

감정평가서

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보
감정평가시 확인은명이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
건 명	신덕수 소유물건 [2025타경8962]
평가서번호	가현250327-4021



가현감정평가사사무소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142
가산 더스카이밸리1차 13층 1309호
전화 : 02-877-4955 FAX : 02-2067-0021

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
문 경 필 (인)

감정평가액	일억이천이백만원정 (₩122,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목 적	경매(강제)	
제출처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신덕수 (2025타경8962)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31	2025.03.31

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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	122,000,000
합 계					₩122,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 29 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 경인로114길 12					
건물명 동호수	여의도의 아침 제4층 제408호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층	사용승인일		2012.09.13		
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	화재경보	승강기	가스설비	기타
	0	0	0	0	0	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
1	제408호	12.38	5.2391	도시형 생활주택	도시형 생활주택	

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 “신길역(지하철5호선)” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울남부지방법원의 경매(강제)를 위한 감정평가건임.

2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준하였음.
(의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.(“Ⅲ-1. 결정에 관한 의견” 참조)

4) 기준시점 및 기타

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 03월 31일로서 실지조사기간(2025.03.28.-2025.03.31)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.
- (2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하되 토지건물 배분비율표 등을 참조하여 구분사정하였음.
- (3) 본건 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였는 바 발코니 확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	영등포동1가 29 제0층 제0호	12.04	115,000,000	9,551,495	2024.09.19	등기사항 전부증명서

2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3) 시점수정

- (1) 연립다세대매매가격지수(서울특별시 서남권, 한국부동산원)
2024년 08월(96.7)직전월, 2025년 02월(97.1) 이후 미발표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 주택 가격의 변동추이 반영에 적합한 연립다세대매매가격지수를 기준하여 결정함.

(97.1 / 96.7 ≒ 1.00414)

4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	제반 내부요인 유사함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	층별효용 열세하나 위치별효용 등 제반 호별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00 \approx 1.030$		

5) 시산가액 산정

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
1	제408호	9,551,495	1.00	1.00414	1.030	9,878,769

시산가액 산정

$9,878,769 \times 12.38 \approx 122,000,000$

3. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 인근지역의 거래사례 및 평가사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	영등포동1가 29 제0층 제0호	12.04	115,000,000	9,551,495	2024.09.19	거래
2	영등포동1가 29 제0층 제0호	12.38	120,000,000	9,693,053	2023.04.03	거래
3	영등포동1가 29 제0층 제0호	12.38	118,000,000	9,531,502	2025.01.06	경매

2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	도시형 생활주택	9,000,000 - 10,000,000	위치, 층별 및 호별 효용 등에 따라 상이함.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례 및 평가사례, 건물 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
제4층 제408호	122,000,000	-
합계	122,000,000	

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			
1 가	서울특별시 영등포구 영등포동1가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 경인로114길 12	29 여의도의 아침	업무시설 (오피스텔) 및 공동주택 (도시형 생활주택 원룸형)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층					
				지하2층	148.2				
				지하1층	150.04				
				1층	102.92				
				2층-3층 각	230.425				
	서울특별시 영등포구 영등포동1가	29	대	일반상업지역 준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호 1소유권대지권	일반상업지역	518.7			
					준주거지역				
					(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	12.38	12.38	122,000,000	비준가액 (공용면적 9.3142㎡ 포함)
					1소유권대지권	5.2391			
						518.7	5.2391		
		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,400,000 36,600,000						
			₩122,000,000.-						
합 계									
			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 영등포구 영등포동1가 소재 "신길역(지하철5호선)" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 오피스텔 등으로 형성되는 주택지대로서 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건이 속한 "여의도의 아침" 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 신길역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층건(사용승인일: 2012.09.13)중 제4층 제408호로서

- 외 벽 : 석재붙임 등 마감
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택원룸형임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(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) |

인접토지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 주거용 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 "여의도의 아침" 북측으로 경인로114길, 서측으로 경인로114가길 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 건축선(건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

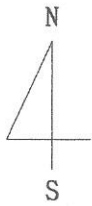
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였으며 발코니확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

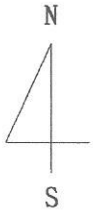
위 치 도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 29 여의도의 아침 제4층 제408호
-----	-------------------------------------------

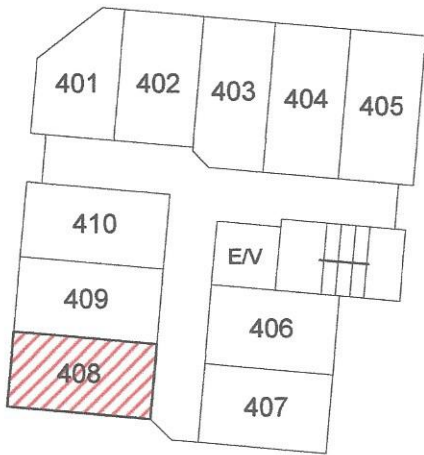


제4층 평면도 및 내부구조도

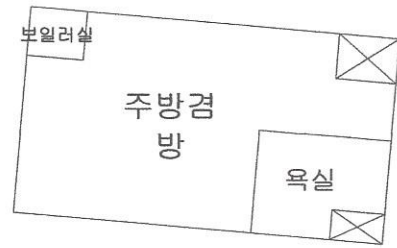


NO SCALE

<제4층 평면도>



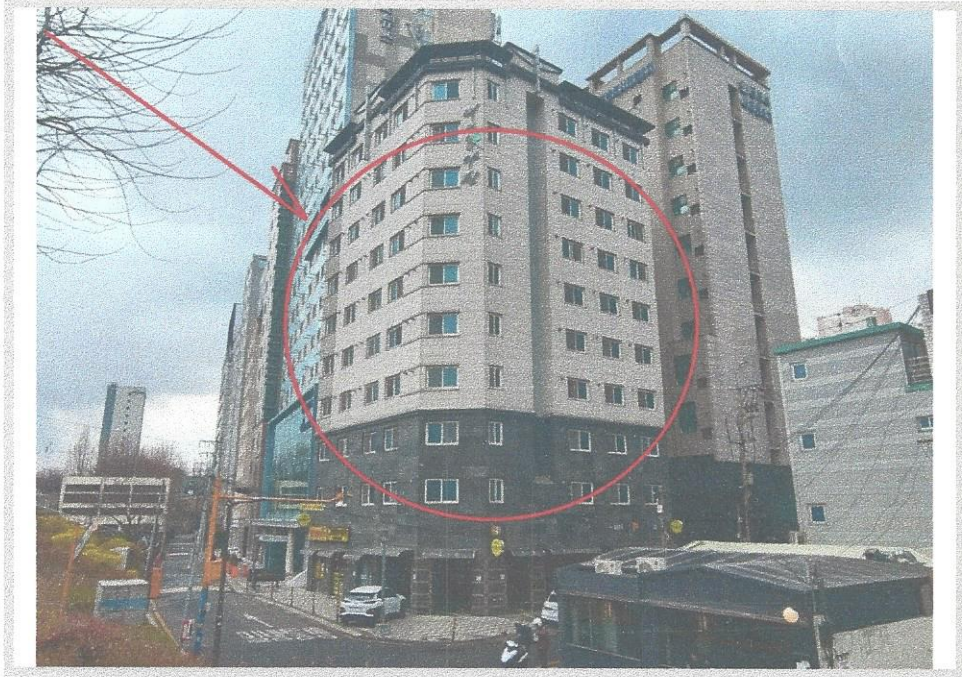
<내부구조도>



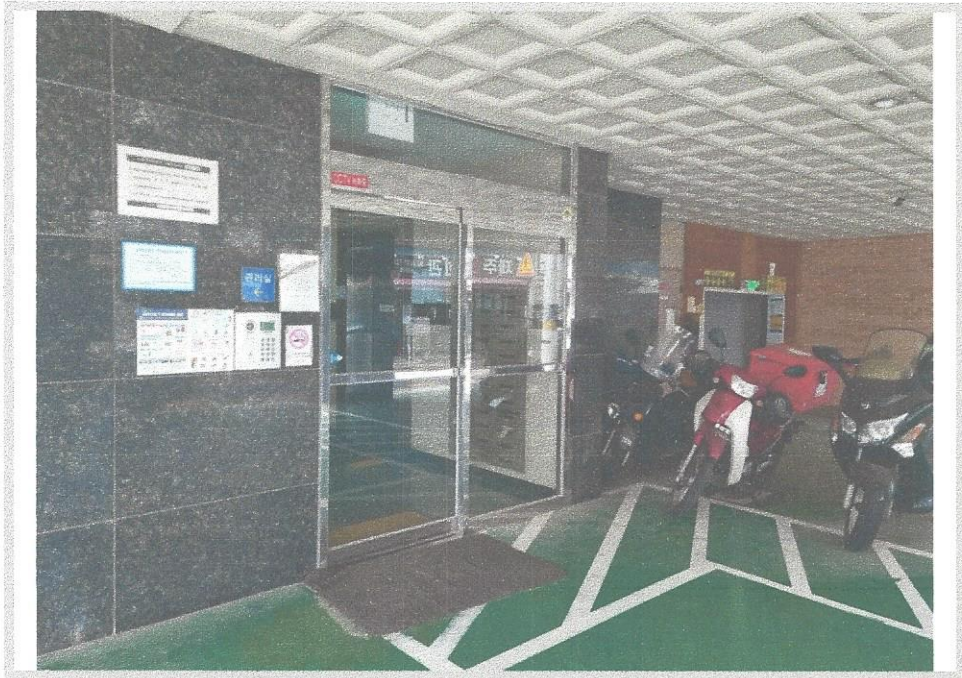
본건 : 여의도의 아침
제4층 제408호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	[]	미	상	임.	
	합	계	액		

사 진 용 지

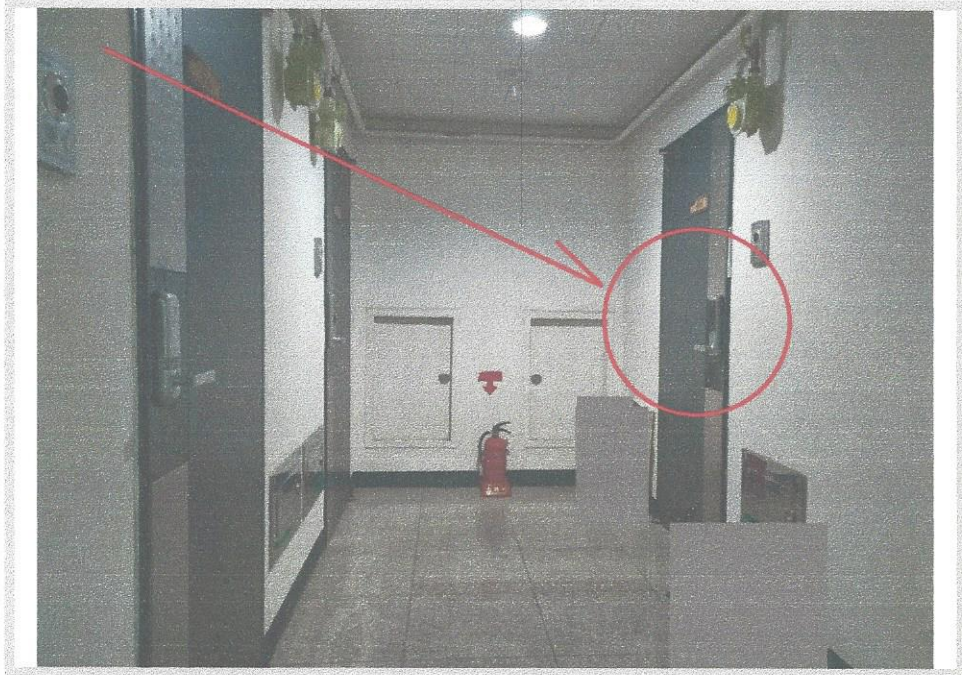


여의도의 아침 및 주위전경(북서측에서 촬영)

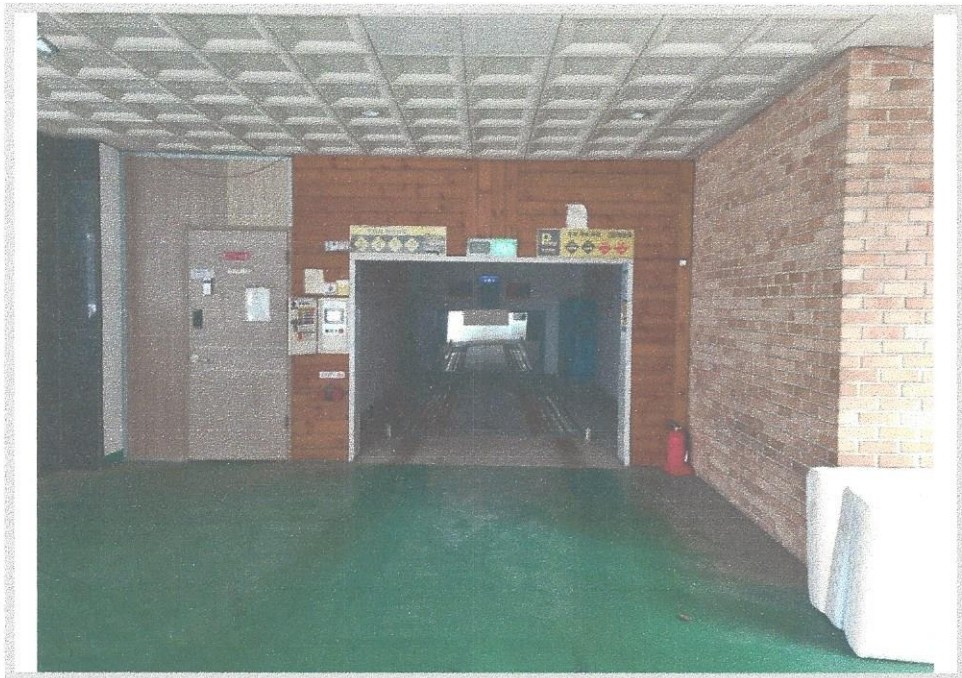


제1층 외부출입문

사 진 용 지



제4층 및 본건출입문



기계식 주차장