감 정 평 가 서

건 명	윤여웅 소유물건(2025타경676)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
감정서번호	LM01-250922-201

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

(주)르메종 감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
서 정 환

(주)르메종 감정평가법인 대표이사 최종근,서정환 (서명또는인)

감정평가액	오십억팔천삼백만원정(₩5,083,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤여웅 (2025타경676)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시 목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.19 ~ 2025.09.22	2025.09.23

감정평가내용	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 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	5,083,000,000
	합 계					₩5,083,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 강 현 규

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '여의나루역(지하철 5호선)' 남동측 인근에 위치하는 구분건물('삼부아파트' 제10동 제12층 제10133호) 1세대로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 9월 22일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 9월 19일 ~ 2025년 9월 22일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상 물건의 개요

【출처 : 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서】

소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2 [도로명주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 27 (여의도동)]
용도지역	제3종일반주거지역
토지면적	35,507.9㎡
건물명칭	삼부아파트 10동
사용승인일	1977.06.28
건물 연면적	10,639.16㎡
구조 / 지붕	철근콘크리트구조 / 평옥개지붕
용 도	아파트
규 모	지하1층, 지상15층

물건내역

일련번호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권비율	공동주택가격(원) (2025.01.01)
1	제12층 제10133호	아파트	146.68	25.81 / 10,741	2,499,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 건축물 현황도 부재 및 이해관계인의 폐문 부재로 내부확인이 불가능하여 인근 공인중개사사무소의 평면도 등을 참고하여 내부구조도를 작성하였는 바, 발코니 확장 등 실제 상황과 다소 상이할 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라. 본건은 공부상 '제12층 제10133호'로 등재되어 있으나, 현관문에 '1303호'로 표기되어 이용 중이니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 ‘거래사례비교법’으로 평가하였음.

(2) 본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 구분건물의 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축 시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 및 실거래사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 인근지역 유사 부동산 사례

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등】

거래사례	소재지 건물명	동 층	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	여의도동 30-* 삼부아파트	11동 5층	146.68	5,105,000,000	34,803,654	2025.07.12 (1977.06.28)
B	여의도동 30-* 삼부아파트	11동 7층	146.68	4,650,000,000	31,701,663	2025.06.26 (1977.06.28)
C	여의도동 30-* 삼부아파트	8동 4층	175.8	4,800,000,000	27,303,754	2025.04.10 (1977.06.28)

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 본건과 동일 단지 내 소재하며 본건과 면적 및 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 인정되며 등기사항전부증명서상 등기가 완료된 '거래사례 C'를 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등】

거래사례	소재지 건물명	동 층	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
C	여의도동 30-* 삼부아파트	8동 4층	175.8	4,800,000,000	27,303,754	2025.04.10 (1977.06.28)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00

4. 시점수정

가. 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 매매가격지수(한국부동산원 발표, KAIS) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 '아파트 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정함. (지수 기준시점: 2025.03=100)

서울 - 강남지역 - 서남권 - 영등포구												
연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	99.3	99.4	100.0	100.4	101.0	102.4	104.2	104.9				
2024	94.0	94.0	94.0	94.2	94.4	95.0	96.1	97.5	98.3	98.8	99.1	99.3

나. 시점수정치의 산정

구분	거래사례		본 건		시점수정치 (Ⓑ/Ⓐ)
	거래시점	지수(Ⓐ)	기준시점	지수(Ⓑ)	
본건 / 사례	2025.04.10	100.0	2025.09.22	104.9	1.04900

※ 오피스텔, 지역 : 서울 강남지역 서남권 (25.04.10 ~ 25.09.22)
거래시점 : 2025.04.10, 2025년 3월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.09.22, 2025년 8월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	동일 단지 내 소재하여 동일함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	동일 단지 내 소재하여 동일함	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상이 사례에 비하여 층별 효용 및 전유면적의 크기 등에서 우세함	1.21
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.210

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
27,303,754	1.00	1.04900	1.210	34,656,382	146.68	5,083,398,099	5,083,000,000

※ 시산가액은 산정가액에서 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위에서 결정하였음.

7. 참고가격자료

가. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

기준시점 당시 본건과 용도, 규모, 구조, 층, 향, 호별 위치, 대지권 규모 등 제반 가치형성요인이 동일 및 유사한 유형의 집합건물(아파트)의 일반적인 가격수준은 전유면적당 기준 약 33,000,000원/㎡ ~ 35,000,000원/㎡ 수준임.

나. 인근 유사부동산 감정평가사례

【출처 : KAPAHUB(한국감정평가사협회)】

평가 사례	소재지 건물명	동 층	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
D	여의도동 21-*	2동 11층	139.31	4,225,000,000	30,328,045	2025.01.16 (1976.09.18)	시가 참고
E	여의도동 21-* 공작아파트	에이동 10층	126.02	3,343,000,000	26,527,535	2024.11.04 (1976.08.06)	법원 경매
F	여의도동 30-* 삼부아파트	7동 6층	106.38	2,800,000,000	26,320,737	2024.11.11 (1976.12.13)	시가 참고

다. 경매 통계 (대상기간 : 2024.09.19 ~ 2025.09.19)

【출처 : 부동산태인】

지 역	물건	총건수	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (%)	평균낙찰가율 (%)
서울특별시 영등포구	아파트	119	76	34	44.74	94.97
서울특별시 영등포구 여의도동	아파트	6	3	2	66.67	110.81

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	1	
소재지/지번	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2	
건물명	동 / 층 / 호수	평가액(원)
'삼부아파트'	제10동 / 제12층 / 10133호	5,083,000,000

2. 감정평가액의 결정의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 평가사례, 거래사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 영등포구 여의도동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 27 1. 서울특별시 영등포구 여의도동	30-2 제10동 30-2	아파트 대	철근콩크리트조 슬래브지붕 15층 1층 ~ 15층 각 옥탑 지하실 제3종일반주거지역 (내)	 586.71 119.93 610.28 35,507.9			
1				철근콩크리트조 제12층 제10133호 1. 소유권 ---------- 대지권	146.68 25.81 35,507.9 x --- 10741	146.68 85.32 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	5,083,000,000 배분내역 3,558,100,000 1,524,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
	합 계						₩5,083,000,000.-	
				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

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '여의나루역(지하철 5호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원 및 학교 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 '여의나루역(지하철 5호선)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평옥개지붕 지하1층 / 지상15층 건 내 제12층 제10133호로서,
(사용승인일 : 1977.06.28)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 공부상 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 및 승강기 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

본건 토지는 인접필지 및 인접대지 대비 평탄한 세장형 토지로서, 아파트의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 25미터 내외 및 남동측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 단지 내 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 아파트지구(2024-02-01) , 지구단위계획구역(2024-02-01) , 도로(저촉) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(한강변),토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도 : 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2024-04-18)(기간:2023.4.27~2026.4.26)임.

(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)

① 임대관계 : 미상임.
② 기타참고사항 : 본건은 공부 상 '제12층 제10133호'로 등재되어 있으나 현관문에'1303호'로 표기되어 이용 중이니 경매 진행 시 참고바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2 제10동 제12층 제10133호

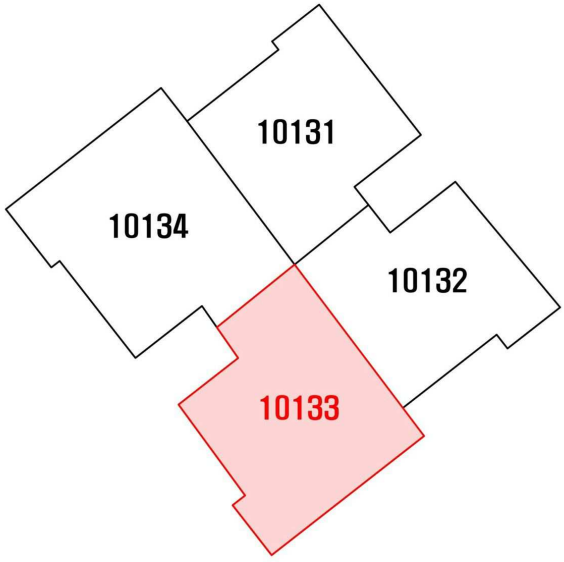
위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2 제10동 제12층 제10133호

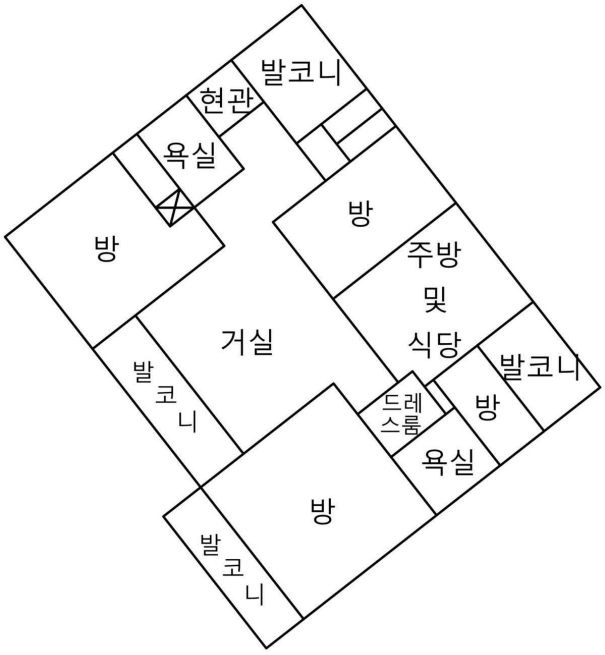
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2 제10동 제12층 제10133호

S = No Scale



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

※ 본건은 건축물현황도 부재 및 이해관계인의 폐문부재로
인근 부동산사무실 평면도를 참고하여 내부구조도를 작성하여
발코니 확장 등 실제와 다소 상이 할 수 있으니 경매 진행 시 참고바람

CCTV 녹화중
AED

12