감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 염인재 외 1명 소유물건(2025타경12811)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정서번호 : U251110-001

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

유림감정평가사사무소

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

(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	**삼억구천오백만원정(₩395,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	염인재 외 1명 (2025타경12811)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.14	2025.11.14 ~2025.11.14	2025.11.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1세대x2/3	아파트	1세대x2/3	-	395,000,000
	합 계					₩395,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

U251110-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

감정평가의 개요

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 지하철 2,7호선 대림역 북측 인근에 위치하고 있는 대림동신동아아파트 제2동 제10층 제1013호로 서울남부지방법원의 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 2025.11.14임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2025.11.14자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

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, 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 : 2025-11-14)

Ⅵ. 그 밖의 사항

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

2. 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 및 폐문 부재로 내부구조 및 이용상황은 통상적인 마감상태를 상정하여 평가하였음.

3. 본건의 위치 확인은 점유현황에 의거하여 감정평가하였음.

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.

5. 대상 물건은 3인 소유의 구분건물로서, 귀 법원 요청에 의거 “염인재,신기동” 지분(2/3)만을 감정평가하였으며, 소유 지분별 위치확인이 불가한 바, 전체 단위 세대 면적 기준 금액을 산출하여 소유지분 비율에 의하여 금액 사정하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

U251110-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

대상 물건의 감정평가액 산출 과정

I. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">서울특별시 영등포구 대림동 777-1,777-3,777-4
(도로명주소 : 서울특별시 영등포구 가마산로 312)</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="7">대림동신동아아파트</td></tr>
<tr><td>건물의 구조</td><td colspan="4">철근콘크리트조 슬래브지붕</td><td>사용승인</td><td colspan="2">1987.01.17</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>설비</td><td>난방설비</td><td>위생설비</td><td>급배수설비</td><td>가스설비</td><td>승강기설비</td><td>기타설비</td></tr>
<tr><td>형식</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">감정평가
대상
물건개요</td><td rowspan="2">일련
번호</td><td rowspan="2">동,층,호수</td><td colspan="3">면적(㎡)</td><td rowspan="2">소유권
대지권
(㎡)</td><td rowspan="2">용도</td></tr>
<tr><td>전유</td><td>공용</td><td>합계</td></tr>
<tr><td>1</td><td>제2동
제10층 제1013호</td><td>67.41</td><td>27.4</td><td>94.81</td><td>2.974</td><td>아파트</td></tr>
</table>

※ 매각지분 :염인재,신기동 지분(2/3)

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	대림동 777-*외	13층 ***호	67.41	600,000,000	8,900,000	2025.10.13 1987.01.17
거2	대림동 777-*외	10층 ***호	67.41	590,000,000	8,750,000	2025.08.09 1987.01.17

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 있고 소유권 이전 등기가 완료된 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거2	대림동 777-*외	10층 ***호	67.41	590,000,000	8,750,000	2025.08.09 1987.01.17

3. 사정보정

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

일련번호	사례기호	사정보정	비고
1	거2	1.00	매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임

4. 시점수정

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

일련번호	사례번호	거래시점	거래시점 매매가격지수	기준시점	기준시점 매매가격지수	시점수정치
1	거2	2025.08.09	104.2 (2025년 07월)	2025.11.14	105.6 (2025년 09월)	1.01344

※ 거래시점의 매매가격지수는 직전월의 지수를 적용하고, 기준시점의 매매가격지수는 직전월의 지수를 적용하여야 하나 미고시되어 2025년 09월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

5. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
호별요인	층별 효용	0.99	본건은 사례보다 향별 효용이 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격 수준

지리적위치	구분	시세수준	비고
본건 인근	유사층	전유면적 당 8,900,000원/㎡ 내외수준	위치 및 경과연수등에 따라 차이 있음

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	층 호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적
선1	대림동 777-*외	7층 ***호	53.37	533,000,000	9,990,000	2025.11.05 1987.01.17	법원 경매
선2	대림동 777-*외	2층 ***호	67.41	596,000,000	8,840,000	2024.07.23 1987.01.17	법원 경매

다. 평가대상지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	물건용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	기간
서울특별시 영등포구	아파트	96.28%	95.27%	28	최근 1년

7. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	사례기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	거2	8,750,000	1.000	1.01344	0.990	8,778,924	8,780,000

U251110-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-14)

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	동 층 호	사정면적(㎡)	면적당단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	구로동 106-2	제2동 제10층 제1013호	$67.41 \times \frac{2}{3}$	8,780,000	394,573,200	395,000,000

사정면적(㎡): 염인재, 신기동 지분

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 영등포구 대림동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로 312	777-1, 777-3, 777-4	아파트	철근콘크리트조슬래브지붕 15층				
				1층	1,226.78			
				2층~13층 각	1,209.62			
				14층,15층 각	370.92			
				지하층	1,193.16			
(1)	동소	777-1	대	제3종일반주거지역	15,595.6			
(2)	동소	777-3	"	"	3,736			
(3)	동소	777-4	"	제2종일반주거지역	15.7			
1				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1013호	2 67.41x- 3	22.47	395,000,000	비준가격 공용면적 포함
				(1)~(3) 소유권대지권	31.48 19,347.3x--- 19,347.3			염인재, 신기동 지분
					2 x--- 3	20.98		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**355,500,000**	
						건 물 :	**39,500,000**	
	합 계						**₩395,000,000.-**	
			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 영등포구 대림동 소재 지하철 2,7호선 대림역 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 다세대주택,단독주택,아파트 및 근린생활시설등이 소재하고 있어 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 진입이 가능하고 인근에 지하철 2,7호선 대림역 및 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통 이용상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상 15층 건물 내 제10층 제1013호로
외벽 : 몰탈위 페인팅마감
창호 : 샷시창호등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비,위생설비,난방설비,승강기설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 부정형 평지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측, 북측 및 동측으로 노폭 약 20m,약 30m, 4m 내외의 포장도로와 각각 접하고 잇음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 대림동 777-1
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축허가·착공제한지역(「건축법」 제18조 제2항에 따른 건축허가 및 착공이 제한되는 지역임2022.1.26.~2025.1.25.)〈건축법〉, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)〈공항시설법〉, 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〉 토지거래계약에 관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:

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)

2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

(2) 대림동 777-3
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축허가·착공제한지역(「건축법」 제18조 제2항에 따른 건축허가 및 착공이 제한되는 지역임2022.1.26.~2025.1.25.)〈건축법〉, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)〈공항시설법〉, 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〉 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

(3) 대림동 777-4
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축허가·착공제한지역(「건축법」 제18조 제2항에 따른 건축허가 및 착공이 제한되는 지역임2022.1.26.~2025.1.25.)〈건축법〉, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)〈공항시설법〉, 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〉 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

(9) 공부와의 차이
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

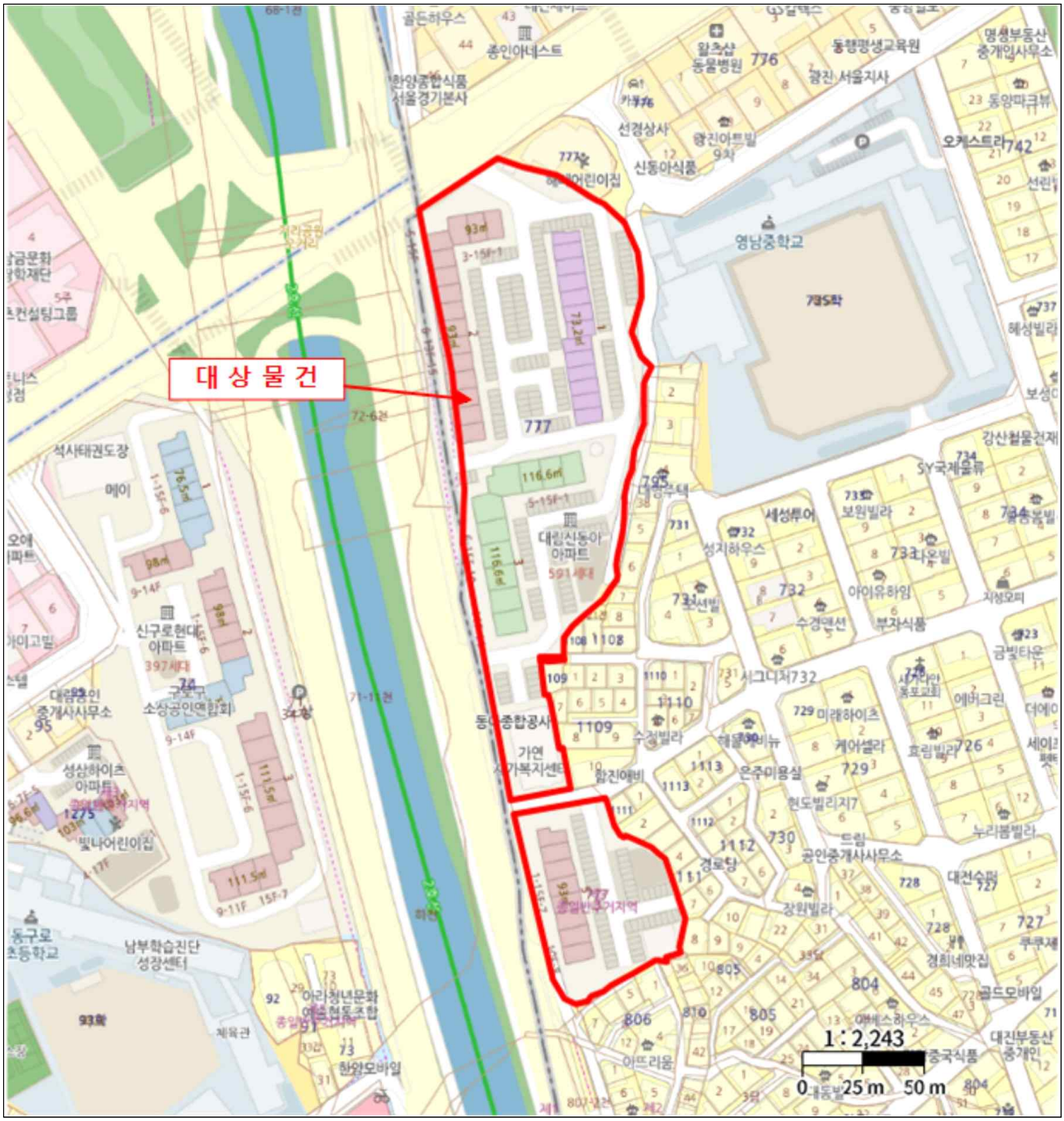
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 777-1외 2필지 대림동신동아아파트 제2동 제10층 제1013호



위 치 도

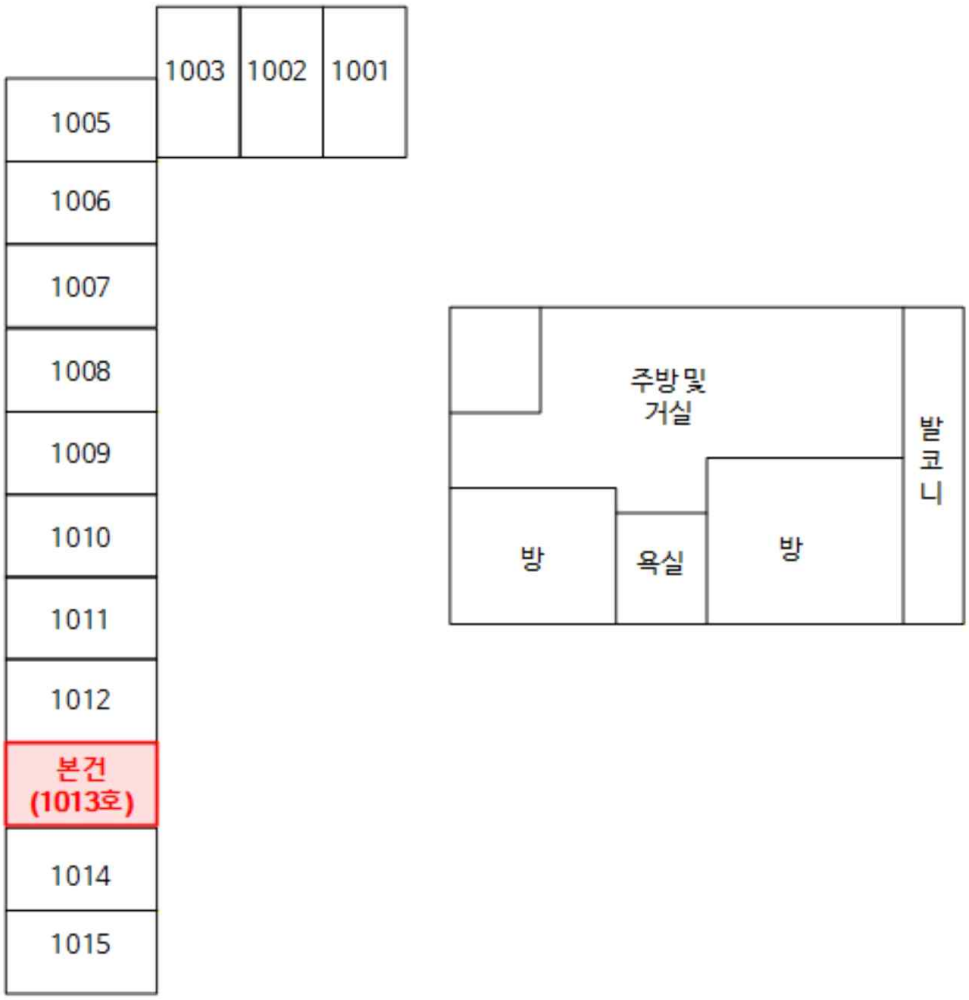
소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 777-1 대림동신동아아파트 제2동 제10층 제1013호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 777-1 대림동신동아아파트 제2동 제10층 제1013호

No Scale



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

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

사 진 용 지

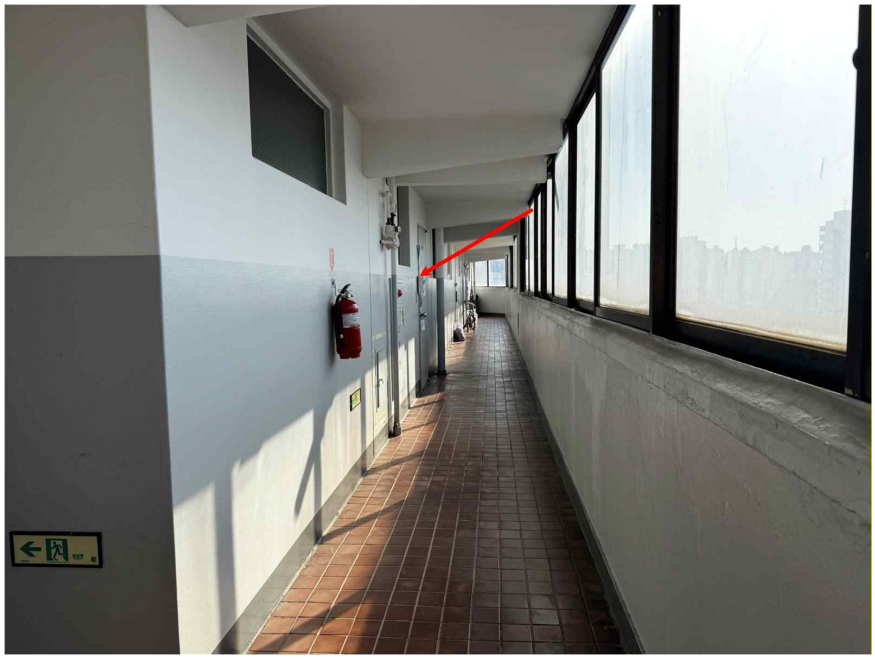


본건 전경

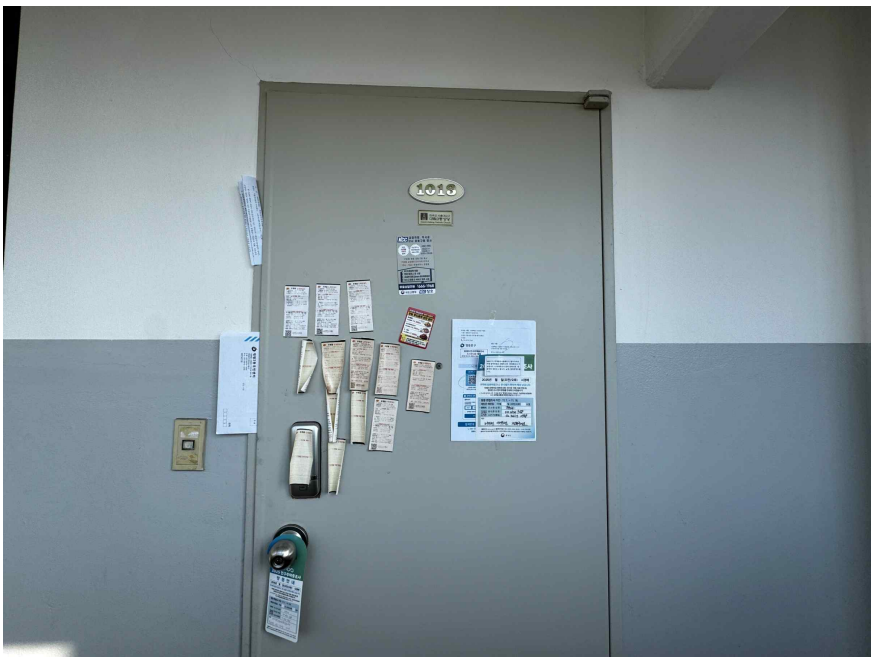


13층 복도

사 진 용 지

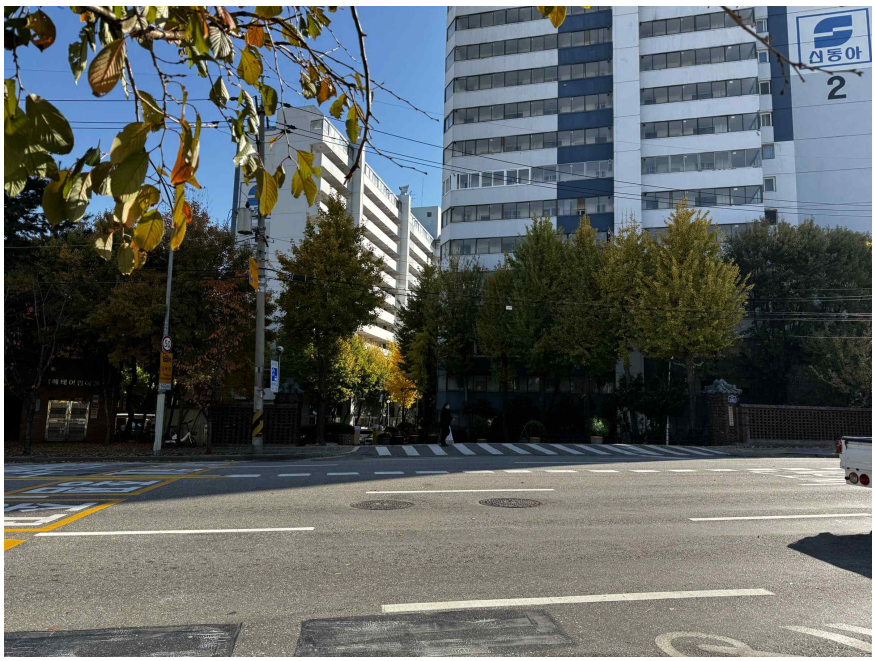


13층 복도



본건 개별 현관

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경