

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 유재영 소유물건 (2025타경51834)  
의뢰인 : 서울서부지방법원 경매1계  
감정서번호 : 새봄250825-01-B



새봄감정평가사사무소

사무실 | (04074) 서울특별시 마포구 상수동 339-2 4층  
이메일 | saebom1@kapaland.co.kr  
연락처 | 070-8019-1783

# (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

오성범

오성범



감정평가액	<b>일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-)</b>					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유재영 (2025타경51834)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 08. 27	2025. 08. 27	2025. 08. 27		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	136,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩136,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서대문구 남가좌동 소재 '경의중앙선 가좌역' 북동측 인근에 위치하는 '디엠씨엘가' 제 101동 제2층 제223호에 대한 서울서부지방법원 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 27일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 27일에 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

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 본건 현장 조사 시 폐문 및 점유자 부재로 인해 건물 내부는 확인하지 못하였으며, 이용상황 및 내부 구조는 현황 도면 및 외부 관찰 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 서대문구 남가좌동 387 디엠씨엘가 제101동 제2층 제223호
도로명주소	서울특별시 서대문구 모래내로 151 (남가좌동, 디엠씨엘가)
주용도	공동주택(도시형생활주택-원룸형), 제1종/2종근린생활시설, 부대시설
호수	293개호
주구조	철근콘크리트구조
건물규모	지하 2층/지상 15층
연면적	13,543.47 m <sup>2</sup>
사용승인일	2017.02.08

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
가	101동/ 2/223	아파트	13.03	15.32	28.35	7.2	45.96

※ 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)
				전유	분양		
#1	남가좌동 387	101/ 8/820	공동주택(아파트)	13.03	28.35	137,000,000 (@10,500,000)	2025.06.07 (2017.02.08)
#2	남가좌동 387	101/ 7/712	공동주택(아파트)	13.03	28.35	147,000,000 (@11,300,000)	2025.04.09 (2017.02.08)
#3	남가좌동 387	101/ 9/918	공동주택(아파트)	13.03	28.35	145,000,000 (@11,100,000)	2025.02.08 (2017.02.08)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물 내 거래사례로서, 전유면적이 동일하고 거래시점이 최근으로 가장 비교 가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

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			
서울 강북지역 서북권 서대문구 아파트	1.195% (1.01195)	거래시점 / 기준시점		2025.06.07/ 2025.08.27	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	100.4
			기준시점 당시 지수	2025.07	101.6
		산식		$1 + (101.6 - 100.4) / 100.4$ $= 1.01195$	

※ 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 가] / 비교사례 #1]

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	1.00	본건과 사례가 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	1.00	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	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용에서 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

### (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> )						
가	101/2 /223	13.03	#1	10,500,000	1.000	1.01195	0.980	10,400,000	135,512,000	136,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

용도지역	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)
3종일주	성숙중인 상가지대	광대로변	10,000,000-11,000,000

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(3)	남가좌동 387 101/2/223	공동주택 (아파트)	13.03	28.35	165,000,000 (@12,700,000)	2022.06.30	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	남가좌동 387 101/10/1024	공동주택 (아파트)	13.03	28.35	142,000,000 (@10,900,000)	2024.01.18 (2017.02.08)	법원경매
(2)	남가좌동387 101/5/503	공동주택 (아파트)	17.23	37.17	180,000,000 (@10,400,000)	2023.12.06 (2017.02.08)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제101동 제2층 제223호	13.03	7.2	136,000,000

### 2. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권의 일체성이 있으므로 토지·건물의 개별 감정평가는 곤란하나, 본건 감정평가에서는 법원 평가명령서의 요청에 따라 “구분건물 감정평가명세표”에 토지와 건물 각각의 가액을 표기하였으며, 배분 비율은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 발표하는 「아파트 토지·건물 배분비율표」를 기준하였음.

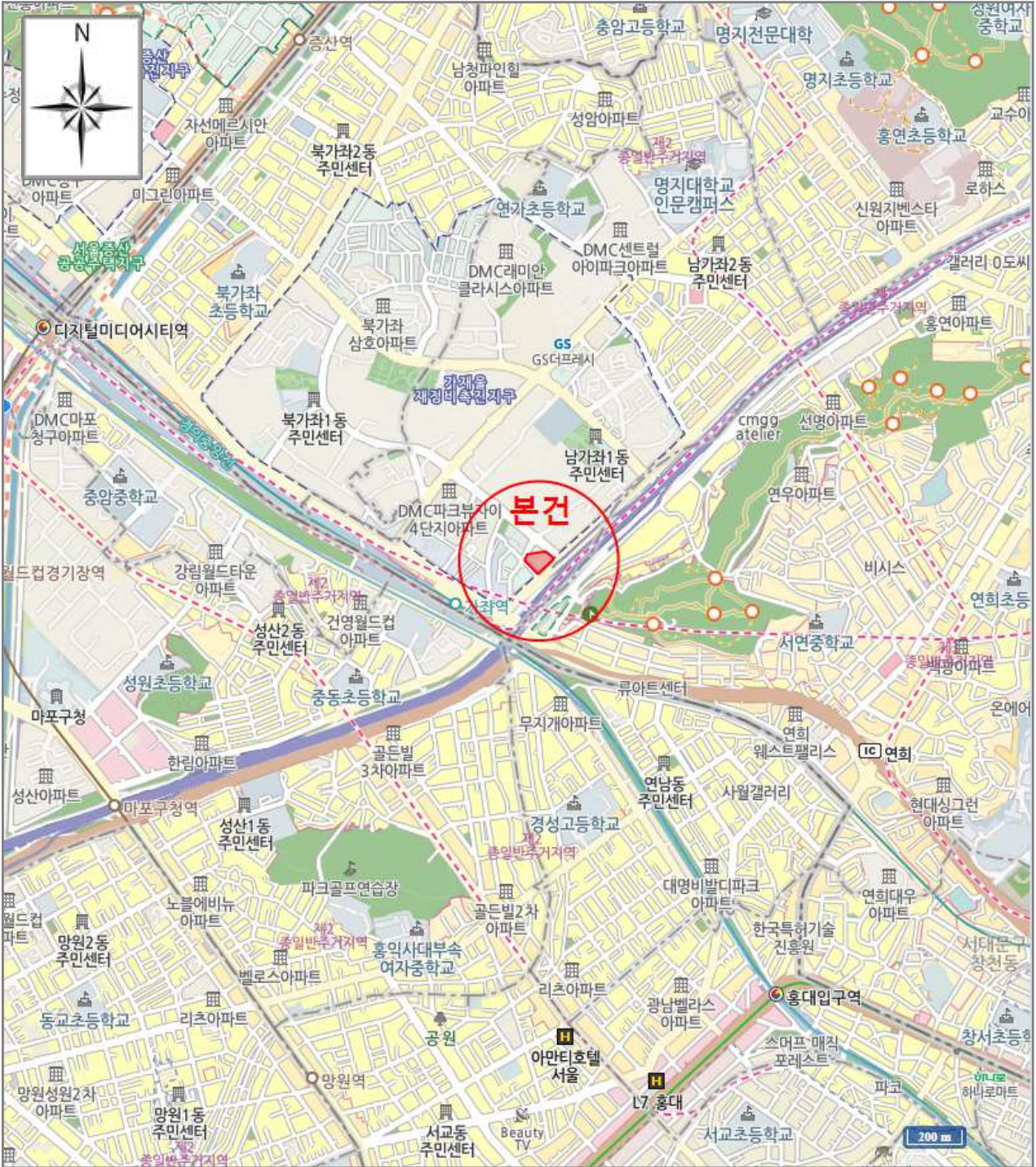


## (아파트) 감정평가명세서표

건 물 명		디엠씨엘가 제101동 제2층 제223호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 81,600,000 54,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩136,000,000.-	

# 광역 위치도

소재지	서울특별시 서대문구 남가좌동 387 디엠씨엘가 제101동 제2층 제223호
-----	---



[ 범례 ]

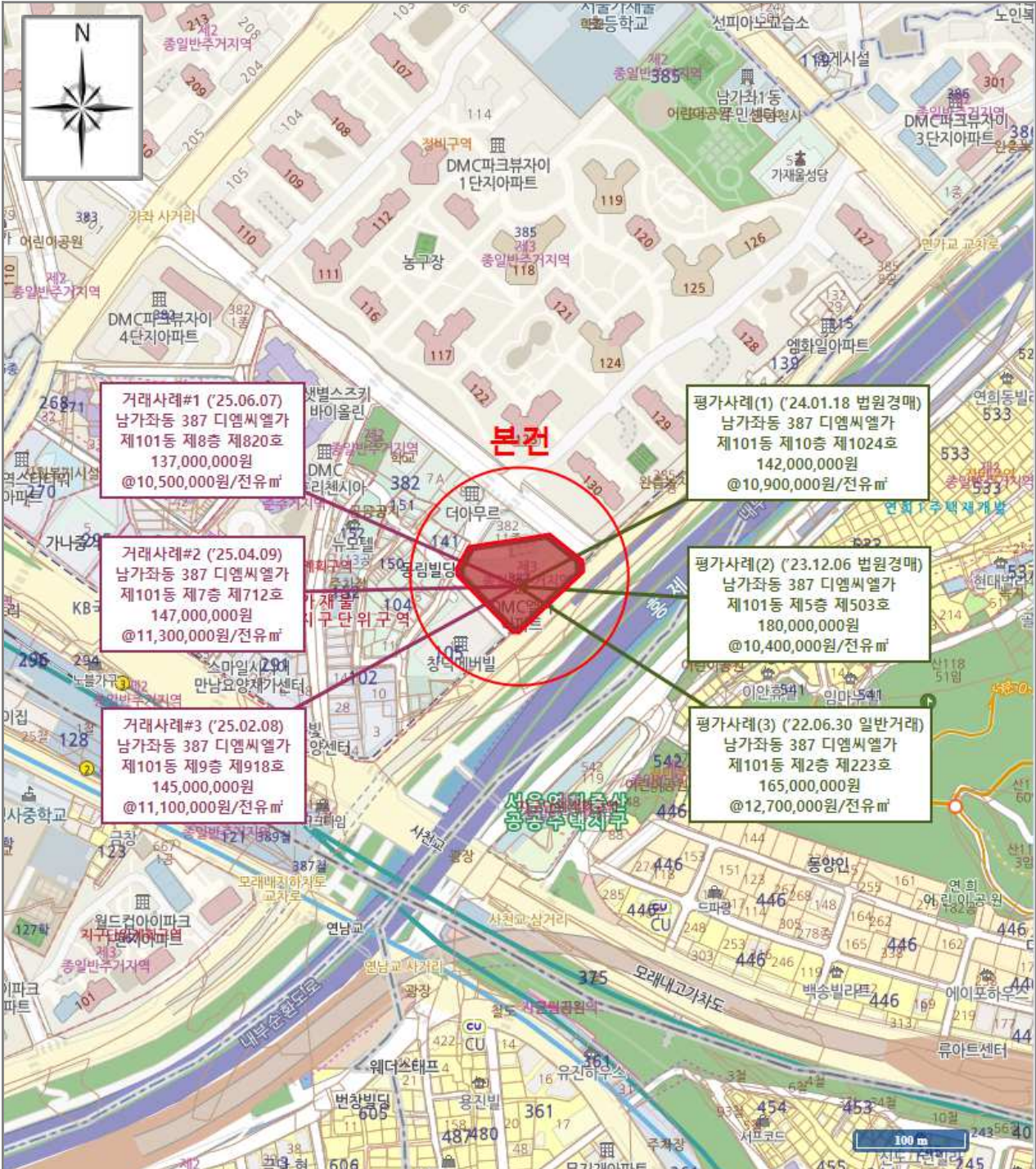
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	서울특별시 서대문구 남가좌동 387 디엠씨엘가 제101동 제2층 제223호
-----	---



[ 범례 ]

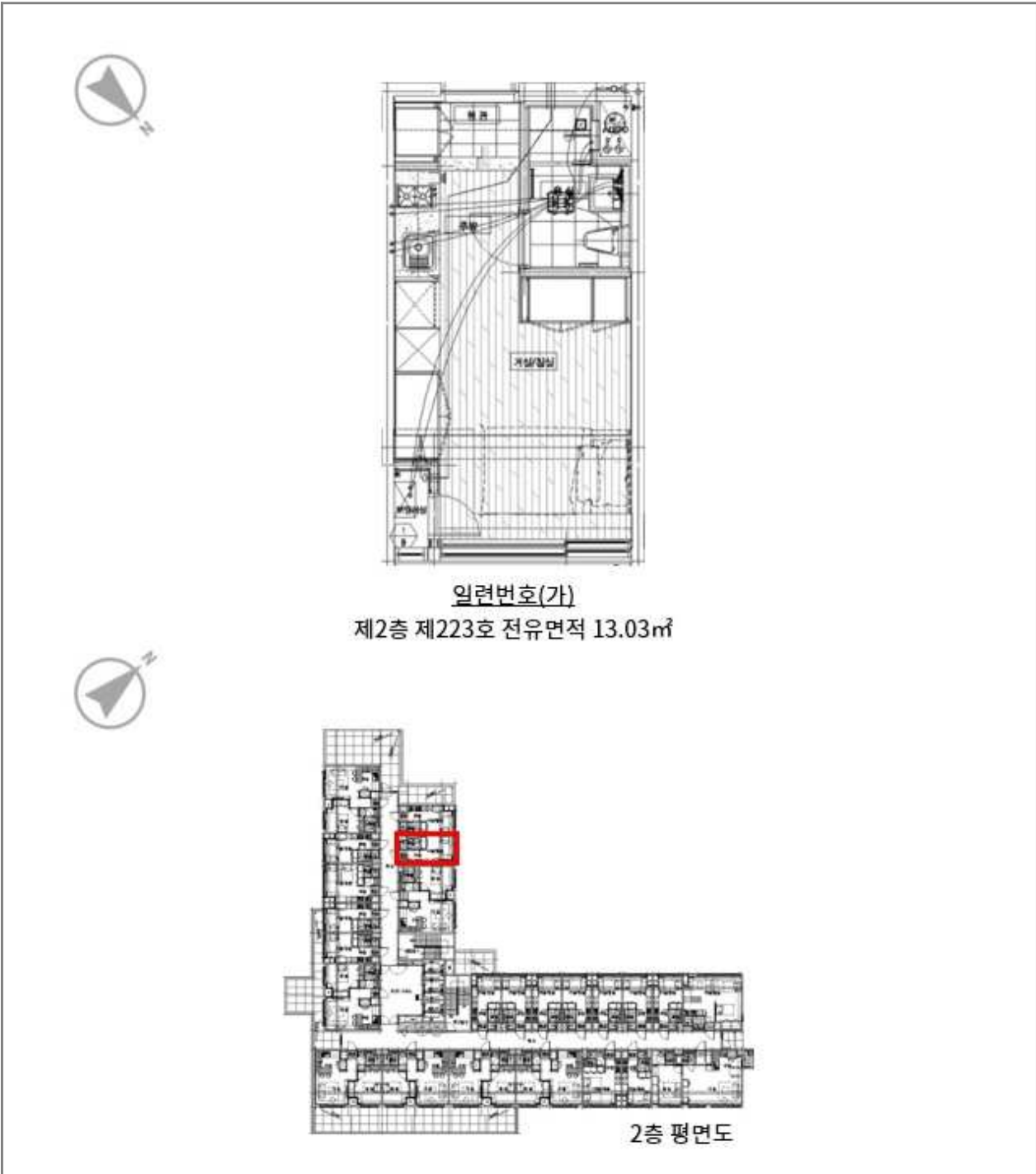
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지	서울특별시 서대문구 남가좌동 387 디엠씨엘가 제101동 제2층 제223호
-----	--



# 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 서대문구 남가좌동 소재 '경의중앙선 가좌역' 북동측 인근에 위치하며, 본건의 주위환경은 성숙중인 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하여 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 15층 건물 내 제2층 제223호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 패널 붙임  
창호 : PVC 창호 등으로 마감하였음.

## (4) 이용상태

주택(거실겸 침실1, 욕실겸 화장실1, 주방)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

전기설비, 위생급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차설비 등이 구비되어 있으며, 관리상태는 양호함.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 주상용 건부지로 이용중이며, 부정형 평지임.

# 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) |

## (7) 인접 도로상태등

본건의 북동측, 남동측, 남서측, 북서측으로 각각 노폭 약 20미터, 25미터, 10미터, 8미터의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(2014-12-18), 대로3류(폭 25m~30m)(2012-06-07)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-10-31)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-02-15)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-06-21)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2024-02-15)(접합), 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(가재울뉴타운사업지구)<건축법>, 상대보호구역(2016-10-10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2024-12-27)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선

## (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장 조사 시 폐문 및 점유자 부재로 인해 건물 내부는 확인하지 못하였으며, 이용상황 및 내부 구조는 현황 도면 및 외부 관찰 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

# 사 진 용 지



대상전경



대상전경(출입구)

# 사 진 용 지



대상전경(로비)



대상전경(주차장)

# 사 진 용 지



주위전경(남동측도로)



주위전경(남서측도로)