

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최미영 소유물건 2025타경103154
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정평가서번호	DAR20250623-06-03

다르넷감정평가사사무소

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김경동

김 경 동



감정평가액	이억팔천칠백만원정 (₩287,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최미영 (2025타경103154)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.07.01	2025.07.02

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	-	241,000,000
제시외건물	(26.23)	제시외건물	26.23	-	46,000,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩287,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 '신상도초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울중앙지방법원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 대상물건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.01임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025.07.01이며, 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거, 실지조사를 하여 대상물건의 존부, 의뢰목록 및 공부와 현황의 부합여부, 대상물건의 특성, 가치형성요인 등을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.
- 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 평가전례, 인근 부동산 탐문 및 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 실제 이용상황과 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행 및 입찰 시 재확인하시기 바람.
- 제시외건물 ㉠이 소재하는것으로 파악되어, 자세한 사항은 후첨 "사진용지" 및 "건물개황도" 등에 기재하였으니, 추후 입찰 및 경매진행시 필히 이로 인한 위법사항 및 원상복구 비용 등을 확인하시길 바람.
- 또한 제시외건물 면적은 건축물대장 등에 의거하여 개략산정하였으며, 그 가액은 원가법을 적용하여 산정하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 구조, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 평가하였으니, 입찰 및 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법인 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가대상 물건 개요

소재지	서울특별시 동작구 상도동 209-9외 1필지 [도로명 주소]서울특별시 동작구 양녕로25길 2-9				
건물명	통칭 '더포레스트6차'				
용도	다세대주택	사용승인일		2019.05.08	
층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
4층 401호	32.26	4.99	37.25	21.36	87%

※ 공용면적은 건축물대장상 "주"부분 표기.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	단가(원/전 유면적,㎡)	거래시점
1>	상도동 210-42	이에스하임	4층 *호	46.12	30.94	350,000,000	7,588,899	2025.03.21
2>	상도동 210-254	장수주택	3층 *호	61.70	27.76	362,000,000	5,867,099	2025.01.15
3>	상도동 210-133외	휴먼빌레	2층 *호	44.29	26.02	330,000,000	7,450,892	2025.03.06

※ 출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서

(2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적 등의 규모가 대상물건과 동일 또는 유사하여 제반 가치형성요인에서 대상물건과 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 1>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울 강남지역 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구분	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
2024-2025	99.80	99.90	99.90	99.90	99.90	100.00	100.10	100.20

- 시점수정치의 산출

기간	시점수정치	비고
2025.03.21~2025.07.01	1.00300	2025.03.21 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.9 2025.07.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2 시점수정치 : $100.2/99.9 \approx 1.00300$

6. 가치형성요인의 비교

(1) 가치형성요인의 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	- 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	- 건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
개별적 요인	- 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	- 기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인의 결정

일련 번호	비교 거래사례	단지외부 요인(A)	단지내부 요인(B)	개별적요인 (C)	기타요인 (D)	가치형성요인 (E)
1	1>	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980

대상물건은 비교사례 대비 단지외부요인(접근성 등) 면에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

일련 번호	거래단가 (원/전유면적, m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요 인	산출단가 (원/전유면 적, m ²)	전유면적 (m ²)	비준가격 (원)
1	7,588,899	1.00	1.00300	0.980	7,459,432	32.26	241,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 가격참고자료

1. 인근 평가전례

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
ㄱ	상도동 209-9	더포레스트 6차	2층 *호	45.10	29.87	317,000,000	2024.10.02	법원경매
ㄴ	상도동 210-6	대흥미소가 21차	4층 *호	37.46	25.41	329,000,000	2024.03.11	법원경매

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계

2. 인근 유사부동산의 가격수준

시세수준	전유면적당 단가 유사면적 구분건물 시세는 7,000,000~8,000,000원/ 내외 수준임. m ²
------	---

3. 연립다세대 낙찰가율 통계분석

구분	서울특별시	동작구
1년간 평균	79.9	85.5
6개월 평균	80.5	89.7

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매정보 / 단위 : %

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	전유면적(m ²)	산출단가(원/전유면적, m ²)	결정가격(원)
1	32.26	7,459,432	241,000,000
제시외건물 ㉠	(26.23)	-	46,000,000
합계			287,000,000

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격 수준, 인근 낙찰가율 및 최근 시장동향 등을 종합고려하여 상기와 같이 대상물건의 가격을 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		
㉠	(제시외건물) 서울특별시 동작구 상도동	209-9 210-281 위지상	주거용	판별조 판별지붕	(26.23)	26.23	46,000,000	위법건축물 건축물대장상 면적 기준
소 계							₩46,000,000	
합 계							₩287,000,000.-	
			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

서울특별시 동작구 상도동 소재 "신상도초등학교" 남서측 인근에 소재하는 구분건물로서, 주변은 연립주택, 다세대주택, 단독주택 등이 소재하는 주거지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철역 등이 소재하는 바, 교통 이용상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층 다세대주택 내 개별호수로서,
(사용승인일자: 2019.05.08)

외벽: 석재붙임 마감 등,
내부: 인테리어 마감 등,
창호: 샷시 창호마감 등임.

(4) 이용상태

현황 주거용으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 옥외주차장, 엘리베이터설비, CCTV, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전 등이 구비되어 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

2필지 일단의 사다리 평지로서, 현황 "주거용"으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북동측으로 노폭 약 3m 내외의 막다른 도로가 맞닿아 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

기호(2)토지: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

대상물건은 건축물현황도 상 테라스 부분(제시외건물)을 주거용으로 이용중인 것으로 조사되었으며, 이를 원인으로 하여 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있으니, 참고하시기 바람.

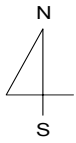
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

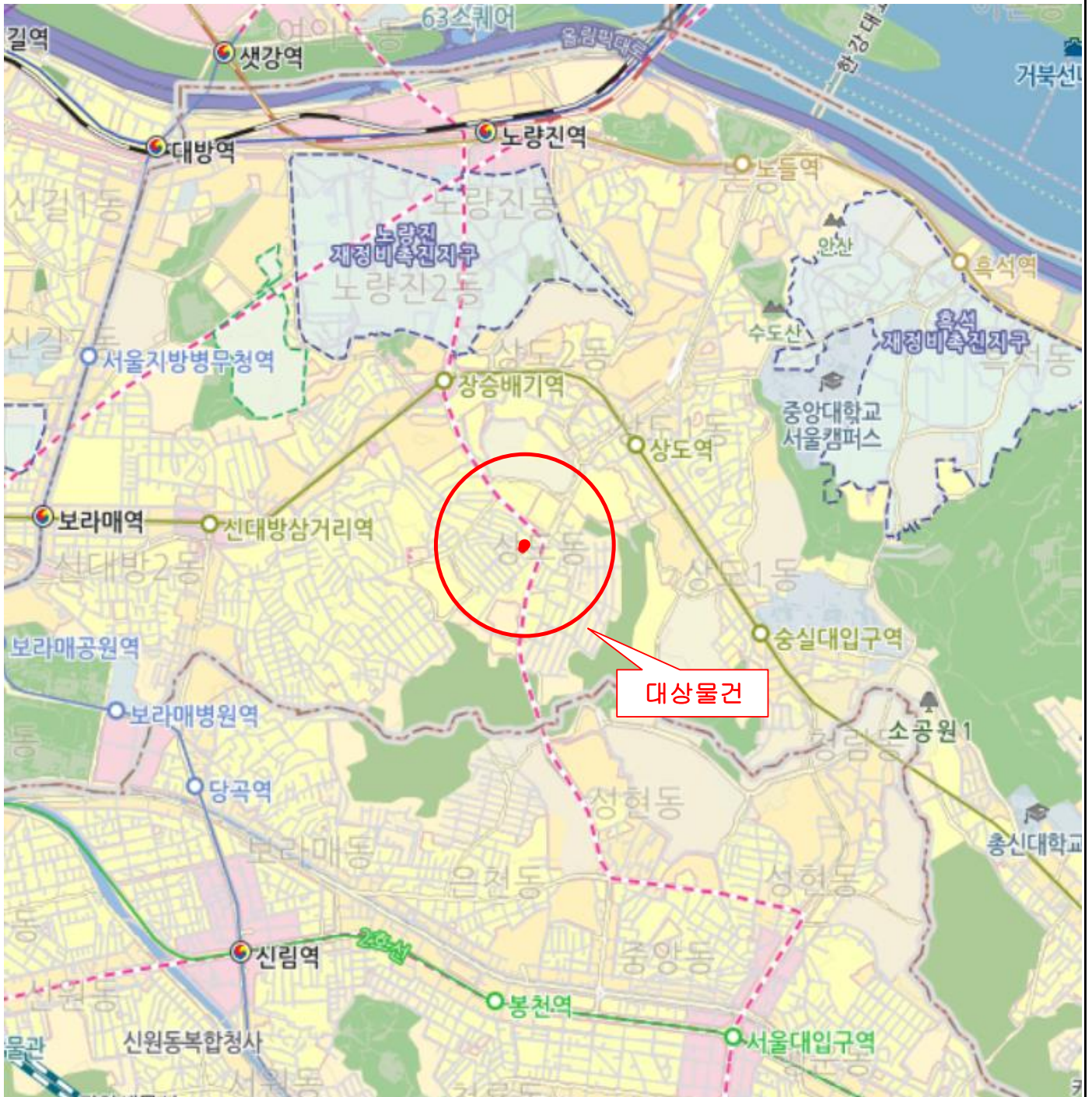
임대관계는 미상임.

광역위치도

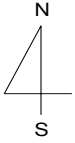


소재지

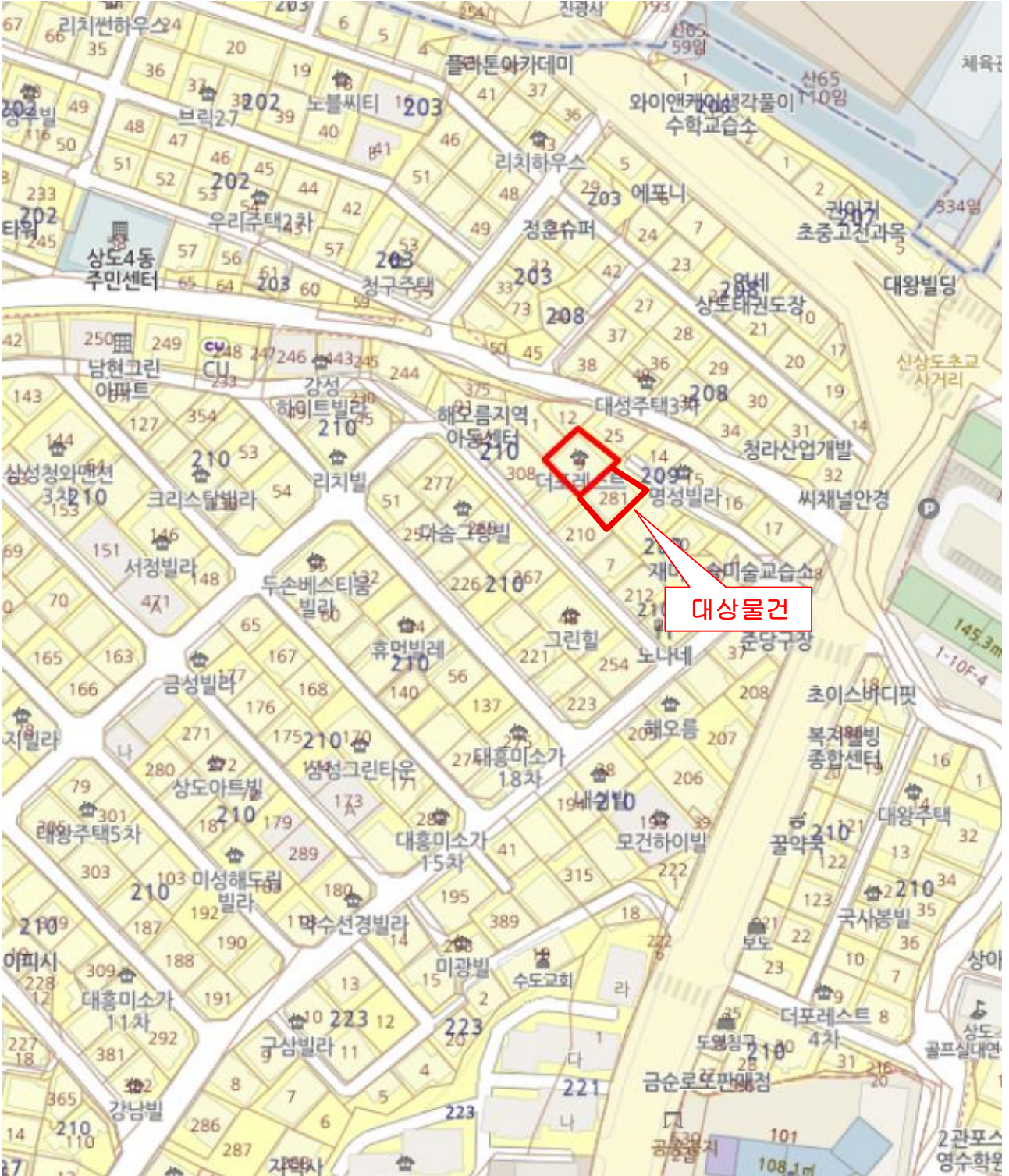
서울특별시 동작구 상도동 209-9외 1필지
 '더포레스트6차' 4층 401호
 [도로명 주소] 서울특별시 동작구 양녕로25길 2-9



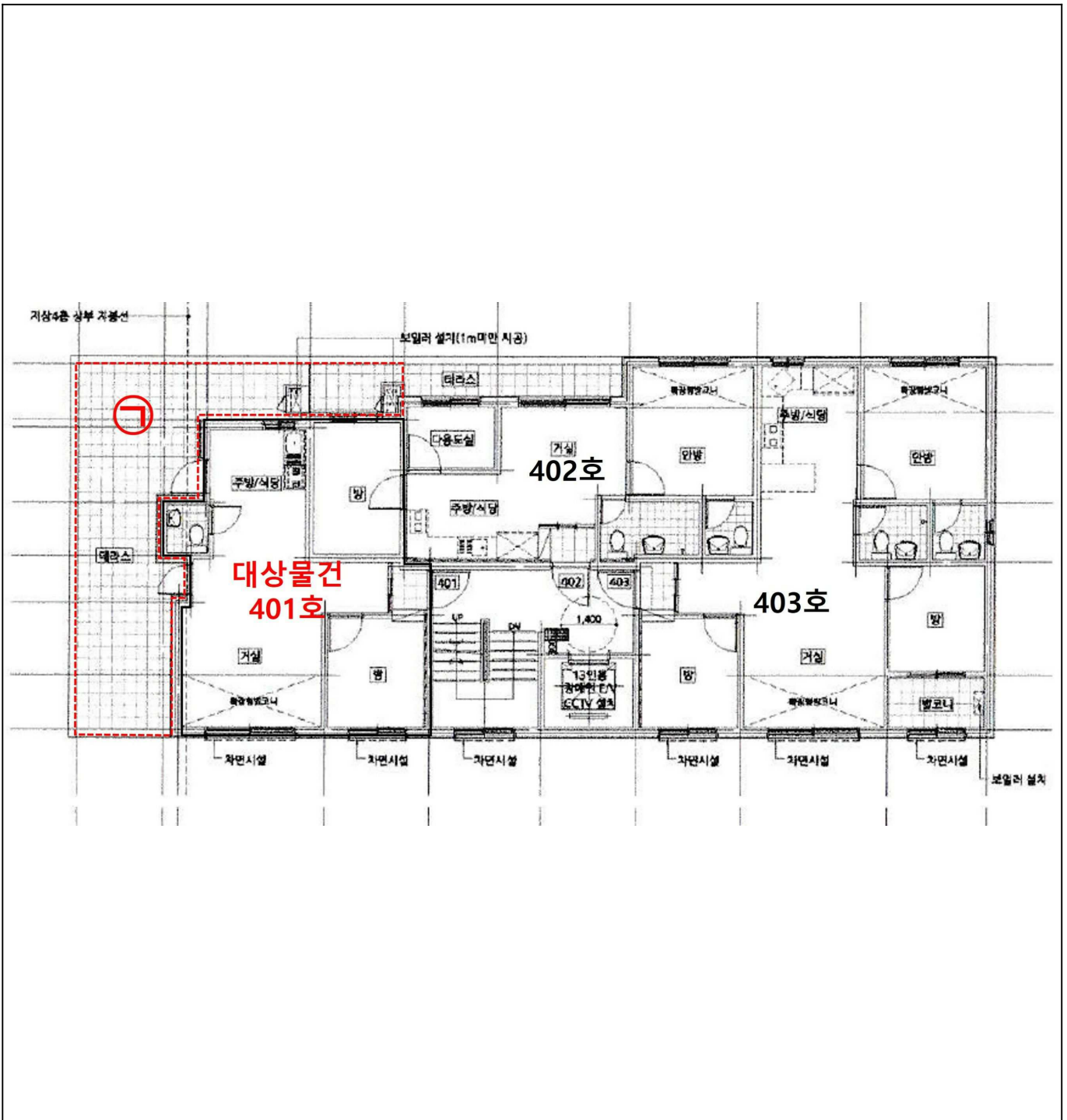
상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 동작구 상도동 209-9외 1필지 '더포레스트6차' 4층 401호 [도로명 주소] 서울특별시 동작구 양녕로25길 2-9
-----	--



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



승강기설비

사 진 용 지



본건 전경



1층 공동현관문

사 진 용 지



1층 주차장



주위환경 및 본건 진입로

사 진 용 지



제시외건물 ㉠