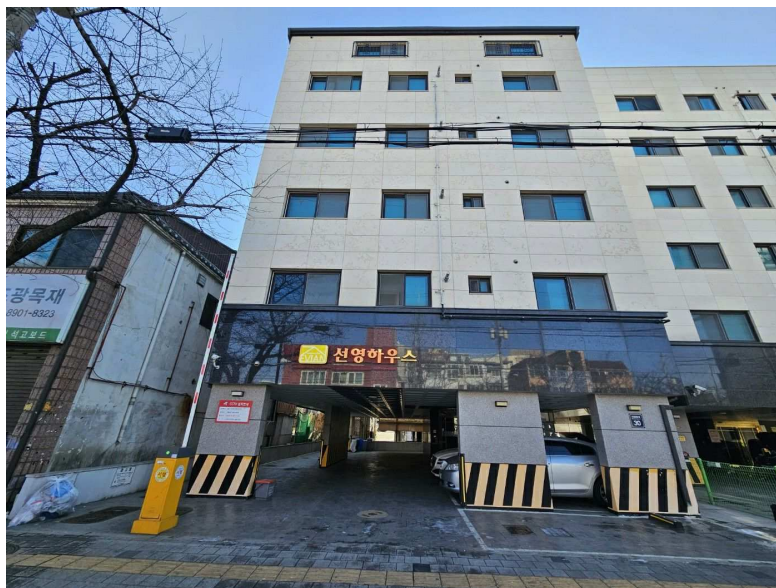
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이현도 소유물건(2025타경7134)

의뢰인: 서울남부지법 윤문택

감정평가서번호: JDS250203-2-002



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)감정평가법인 정도

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지법 윤문택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지법 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이현도 (2025타경7134)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.14	
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	-	321,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩321,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 장 건 상			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 지하철5호선 신정역 북측 인근(신정동 919-3)에 위치한 다세대주택 선영하우스 제3층 제302호로서, 법원경매(서울남부지방법원 제출용) 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 14일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 02월 13일 ~ 2025년 02월 14일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건(주거용)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 3) 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인을 하지 못하였고, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 도시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	선영하우스
소 재 지	서울특별시 양천구 신정동 919-3 (도로명주소: 서울특별시 양천구 신정중앙로 30(신정동))
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층
사용승인일자	2020년 05월 25일
주 용 도	다세대주택
기 타 설 비	위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기 등

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층 호	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	3	302	다세대주택	30	5.84	35.84	19.54	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 유사부동산의 거래사례(서울특별시 양천구)

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	신정동 889-8 외	리더스힐	2/ 20*	29.92	18.12	307,000,000	10,260,695	2022.04.21
								2018.07.25
#2	신정동 895-43	미림칸타빌 2	2/ 20*	29.78	16.52	320,000,000	10,745,466	2022.03.02
								2018.11.09
#3	신정동 925-51 외	위하우스 C동	6/ 60*	27.9	17.23	298,000,000	10,681,003	2024.04.26
								2023.01.02
#4	신정동 930-25	동화엘리시 아 102동	5/ 50*	33.92	20.96	360,000,000	10,613,207	2022.07.19
								2016.07.06

※ 1. 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#5	신정동 940-50 외	프라나	5/ 50*	29.92	19.07	338,000,000	11,296,791	2025.01.21
								2018.07.19

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하고, 물적 유사성이 있는 사례로서 평가목적 등을 고려하여 거래사례 #3을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정 보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 서울-강남지역-서남권, 연립다세대' 를 활용하여 산정함.

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.02.14)	2024년 12월	97.0	A
사례 거래시점 (2024.04.26)	2024년 03월	96.3	B
시점 수정치		1.00727	A/B

※ 기준시점 : 2025.02.14, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함

## 5. 지역요인비교

대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.02	본건은 거래사례에 비하여 차량이용의 편리성 등에서 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례에 비하여 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.99	본건은 거래사례에 비하여 전유부분의 면적 등에서 다소 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 거래사례와 대체로 유사함
비교치 누계		0.990	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	10,681,003	1.000	1.00727	1.000	0.990	10,651,067	10,700,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제3층 제302호	30	10,700,000	321,000,000	321,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 유사부동산의 평가사례(서울특별시 양천구)

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	신정동 919-3	선영하우스	2/ 20*	29.91	공매	313,000,000	10,464,728	2023.07.17
								2020.05.25
ㄴ	신정동 919-3	선영하우스	3/ 30*	29.91	법원 경매	311,000,000	10,397,860	2023.12.11
								2020.05.25
ㄷ	신정동 930-28 외	유니크2차	2/ 20*	29.5	법원 경매	326,000,000	11,050,847	2023.04.03
								2020.11.27
ㄹ	신정동 930-28 외	유니크2차	3/ 30*	29.5	법원 경매	326,000,000	11,050,847	2024.07.31
								2020.11.27
ㅁ	신정동 930-28 외	유니크2차	3/ 30*	29.76	법원 경매	305,000,000	10,248,656	2024.08.08
								2020.11.27
ㅂ	신정동 940-33 외	유니크4차	3/ 30*	29.55	법원 경매	330,000,000	11,167,513	2024.04.22
								2021.08.06

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
본건 유사 다세대주택	본건과 면적 및 사용승인년도 등이 유사한 다세대주택의 가격수준은 전유 면적 기준 대략 @10,000,000/㎡ ~ @11,000,000/㎡내외 수준이고, 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성, 사용승인년도, 접면도로, 층, 전유부분의 면적 등에 따라 편차가 있는 것으로 나타났으며, 최근 부동산 시장의 불안정으로 가격 변동성이 비교적 크게 나타날 수 있으니 참고하시기 바람.

### 다. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율	매각가율
서울특별시 양천구	최근1년	연립·다세대	27.4%	81%
		아파트	34.1%	85.8%
		오피스텔	25.5%	78.2%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	제3층 제302호	30	5.84	35.84	19.54	321,000,000
합 계						321,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

본건은 다세대주택으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 평가 사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시 산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 양천구 신정동	919-3 선영하우 스	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 양천구 신정중앙로 30			1층	17.12			
				2층	137.04			
				3층	137.04			
				4층	137.04			
			5층	137.04				
			옥탑1층 (연면적제외)	158.45				
	(1) 동소	919-3	대	제2종일반주거지역	314.7			
			(내)	철근콘크리트구조 제3층 제302호	30	30	321,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1) 대지권	-----	19.54			
		소유권	-----	314.7x-----	19.54			
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	224,700,000
							건 물 :	96,300,000
<b>합 계</b>							<b>₩321,000,000.-</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 신정동 소재 지하철5호선 신정역 북측 인근(신정동 919-3)에 위치하며, 주변은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 근거리에 지하철 5호선 신정역이 소재 하는 등 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층(사용승인 : 2020년 05월 25일) 내 제3층 제302호로서  
외벽 : 석재붙임 등  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기 등

## (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) |

인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 로폭 약 20미터 상당의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 양천구 신정동 919-3 선영하우스 제3층 제302호
-----	-------------------------------------



# 상세위치도



소재지

서울특별시 양천구 신정동 919-3 선영하우스 제3층 제302호

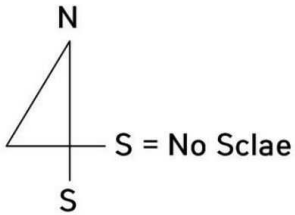


# 내부구조도

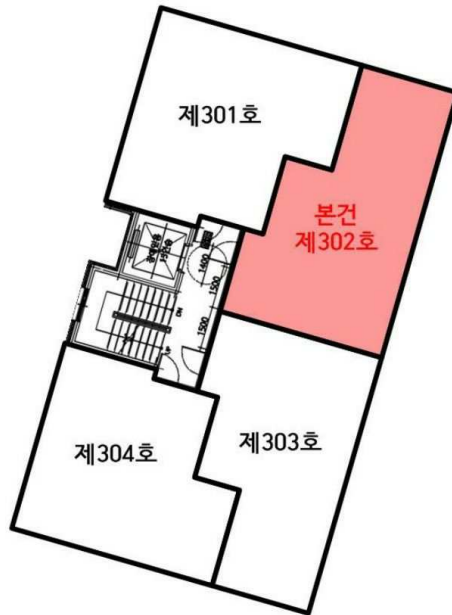


소재지

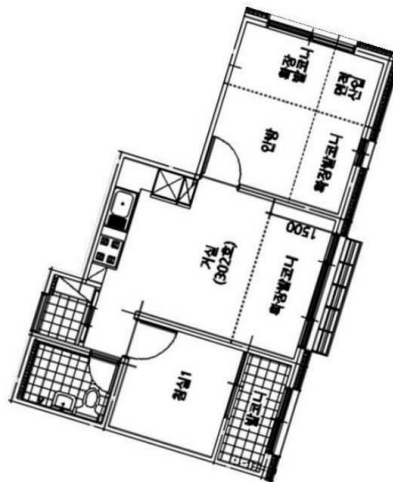
서울특별시 양천구 신정동 919-3 선영하우스 제3층 제302호



## < 호별배치도 >



## < 내부구조도 >



**본건 : 서울특별시 양천구 신정동 919-3 선영하우스 제3층 제302호**

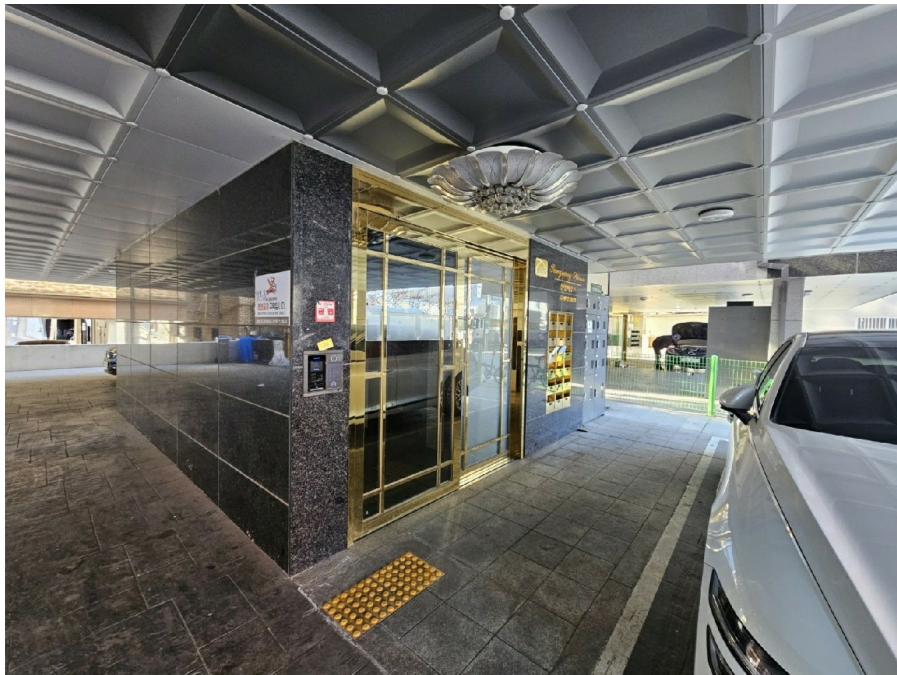


( )

( )



1





3



302

