# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

건　　명 : 장시영 소유물건(2026타경101531)

의 뢰 인 : 서울중앙지방법원 판사 노용준

감정서번호 : U260813-001

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.

**유림감정평가사사무소**

TEL. 070-7755-9186　　FAX. 0505-182-3263

한국감정평가사협회

U260813-001

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

황 미 연 (인)

| 감정평가액 | 칠억삼천삼백만원정(₩733,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울중앙지방법원<br>판사 노용준 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울중앙지방법원 경매4계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 장시영<br>(2026타경101531) | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.08.25 | 2026.08.24<br>~2026.08.25 | 2026.08.26 |

감 정 평 가 내 용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금 액 |
| 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 733,000,000 |
| **합 계** | | | | | ₩733,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

유림감정평가사사무소

U260813-001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## 감정평가의 개요

### I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 남현동 소재 “서울사당초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 통칭 “예촌아파트” 제3층 제301호로 서울중앙지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

### II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.08.25임.

#### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.08.24자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가하였음.

## Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의하였음.

2. 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였기에 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 참여 시 재확인 바람.

3. 본건의 위치 확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

4. 본건의 명세표 상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분 평가 시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

U260813-001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## 대상 물건의 감정평가액 산출 과정

### I. 대상물건의 개요

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소재지 | 서울특별시 관악구 남현동 1072-46<br>(도로명주소 : 서울특별시 관악구 남부순환로256나길 21) | | | | | | |
| 건물명 | 통칭 : 예촌아파트 | | | | | | |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 | | | | 사용승인 | 2004.05.01 | |
| 설비현황 | 설비 | 난방설비 | 위생설비 | 급배수설비 | 가스설비 | 승강기설비 | 기타설비 |
| | 형식 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 감정평가 대상 물건개요 | 일련번호 | 층,호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
| | | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| | 1 | 제3층 제301호 | 99.32 | 50.96 | 150.28 | 38.77 | 아파트 |

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## 2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

| 기호 | 소재지 | 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거1 | 남현동 1072-** | 1층 ***호 | 106.32 | 630,000,000 | 5,930,000 | 2025.12.10<br>2004.05.12 |
| 거2 | 남현동 1072-** | 1층 ***호 | 90.45 | 587,000,000 | 6,490,000 | 2026.01.15<br>2004.05.12 |
| 거3 | 남현동 1072-** | 2층 ***호 | 79.47 | 560,000,000 | 7,050,000 | 2025.12.02<br>2008.04.17 |

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 소유권 이전이 완료된 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거2 | 남현동 1072-** | 1층 ***호 | 90.45 | 587,000,000 | 6,490,000 | 2026.01.15<br>2004.05.12 |

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

| 일련번호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 1 | 거2 | 1.000 | 매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임 |

## 4. 시점수정

본건의 시점수정치는 한국부동산원이 조사발표하는 아파트 매매가격지수(서울특별시 관악구)를 활용하여 산정하였음.

| 일련번호 | 사례번호 | 거래시점 | 거래시점 매매가격지수 | 기준시점 | 기준시점 매매매가격지수 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 거2 | 2026.01.15 | 93.5<br>(2025년 12월) | 2026.08.25 | 101.2<br>(2026년 07월) | 1.08235 |

※ 거래시점 및 기준시점의 매매가격지수는 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## 5. 가치형성요인비교

| 구분 | | | 비교치 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 요인 구분 | 비교항목 | 세부항목 | | |
| (단지) 외부 요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대등함. |
| | 교통 및 도보의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성, 획지·단지의 여건 | | |
| | 교육환경 | 교육시설과의 거리, 등하교의 편의성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 | | |
| | 자연환경 | 자연환경, 공원 및 녹지 등과의 접근성 | | |
| | 거주환경 | 거주환경 조성 상태, 거주환경 저해시설의 유무 및 거리 | | |
| (단지) 내부 요인 | 시공사의 브랜드 | | 1.00 | 대등함. |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 | | |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성, 조경 및 녹지 등 조성상태 | | |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질, 현관구조, 외부구조, 내진설계, 필로티 유무 | | |
| | 건물의 노후도 | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 | | |
| | 주차시설 및 공용시설의 상태 | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 | | |
| | 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | | 1.05 | 본건은 사례보다 층별 효용이 다소 우세함. |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) | 일조,채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설과의 접근성 | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 설계 및 구조 | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무,1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태 | | |
| 기타 요인 | 개발가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입여부 | 1.00 | 대등함. |
| | 행정적 규제 | | | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | | | |
| 누 계 | | | 1.050 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## 6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격 수준

| 지리적위치 | 구분 | 가격수준(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 본건 인근 | 유사층 | 7,550,000원/㎡ 내외 수준 | 위치 및 층등에 따라 차이 있음 |

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 층 호 | 전유면적(㎡) | 평가금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 사용승인일 | 평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 선1 | 남현동 1079-* | 8층 ***호 | 75.03 | 818,000,000 | 10,900,000 | 2026.04.10<br>2011.02.25 | 법원 경매 |
| 선2 | 남현동 1072-** | 4층 ***호 | 59.51 | 437,000,000 | 7,340,000 | 2025.10.04<br>2014.01.10 | 법원 경매 |
| 선3 | 남현동 1053-** | 1층 ***호 | 42.26 | 300,000,000 | 7,100,000 | 2025.04.11<br>2014.12.24 | 법원 경매 |

다. 평가대상지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

| 소재지 | 물건용도 | 낙찰가율 | 낙찰률 평균 | 낙찰건수 | 기간 |
|---|---|---|---|---|---|
| 서울특별시 관악구 | 아파트 | 98.86% | 89.50% | 35 | 최근 1년 |

## 7. 전유면적당 단가의 결정

| 일련번호 | 사례기호 | 사례단가(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 개별요인 | 산정단가(원/㎡) | 결정단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 거2 | 6,490,000 | 1.000 | 1.08235 | 1.050 | 7,375,674 | 7,380,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-08-25)

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

| 일련번호 | 소재지 | 층 호 | 전유면적(㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 산정가액(원) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 남현동 1072-46 | 제3층 제301호 | 99.32 | 7,380,000 | 732,981,600 | 733,000,000 |

끝.

한국감정평가사협회

U260813-001

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 서울특별시<br>관악구<br>남현동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>관악구<br>남부순환로<br>256나길 21 | 1072-46 | | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층<br>공동주택 | | | | |
| | | | | 지2층<br>주차장 | 93.5 | | | |
| | | | | 지1층<br>주차장 | 304.04 | | | |
| | | | | 1층<br>아파트(2세대) | 212.63 | | | |
| | | | | 2층<br>아파트(2세대) | 216.95 | | | |
| | | | | 3층<br>아파트(2세대) | 216.95 | | | |
| | | | | 4층<br>아파트(2세대) | 216.95 | | | |
| | | | | 5층<br>아파트(1세대) | 161.81 | | | |
| | | | | 옥탑1층<br>계단실,물탱크실<br>(연면적제외) | 25.76 | | | |
| (1) | 동소 | 1072-46 | 대 | 제2종일반주거지역<br>(내) | 367.1 | | | |
| 1 | | | | 철근콘크리트구조<br>제3층 제301호 | 99.32 | 99.32 | 733,000,000 | 비준가액<br>공용면적<br>포함 |
| | | | | | 38.77 | | | |
| | | | | (1)소유권대지권 | 367.1x-----<br>367.1 | 38.77 | | |
| | | | | | | 토지·건물 배분내역<br>토 지 : 439,800,000<br>건 물 : 293,200,000 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩733,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

유림감정평가사사무소

# 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 관악구 남현동 소재 '서울사당초등학교'남서측 인근에 소재하고 있으며. 주위환경은 다세대주택, 연립주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 사당역(2,4호선)이 소재하여 대중 교통 상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층 내 3층 301호로서
외벽: 인조석 붙임마감 등
창호: 하이새시창호 임.

**(4) 이용상태**

본건은 아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

본건 토지는 정방형 완경사지로서 공동주택 건부지로 이용중임

**(7) 인접 도로상태등**

본건 토지는 북서, 남동측으로 각각 약 6m 내외의 포장도로에 접해 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:150m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2026. 8. 26.~2027. 8. 25.)

**(9) 공부와의 차이**

# 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) |

해당사항 없음.

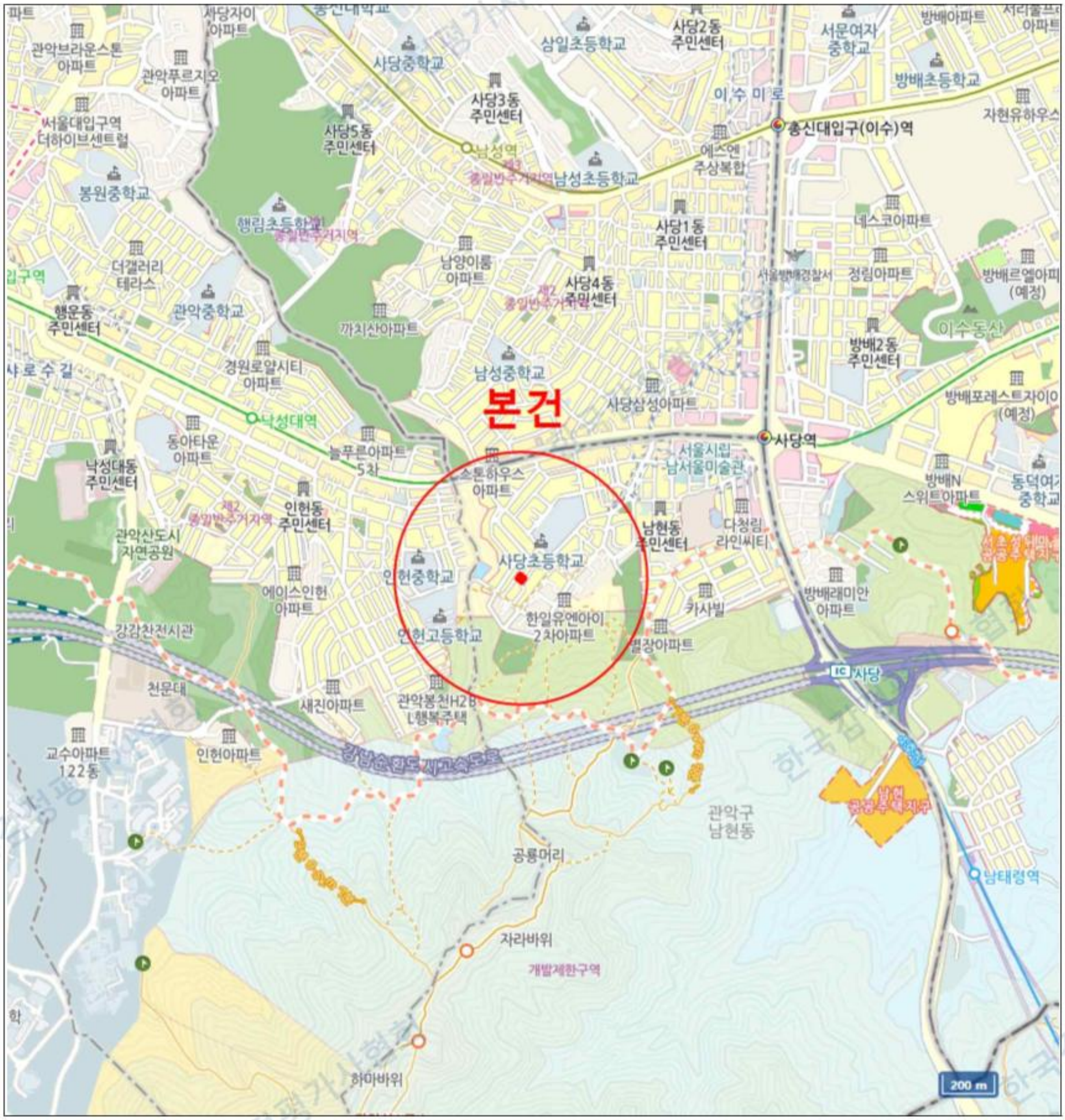
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

한국감정평가사협회

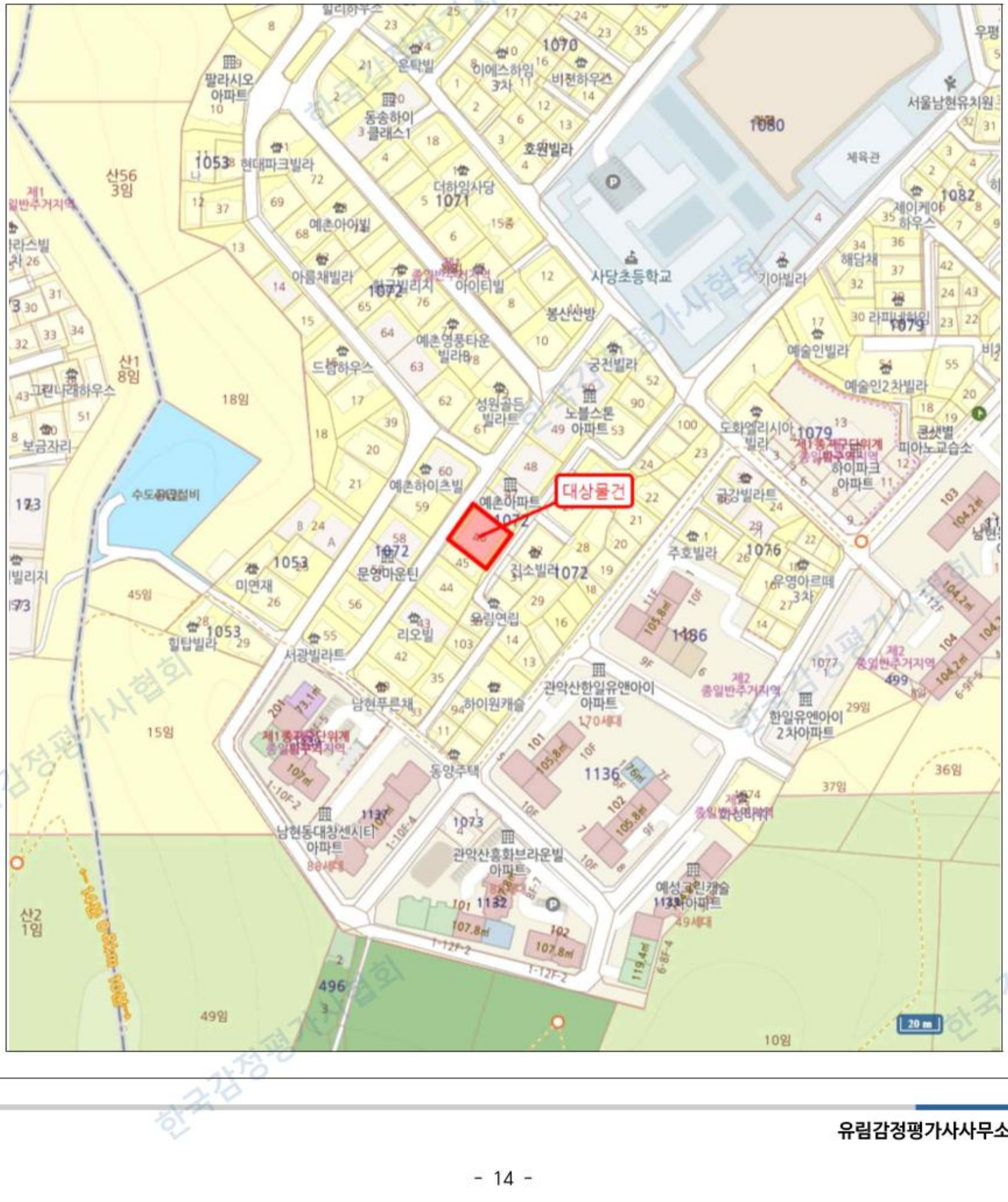
# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 남현동 1072-46 3층 301호 |
|---|---|



# 위 치 도

| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 남현동 1072-46 3층 301호 |
|---|---|




유림감정평가사사무소

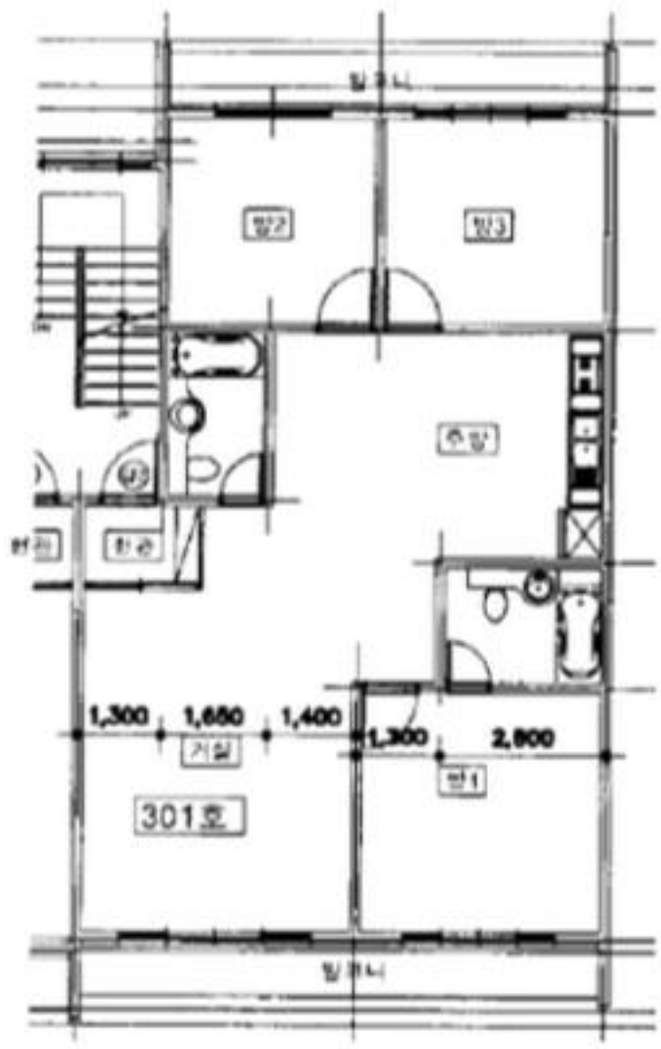
# 내 부 구 조 도

| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 남현동 1072-46 3층 301호 |
|---|---|

No Scale




## 호 별 배 치 도




## 내 부 구 조 도

현장 조사 당시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부는 건축물현황도에 의하여
현황과 상이할 수 있으니 경매 참여 시 재확인하시기 바람.

# 사 진 용 지



본건 전경



공동 현관

# 사 진 용 지



3층 복도



본건 개별 현관

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경