

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 장연순 소유물건(2025타경102822)

의뢰인 : 서울중앙지방법원 경매1계 사법보좌관 한태연

감정서번호 : m1-257050702



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

김경래

김경래 (인)

감정평가액	삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장연순 (2025타경102822)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 05. 09	2025. 05. 07 ~ 2025. 05. 09	2025. 05. 13		
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	323,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩323,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

권혁민



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '조원동 주민센터' 남서측 인근에 위치하는 '모던 하우스' 제3층 제 301호에 대한 서울중앙지방법원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 9일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 7일 ~ 2025년 5월 9일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유물건으로 일반거래 관행상 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분 비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 관악구 신림동 571-5 외·모던 하우스			
도로명주소	서울특별시 관악구 조원중앙로 16			
	주용도	공동주택 외 2 24개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.06.13		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 6층	
		연면적	852.79 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	제3/제301호	다세대주택	29.62	5.89	35.51	17.1877	83.41
합계 (1개호)			29.62	5.89	35.51	17.1877	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신림동 570-7	이룸뉴캐 슬/ 3/302	다세대주택	29.02	34.95	295,000,000 (@10,165,403)	2023.10.23 (2015.06.22)	-
#2	신림동 544-22	국제알앤 드씨/ 2/201	다세대주택	26.48	31.59	261,000,000 (@9,856,495)	2024.08.28 (2018.01.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점	2024.08.28/ 2025.05.09		
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.622% (1.00622)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	96.5
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.1
		산식	$1 + (97.1 - 96.5) / 96.5$ $\approx 1.00622$		

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.10	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.100	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	3/301	29.62	#2	9,856,495	1.000	1.00622	1.100	10,900,000	322,858,000	323,000,000
합계		29.62	-	-	-	-	-	-	-	323,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사평형 다세대주택	기존 주택지대	중로변	10,000,000-11,000,000	-

개별 건물의 연식, 위치, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격수준이 상이함.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 / 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(가)	신림동 571-5 외 / 5/504	다세대주택	27.68	33.15	293,000,000 (@10,585,260)	2024.12.13 (2019.06.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	서울 관악구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	87,651,817,240	70,116,904,969	80.0	1,190	256	21.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
(1)	제3층 제301호	29.62	17.1877	323,000,000
합계		29.62	17.1877	323,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

없음.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		모던 하우스 제3층 제301호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 관악구 신림동  [도로명주소] 서울특별시 관악구 조원중앙로 16	571-5, 1670 모던 하우스	공동주택 외 2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층					
					지1	27			
					1층	70.44			
					2층	131.52			
					3층 ~ 5층 각	155.94			
					6층	156.01			
					옥탑1층	12.6			
2	상동	571-5	대	제2종 일반주거지역	305.5				
2	상동	1670	대	제2종 일반주거지역	107.7				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.62	29.62	323,000,000	비준가격 공용부분 포함 35.51㎡	
				소유권	17.1877				
				1,2x ----- 대지권	413.2 x----	17.1877			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 226,100,000 96,900,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩323,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '조원동 주민센터' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 공동주택, 아파트단지, 소규모 근린생활시설 등으로 이루어진 기존 주택지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역 '구로디지털단지역(2호선)'이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상6층 건물 내 제3층 제301호로서, (사용승인일 : 2019.06.13)  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 새시 마감 등임.

## (4) 이용상태

공부상 용도 및 현황 '다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실 등)' 으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생급배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지(신림동 571-5, 신림동 1670) 일단의 사다리형 토지로서, '주상용' 건부지로 이용 중임.

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북서측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

신림동 571-5 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 신림동 1670 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

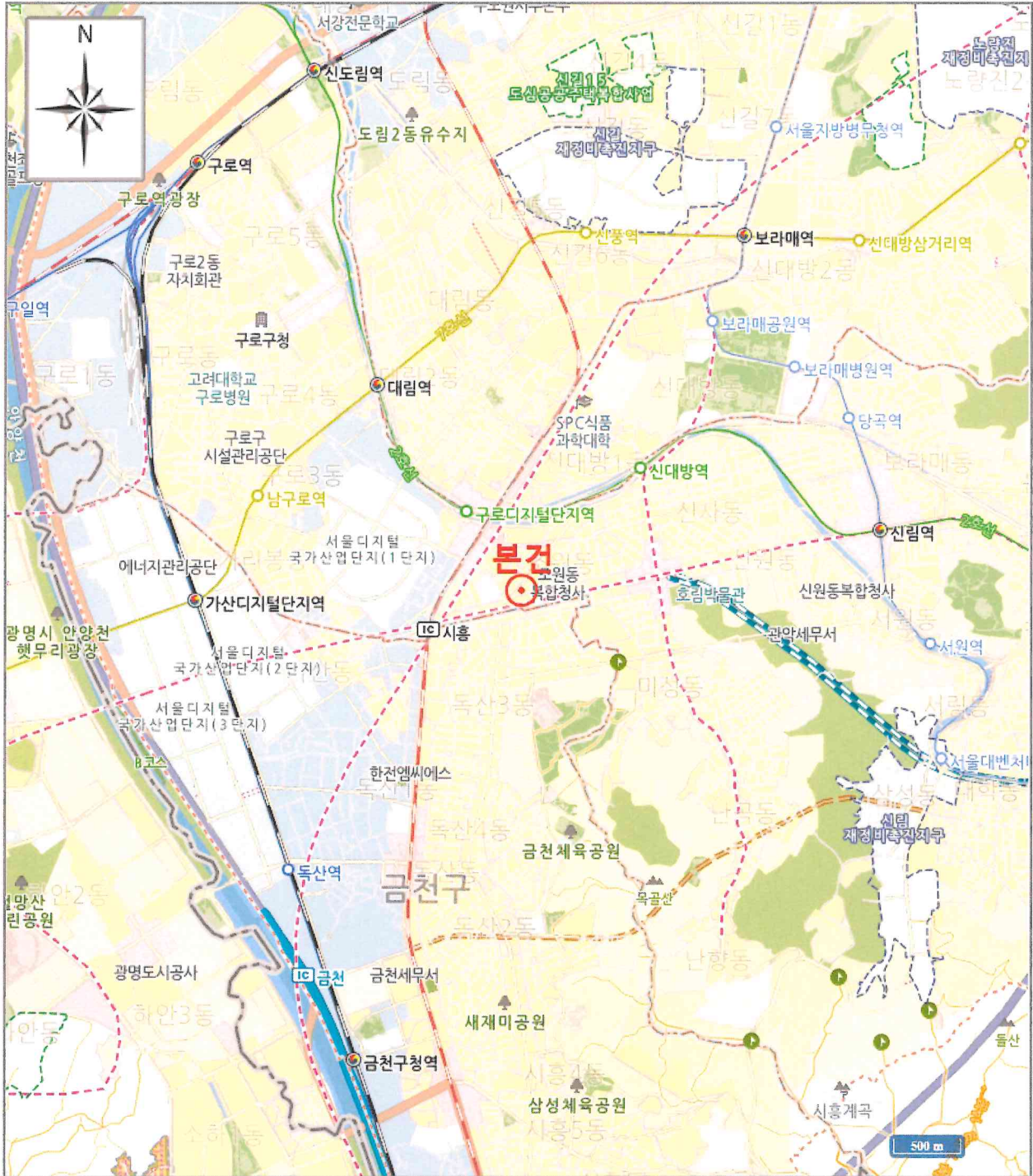
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

미상임.

# 광역 위치도

소재지

서울특별시 관악구 신림동 571-5 외 모던 하우스 제3층 제301호



[ 범례 ]

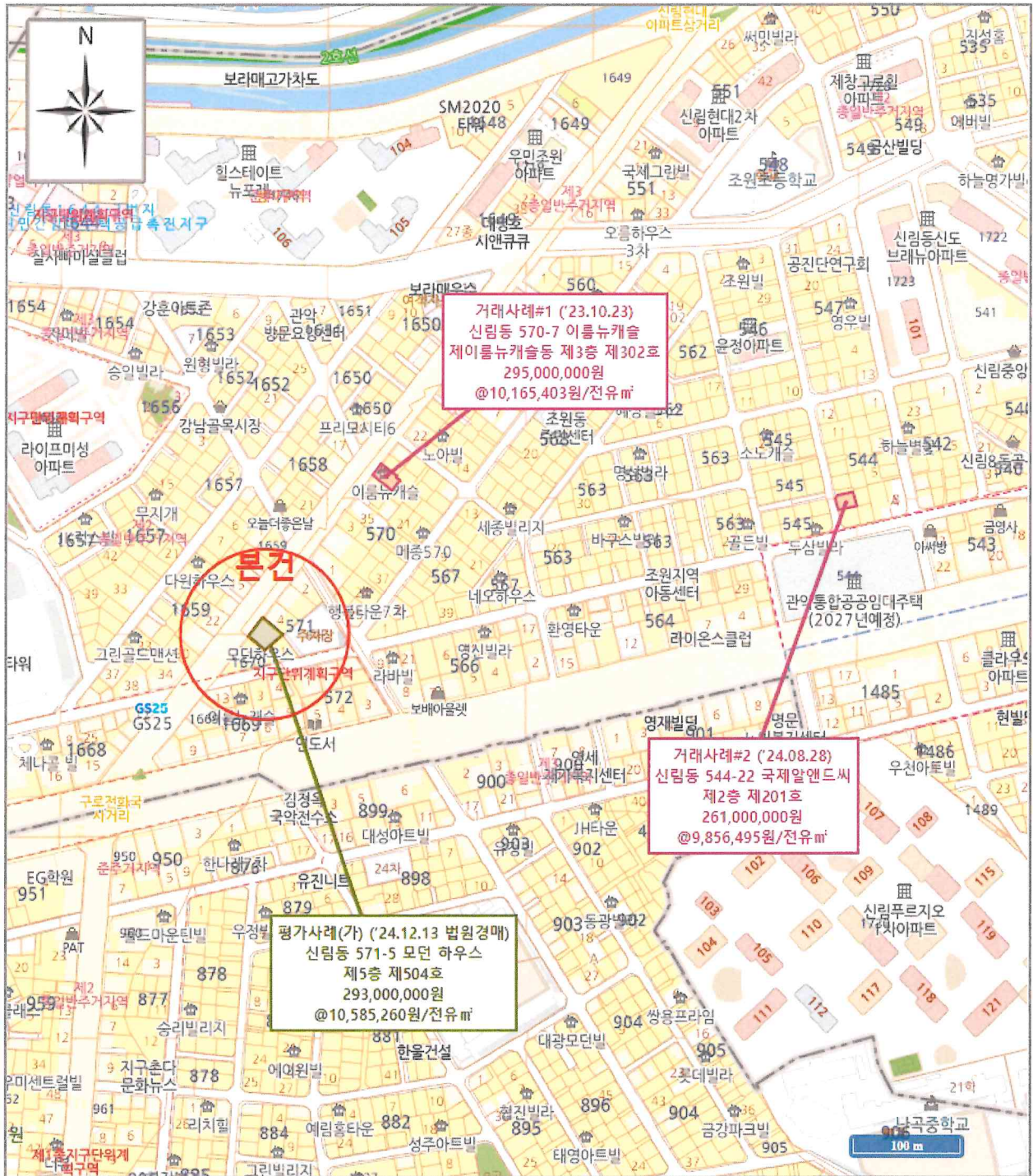
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지 서울특별시 관악구 신림동 571-5 외 모던 하우스 제3층 제301호



[ 범례 ]

■ 본 건

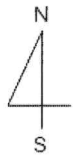
■ 평가사레

■ 거래사레

# 건물개황도

소재지

서울특별시 관악구 신림동 571-5 외 모던 하우스 제3층 제301호



<제3층 호별배치도>



<제3층 제301호 내부구조도>

# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 관악구 신림동 571-5 외 모던 하우스 제3층 제301호
-----	---



본건 전경



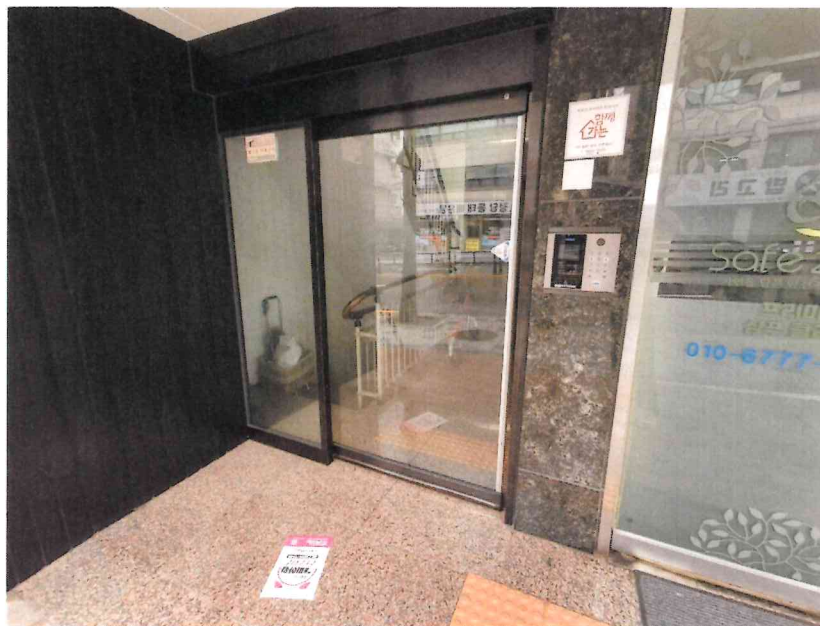
본건 도로상태

# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 관악구 신림동 571-5 외 모던 하우스 제3층 제301호
-----	--



본건 외부



본건 출입구