감 정 평 가 서

건 명	송춘실 소유물건(2025타경771) 서울특별시 영등포구 여의도동 50
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	이룸3-0113-26

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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 선 자

감정평가액	사십오억원정(₩4,500,000,000.-)				
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매12계		
소 유 자 (대상업체명)	송춘실 (2025타경771)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2026.01.15	2026.01.13 ~ 2026.01.15		2026. 01. 15

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	일괄 백	4,500,000,000
	합 계					₩4,500,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동에 소재하는 “여의도초등학교” 남측 인근에 아파트(통칭: 시범아파트)중 제 15동 제 10층 제 105호로서, 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 1. 15을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

(1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람

(2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조도는 동일 아파트단지내의 동일 면적의 일반적인 이용상황등을 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람

(3) 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적외에는 사용할 수 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 50 [도로명주소: 서울특별시 영등포구 63로 45]		
건물명, 층, 호	시범아파트 제 15동 제 10층 제 105호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1971. 12. 21
면 적	**전유면적(㎡)**	**공유면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	156.99	-	92.76

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
#1	여의도동 50-○○	시범아파트 제13동	11/○○	156.99	92.76	4,200,000	2025. 5 1971.12
#2	여의도동 50-○○	시범아파트 제16동	3/○○	156.99	92.76	3,885,000	2025. 5 1971.12
#3	여의도동 50-○○	시범아파트 제18동	5/○○	156.99	92.76	4,000,000	2025. 4 1971.12
#4	여의도동 50-○○	시범아파트 제18동	5/○○	156.99	92.76	3,970,000	2025. 4 1971.12
#5	여의도동 50-○○	시범아파트 제15동	15/○○	156.99	92.76	3,920,000	2025. 4 1971.12

* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례 선정기준으로는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사사성이 있어 지역요인·개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 정하고 있는바, 이에 상기 거래사례중 동일 아파트단지내의 거래사례로 부동산 경기에 따른 급매물의 사정이 개입되지 않고 전유면적크기 및 거래시점등을 고려하여 사례 #1을 선정하여 비교함

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개임되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 아파트 매매가격지수

한국부동산원의 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(출처:한국부동산원 부동산통계센터, 2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.5	99.6	100.0	100.3	100.7	101.7	102.8	103.2	103.7	105.2	106.2	

(2) 시점 수정치 산출

▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 100.7(2025. 5)

▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 106.2(2025.11)

▶ 시점 수정치 : 106.2/100.7 ≒ 1.0546(기준시점지수/거래시점지수)

* 기준시점 현재 2025년 12월 매매가격지수 미고시로 2025년 11월 매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례부동산은 인근지역내에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건(1971.12)과 사례(1971.12)부동산은 동일 아파트단지내에 소재하고 있어 시공업체, 단지 규모, 구조, 마감, 신축연도등 제반 단지 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별효용도의 차이	1.00	본건과 사례부동산의 동별.층별.위치별 효용도의 차이등을 고려한 개별요인도 비교적 유사함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	부동산가격동향등을 고려
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
4,200,000,000	1.00	1.0546	1.00	156.99/156.99	4,429,320,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 / 사용승인일
여의도동 50-◯	시범아파트 제12동	8/○○	156.99	92.76	경매	4,500,000	2025.12 / 1971.12
여의도동 50-◯	시범아파트 제11동	5/○○	156.99	92.76	시가 참고	4,030,000	2025. 6 / 1971.12
여의도동 50-◯	시범아파트 제13동	8/○○	156.99	92.76	조세	3,550,000	2024.11 / 1971.12

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 시세

본건과 동일한 규모의 아파트는 4,300,000,000원 ~ 4,600,000,000원 수준으로 방매사례등이 조사되고 있으며 아파트의 동 및 향에 따른 효용도 및 최근 부동산 가격동향등을 고려하여 시세가 형성되고 있음

3. KB부동산에서 조사된 시세(전유면적 156.99㎡기준)

하위평균가: 4,100,000,000원

일반평균가: 4,180,000,000원

상위평균가: 4,250,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 :

기호	건물명	동	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	시범아파트	15	10	105	156.99	92.76	4,500,000,000

구분건물감정평가명세표

기호1

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 63로 45	50 시범 아파트 제15동	아파트	철근콩크리트 라면조 슬래브지붕 12층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층	 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97 627.97			
(1)	서울특별시 영등포구 여의도동	50	대	제3종일반주거지역 준주거지역 (내) 철근콩크리트 라면조 제105호 1.소유권 대지권	98,843 156.99 28.06/ 29,900	156.99 92.76	4,500,000,000	비준가격
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,375,000,000 1,125,000,000	
	합 계						**₩4,500,000,000.-**	
			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 여의도동소재 "여의도초등학교" 남측 인근에 위치하며
부근은 대단위 아파트단지 및 업무용빌딩과 각종 근린생활시설, 각급 학교 및
근린공원등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 무난함

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며, 인근에 시내버스정류장과 지하철 9호선 및 신림선
"샛강역"이 소재하는바 대중교통이용도는 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 라멘조 슬래브지붕 12층건(사용승인일자: 1971. 12. 21)중
제 10층 제 105호이며,
외벽: 몰탈위페인트마감등
내벽: 벽지 및 타일붙임등
바닥: 바닥재깔기 및 타일깔기등
창호: 새시창호임

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 일반적 이용상황 기준하여
방4, 거실, 주방, 욕실2등

(5) 설비내역

열병합발전에 의한 지역난방설비, 급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 승강기설비,
옥내소화전설비등이 되어있음

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

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(아파트)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 약 35미터폭(여의대방로), 북동측으로 약 30미터폭(여의동로), 남동측으로 약 25미터폭(63로)의 아스팔트포장도로와 각각 접하고 단지내 도로정비되어 있으며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2025-04-03), 준주거지역, 아파트지구, 지구단위계획구역(2024-02-01), 공원(저촉), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 도로(저촉), 문화시설(저촉), 사회복지시설(저촉) 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>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 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:2025.4.27~2026.4.26), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

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)

(9) 공부와의 차이

없 음

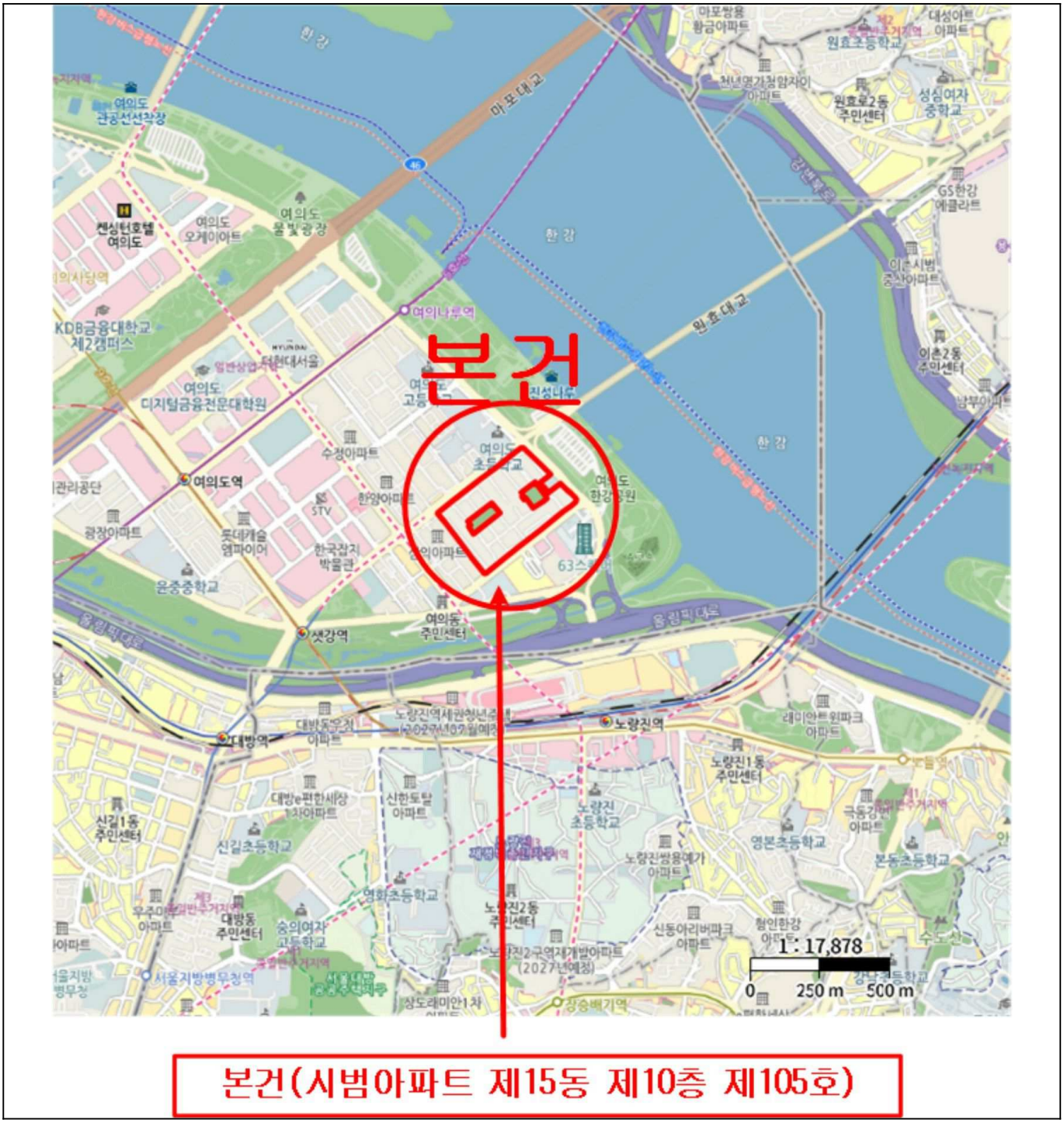
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대내역은 미상임

2) 본건이 속한 아파트단지는 총 24개동, 1,584세대로 이루어져 있음

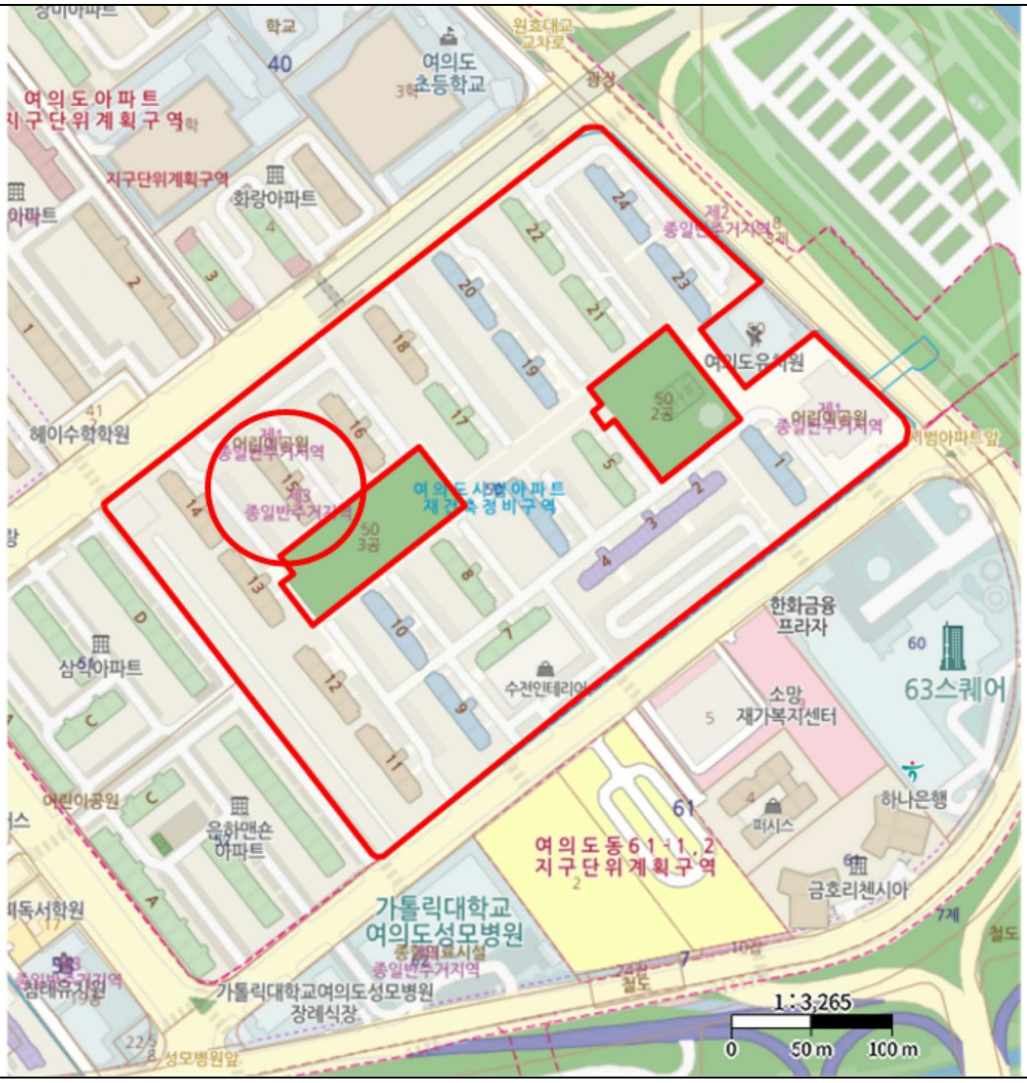
위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 50 시범아파트 제15동 제10층 제105호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 50 시범아파트 제15동 제10층 제105호

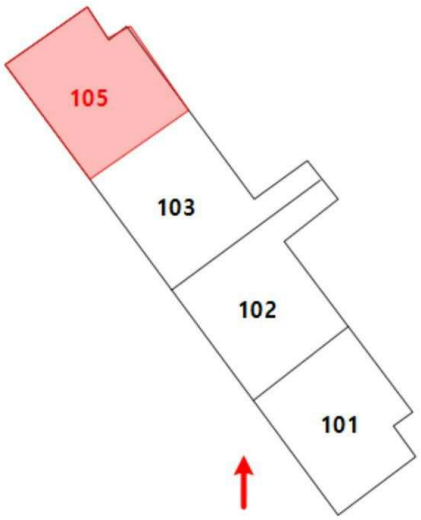


번 호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 영등포구 여의도동 50	대	아파트	제3종일반 주거지역외	4,500,000,000 원

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 여의도동 50 시범아파트 제15동 제105호

호별배치도



본건(시범아파트 제15동 제10층 제105호)

내부구조도



현장조사시 시건장치 및 폐문되어 동일 아파트단지내의
동일 평형의 일반적 이용상황을 기초로 개략적으로 도시한바
실제 이용상황은 다를 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람








15



15



15



10

