감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김도현 소유물건(2025타경12135)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: SS250930-07002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

성심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 희 순 최 희 순 (인)

감정평가액	일억삼천육백만원정(₩136,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김도현 (2025타경12135)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.11	2025.10.05 ~ 2025.10.11	2025.10.12

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	구분건물	1세대	-	136,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩136,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 영등포구 영등포동4가 소재 지하철 1호선 "영등포역" 북측 인근에 위치하는 부동산(영등포대성그랑그루 제11층 제1117호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본 건은 상기『**감정평가에 관한 규칙**』제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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)인 "시장가치"로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

본 건의 기준시점은『**감정평가에 관한 규칙**』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 11일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『**감정평가에 관한 규칙**』 제10조 제1항 "감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다."에 의거 2025년 10월 05일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재 여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반 사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**』, 『**부동산 가격공시에 관한 법률**』, 『**감정평가에 관한 규칙**』, 『**감정평가 실무기준**』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **"거래사례비교법"**으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정

본 건은『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 "원가법"의 적용이 곤란하며, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 "수익환원법" 적용의 한계가 있는바,『**감정평가에 관한 규칙**』제12조에 따른 다른 방법으로의 합리성 검토가 곤란하여 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나,『**감정평가에 관한 규칙**』제16조 및 귀 요청에 따라 한국부동산연구원의『**집합건물 토지 · 건물 배분비율표**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재한 바, 지역사정 등에 따라 실제와 다를수 있으니 귀 업무시 참고하시기 바람.

5. 기타 참고 사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 재확인 바람.

③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 재확인 바람.

II. 대상물건의 개요

출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

대상물건 소재 건물			
명 칭	영등포대성그랑그루		
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동4가 103		
	서울특별시 영등포구 문래로 191		
용도지역	준주거지역		
주구조	**주용도**	**층수**	**사용승인일**
철근콘크리트구조 평스라브지붕	공동주택(도시형생활주택), 오피스텔, 근린생활시설	지하 2층 / 지상 12층	2012.10.10

본건 개요						
구분		**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**계약면적 (㎡)**	**대지권 면적(㎡)**	**용도**
기호	**층/호**					
1	제11층 /제1117호	12.1	10.47	22.57	3.96	공동주택(아파트)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『**감정평가에 관한 규칙**』 제2조 제7호)으로 "**거래사례비교법"**으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점 / 사용승인일
A	영등포구 영등포동4가 10○	영등포대성 그랑그루	제12층 /제○○○○호	12.1	3.96	135,000,000	11,157,025	2025.08.12 / 2012.10.10
B	영등포구 영등포동4가 10○	영등포대성 그랑그루	제8층 /제○○○호	12.1	3.96	130,000,000	10,743,802	2025.02.27 / 2012.10.10
C	영등포구 영등포동4가 10○	영등포대성 그랑그루	제9층 /제○○○호	12.1	3.96	140,000,000	11,570,248	2025.02.13 / 2012.10.10

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 대상물건과 유사한 최근의 등기된 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)
비교사례	거래사례 A

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 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국주택가격동향조사 중 [**아파트 매매가격지수**]를 기준하였으며, 세부 권역은 [서울특별시 영등포구]를 기준하였음.

구 분		적 용 년 월	가격지수	비 고
본건	기준시점 (2025.10.11.)	2025년 08월	104.9	Ⓐ
비교사례	사례거래시점 (2025.08.12.)	2025년 07월	104.2	Ⓑ
시점수정치			**1.00672**	Ⓐ/Ⓑ

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		사례(A)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	대상 전유면적(㎡)	사례 전유면적(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	135,000,000	1.000	1.00672	1.000	12.1	12.1	135,907,200	136,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(㎡) ÷ 사례전유면적(㎡)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음.

IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일자
a	영등포구 영등포동4가 10○	영등포대성 그랑그루	제7층 /제○○○호	12.1	140,000,000	11,570,248	법원경매	2024.11.26 / 2012.10.10
b	영등포구 영등포동4가 10○	영등포대성 그랑그루	제10층 /제○○○○호	12.1	111,000,000	9,173,554	법원경매	2024.10.31 / 2012.10.10

2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 유사	10,000,000 원/㎡ ~ 12,000,000 원/㎡내외 수준	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.10.12 ~ 2025.10.12)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		서울			영등포			영등포동4가		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평 균	아파트 (생활주택)	72.48%	76.50%	139	80.71%	79.55%	14	92.08%	92.08%	1
6개월 평 균	아파트 (생활주택)	67.24%	72.58%	71	92.03%	91.83%	9	0.00%	0.00%	0

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	12.1	12.1	136,000,000	136,000,000	약 11,239,669 원/㎡
합 계				**136,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

본건 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 영등포동4가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 문래로 191	103 영등포 대성 그랑그루	공동주택 (도시형 생활주택) 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층				
				지2층	398.31			
				지2층	215.08			
				지2층	213.46			
				지1층	603.04			
				지1층	184.91			
				1층	159.36			
				1층	48.6			
				1층	37.66			
				1층	14.28			
				2층	267.04			
				2층	111.14			
				2층	47.68			
				2층	14.28			
				3층	283.73			
				3층	99.24			
				3층	14.28			
				4층	350.49			
				4층	106.59			

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
				4층	14.28			
				5층	350.49			
				5층	106.59			
				5층	14.28			
				6층	254.1			
				6층	125.69			
				7층	254.1			
				7층	125.69			
				8층	254.1			
				8층	125.69			
				9층	254.1			
				9층	125.69			
				10층	254.1			
				10층	125.69			
				11층	254.1			
				11층	125.69			
				12층	254.1			
				12층	125.69			
				옥탑1층	81.24			
	1. 서울특별시 영등포구	103	대	준주거지역	1,153.1			

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
	영등포동4가							
1				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1117호 1 소유권대지권	12.1 3.96 1,153.1x------ 1,153.1	12.1 3.96	136,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 81,600,000** **건 물 : 54,400,000**	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩136,000,000.-**	
			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 영등포동4가 소재 지하철 1호선 "영등포역" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 상업·업무시설, 소방서 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장, 지하철 1호선 "영등포역"이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 2층 / 지상 12층 건내 제11층 제1117호로서
(사용승인일: 2012.10.10)

외벽: 석재 붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.(이용상황 및 내부구조는 후첨 "내부구조도" 참고)

(5) 설비내역

위생, 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전 설비, 주차설비 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

정방형 평지로서, 공동주택(도시형생활주택), 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측, 남측으로 각각 6미터 내외, 8미터 내외, 25미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의) , 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울남부교육지원청에 확인요망)<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>,토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

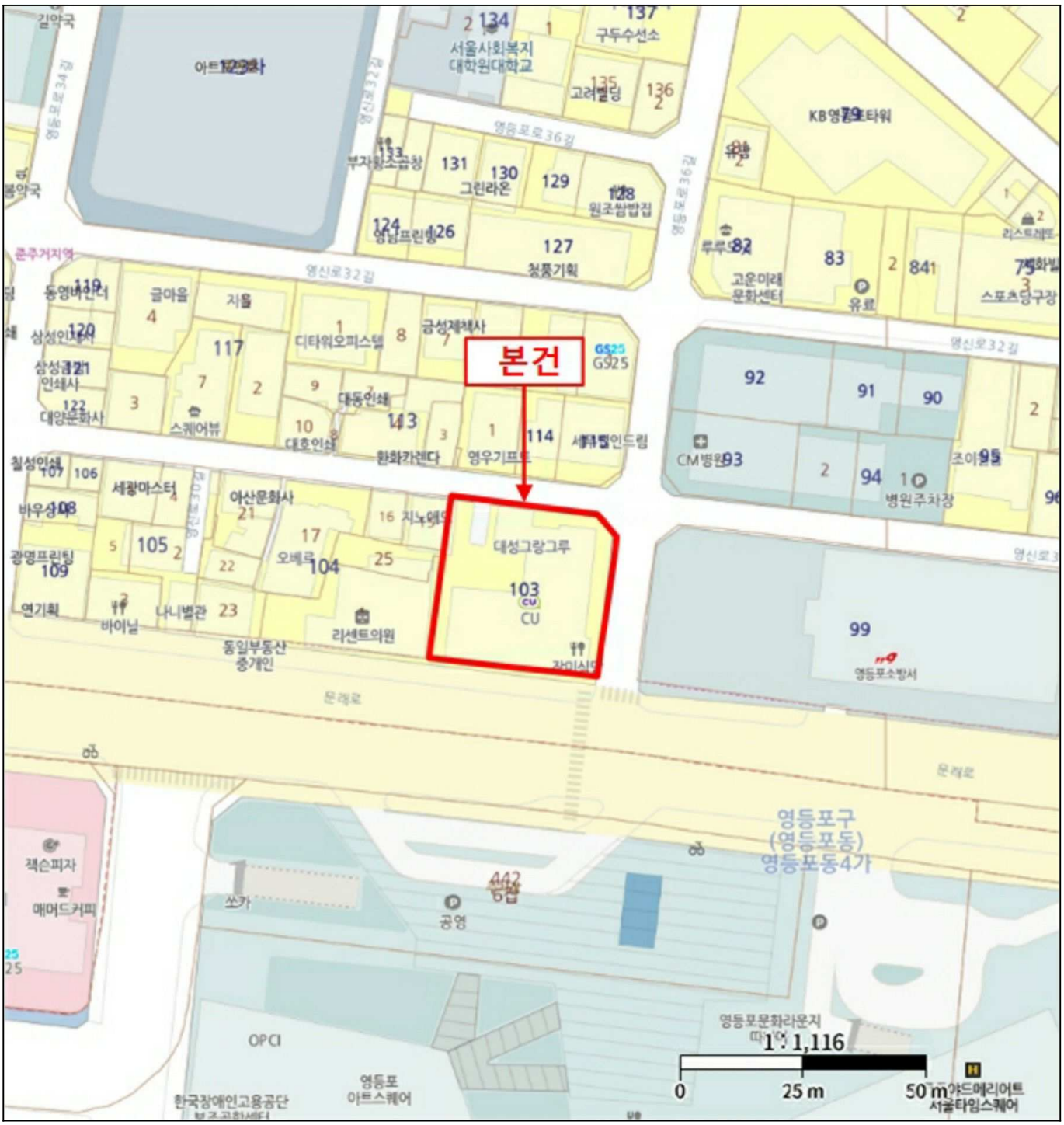
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동4가 103 영등포대성그랑그루 제11층 제1117호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동4가 103 영등포대성그랑그루 제11층 제1117호



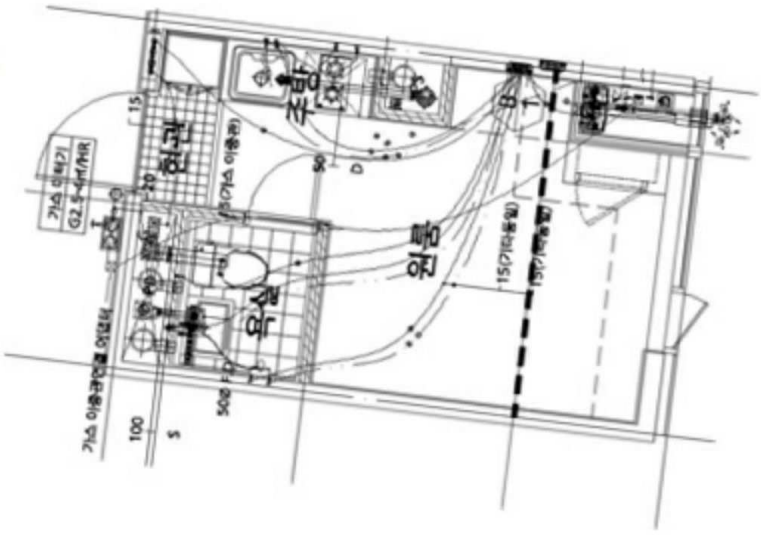
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동4가 103 영등포대성그랑그루 제11층 제1117호

<호별배치도>



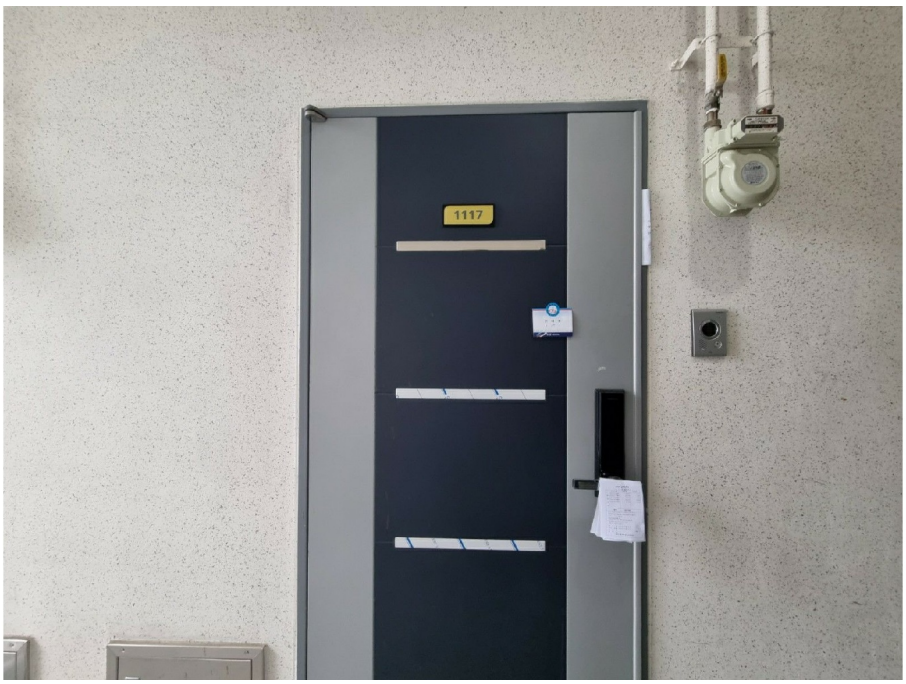
<내부구조도>



본건 : 영등포대성그랑그루 제11층 제1117호




그랑그루
191


1117

