

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신윤석 소유물건(2025타경10336)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정서번호 : m1-257061706



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

# (부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사 권혁만

권혁만

Handwritten signature of the appraiser, Kwon Hyeok-man.



감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신윤석 (2025타경10336)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 23	2025. 06. 23	2025. 06. 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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	310,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩310,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

Handwritten signature of the reviewer, Lee Eun-jeong.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '목3동주민센터' 서측 인근에 위치하는 '올라루즈' 제5층 제501호에 대한 서울남부지방법원 경매6계의 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 6월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 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 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.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 양천구 목동 643-10외 올라루즈 제5층 제501호			
도로명주소	서울특별시 양천구 목동중앙남로16마길 21 (목동, 올라루즈)			
	주용도	다세대주택 20세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.07.29		
	건물규모	층수	지상 6층	
		연면적	658.61 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	5/501	다세대주택	26.97	5.88	32.85	19.41	82.10
합계 (1세대)			26.97	5.88	32.85	19.41	-

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### V. 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 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 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

-

### 3. 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)	비고
				전유	분양			
#1	목동 000-0	3/000	다세대	35.62	57.69	480,000,000 (@13,500,000)	2024.09.11 (2023.05.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	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			
		거래시점 / 기준시점		2024.09.11/ 2025.06.23	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.602% (1.00602)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.08	99.6
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.2
		산식		$1 + (100.2 - 99.6) / 99.6$ $\approx 1.00602$	

※ 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	0.91	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
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	0.93	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.846	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	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	5/501	26.97	#1	13,500,000	1.000	1.00602	0.846	11,500,000	310,155,000	310,000,000
합계		26.97	-	-	-	-	-	-	-	310,000,000

※ 시산가액: 백만원단위 미만 반올림.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	기존 주택지대	세로(가)	11,000,000 ~ 12,000,000	다세대

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	목동 000-00 5/000	다세대	26.31	32.05	303,000,000	2025.04.15 (2020.07.29)	법원경매
					(@11,500,000)		
(2)	목동 000-00 4/000	다세대	28.54	34.77	317,000,000	2024.01.11 (2020.07.29)	법원경매
					(@11,100,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 양천구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	100,354,951,400	86,939,974,949	86.6	1,041	378	36.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제5층 제501호	26.97	19.41	310,000,000
합계		26.97	19.41	<b>310,000,000</b>
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		올라루즈 제5층 제501호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
	서울특별시 양천구 목동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 목동중앙남로 16마길 21	643-10 ,643-11 ,643-12 올라루즈	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층	1층(연면적제외)	133.75			
					1층	16.16			
					2층 ~ 6층 각	128.49			
					옥탑1층 (연면적제외)	21.2			
1	"	643-10	대	제2종 일반주거지역		126			
2	"	643-11	대	제2종 일반주거지역		129			
3	"	643-12	대	제2종 일반주거지역		134			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	26.97	26.97	310,000,000	비준가액 공용부분 포함	
				1,2,3 소유권대지권	19.41 389x----- 389	19.41			
							배분내역		
							토 지 :	217,000,000	
							건 물 :	93,000,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩310,000,000.-</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 양천구 목동 소재 "목3동주민센터" 서측 인근에 위치함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건물 내 제5층 제501호로서,  
 외벽 : 화강석 붙임 등.  
 내벽 : 벽지바름, 일부 타일 등  
 바닥 : 강화마루 등  
 창호 : 샷시창호임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방 설비, 승강기 설비 등이 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

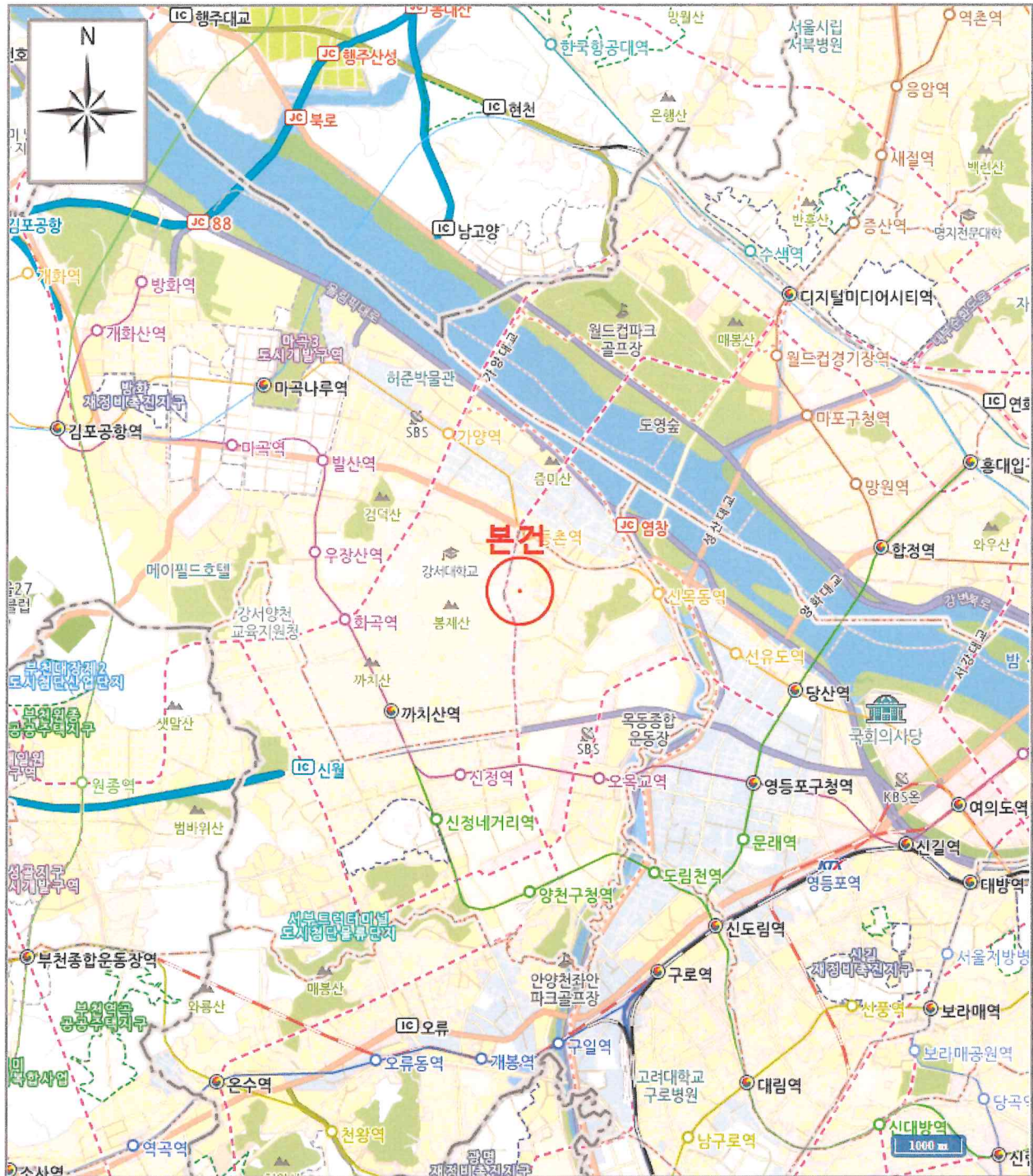
인접지 및 도로와 등고평탄한 3필지 일단의 가장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## 구분건물 감정평가요항표

<p>(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및</p>	<p>(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이</p>	<p>(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	
<p><b>(7) 인접 도로상태등</b></p> <p>본건 동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.</p> <p><b>(8) 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <p>목동 643-10 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 원추표면구역&lt;공항시설법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;임.</p> <p>목동 643-11 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 원추표면구역&lt;공항시설법&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;임.</p> <p>목동 643-12 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 원추표면구역&lt;공항시설법&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;임.</p> <p><b>(9) 공부와의 차이</b></p> <p>없 음.</p> <p><b>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b></p> <p>미상임.</p>			

# 광역 위치도

소재지      서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호



[ 범례 ]

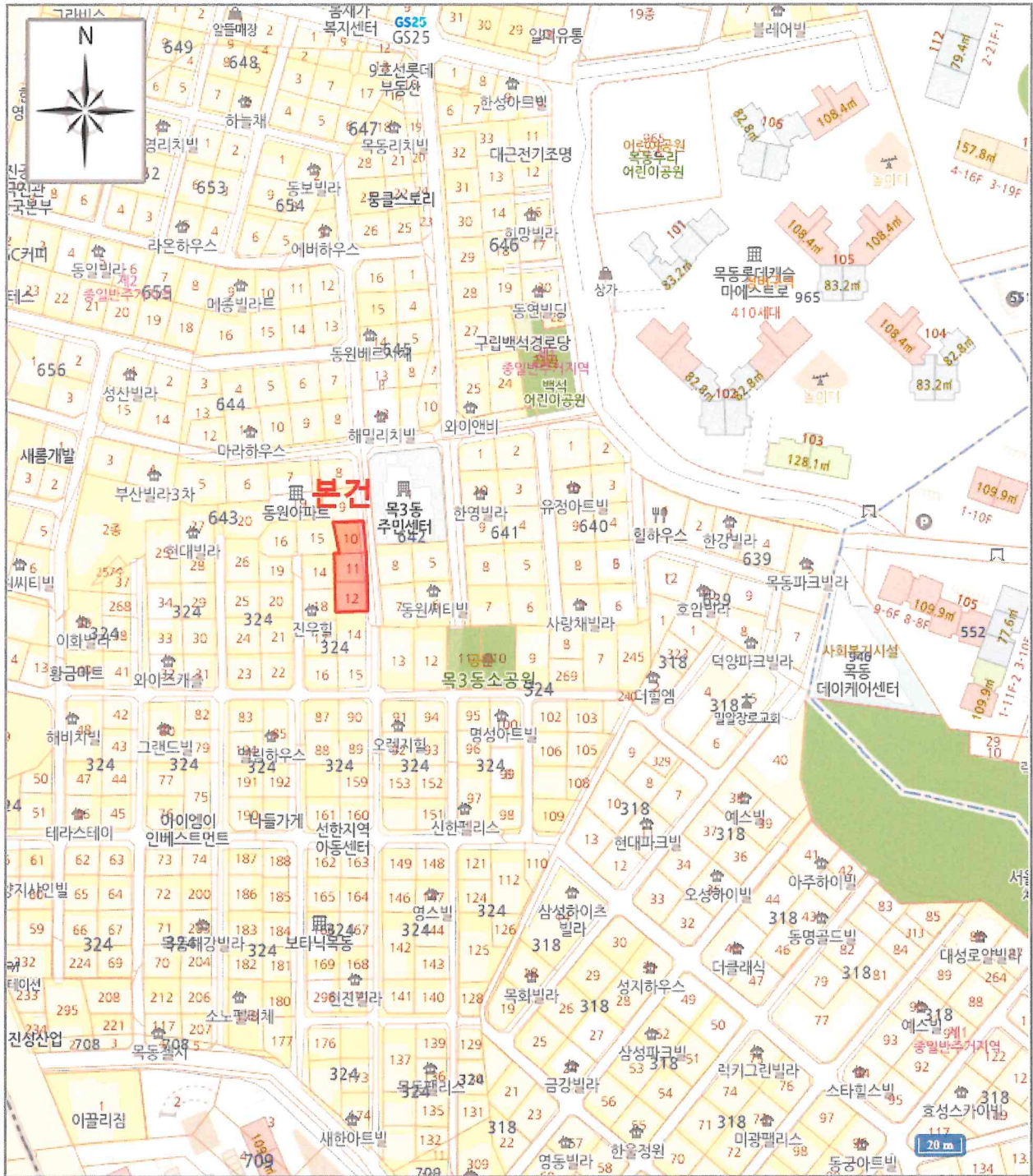
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

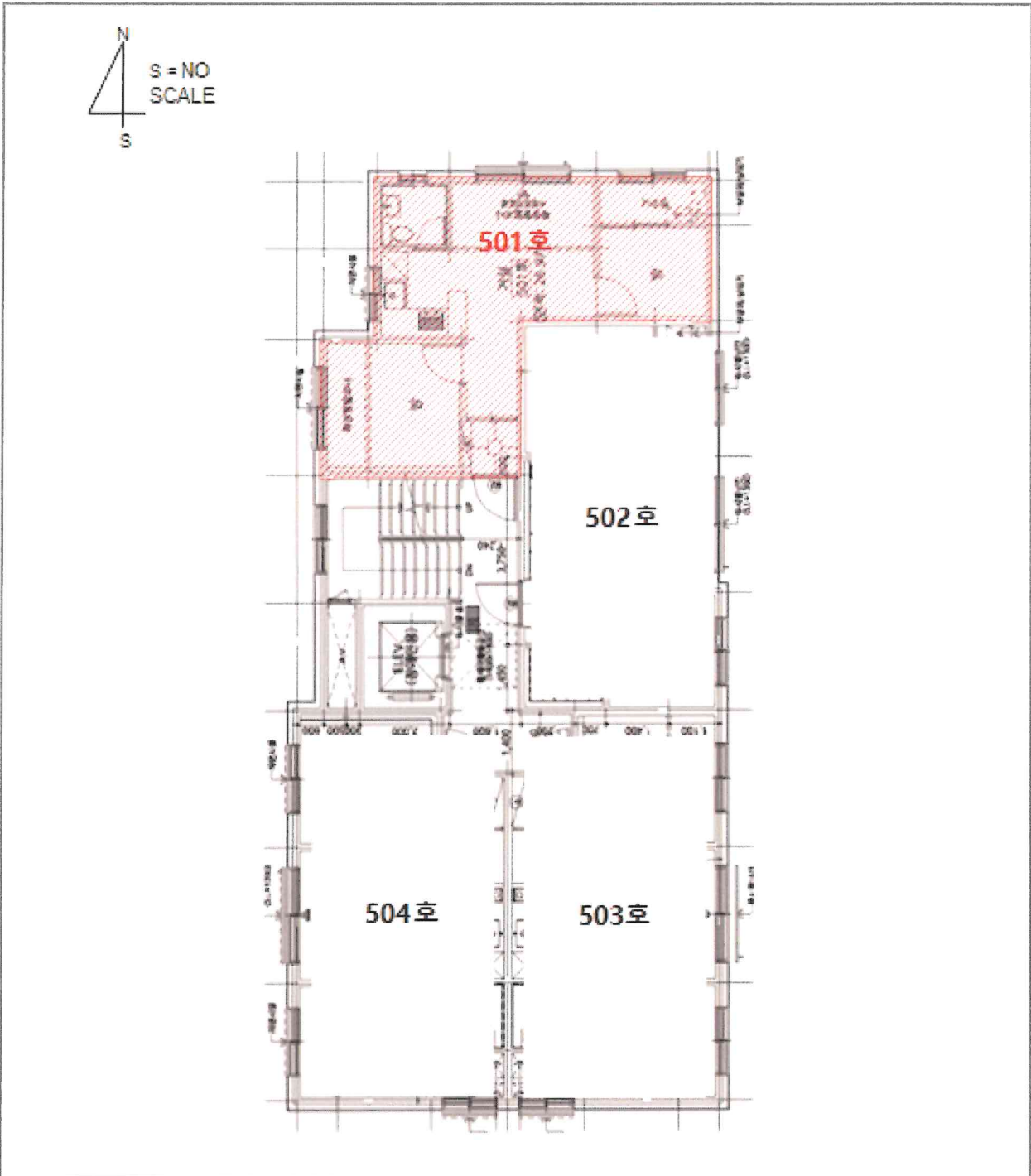
# 상세 위치도

소재지 서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호



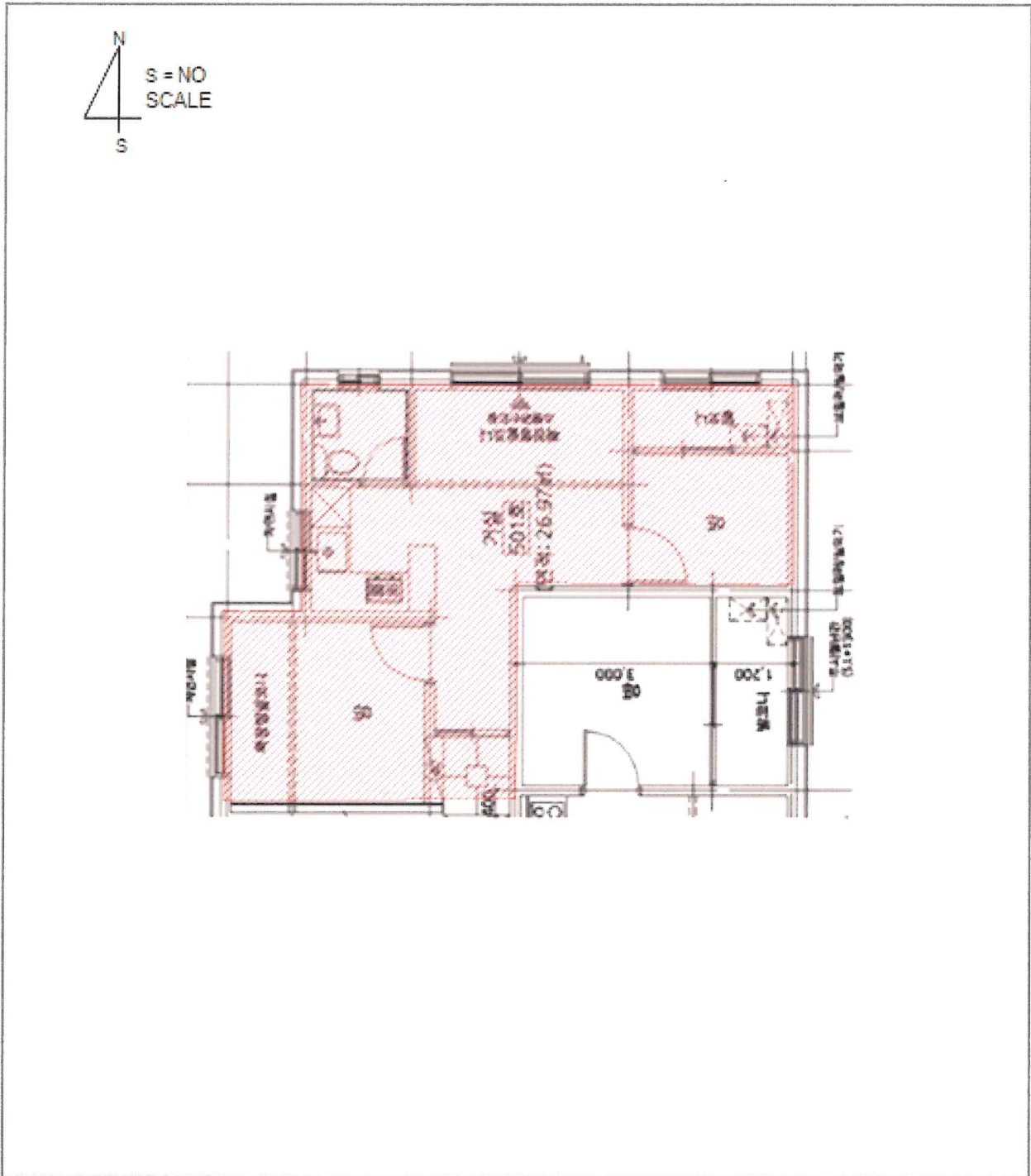
# 지적 및 건물개황도

소재지	서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호
-----	--------------------------------------



# 내부구조도

소재지	서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호
-----	--------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호
-----	---



본건 전경



본건 출입구

# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 양천구 목동 643-10 외 올라루즈 제5층 제501호
-----	---



주변환경