감 정 평 가 서

건 명	이광주 소유물건 (2025타경13599)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	LGA2512-12-0577

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.

이앤공감감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 숙 현

감정평가액	일억사천육백만원정(₩146,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이광주 (2025타경13599)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.23	2025.12.23	2025.12.23

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	1개호 하 여	- 백	146,000,000
	합 계					₩146,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 “신길역(지하철5호선)” 서측 인근에 위치하는 구분건물(메트로가든 제12층 제1205호)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 및 공법상 제한사항

가. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 영등포구 영등포동1가 75-4 [도로명주소]서울특별시 영등포구 경인로112길 4-7			
건물명		메트로가든			
건물의 구조		철근콘크리트구조 평지붕			
사용승인일자		2013.07.25			
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도
기호	층 · 호수				
가	제12층 제1205호	12.4	8.83	4.991	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경보호에 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))임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.12.23. 을 기준시점으로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025.12.23. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에서는 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다고 규정하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

대상물건에 대한 감정평가 시 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방식

1) 부동산에 대한 감정평가방식은 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

나. 대상물건의 감정평가에 적용한 관련 규정

1) 대상물건에 대한 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

2)「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

3) 대상물건에 대한 감정평가방법은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의하여 감정평가 하였으며, 대상물건의 특성 등으로 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

3. 일괄・구분・부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제16조 규정에 따라「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처:등기사항전부증명서,kais)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
1	영등포동1가 75-4 메트로가든 **층 ****호	12.97	140,000,000	2025.04.17	2013.07.25
2	영등포동1가 75-4 메트로가든 **층 ****호	12.4	140,000,000	2024.10.30	2013.07.25

나. 비교 사례의 선정

대상물건과 동일건물 내에 소재하는 비교가능성 있는 거래사례로, 대상물건과 물적 비교가능성이 있고 비교적 최근의 사례인 거래사례 기호1)을 선정하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 아니한 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업으로서, 대상물건의 비교거래사례의 경우 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

가. 한국부동산원 아파트 매매가격지수(서울특별시 강남지역 서남권 영등포구)

- 2025. 11월 매매가격지수 : 108.9
- 2025. 03월 매매가격지수 : 100.0
- 상승률 : $\frac{108.9}{100}$ ≒ 1.089 (약 8.9%)

나. 시점수정

시점수정	1.08900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

나. 가치형성요인 비교치 산정

기호	비교항목				격차율	가치형성요인 비교
	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인		
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 기호1)과 전반적인 가치형성요인이 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	비교사례의 거래금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	140,000,000	1.00	1.08900	1.000	12.4/ 12.97	145,759,753	146,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 그 밖의 사항

1. 인근 유사부동산의 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적	사용승인일
1	영등포동1가 75-4 메트로가든 **층 ****호	12.97	147,000,000	2024.12.03	경매	2013.07.25
2	영등포동1가 75-4 메트로가든 *층 ***호	12.97	146,000,000	2025.12.05	공매	2013.07.25

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으며, 가격의 배분은 한국부동산연구원 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구”에서 제공한 토지·건물 배분비율표에 근거하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도를 참조하고 외부관찰 등으로 조사하여 실제사항과 차이가 있을 수 있으며 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 “신길역(지하철5호선)” 서측 인근에 위치하는 구분건물(메트로가든 제12층 제1205호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시산가액을 산출하였으며, 인근 유사 부동산 참고가격, 평가전례 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제12층 제1205호	12.4	146,000,000

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	75-4	아파트	철근콘크리트구조				
	영등포구	메트로	(도시형	평지붕				
	영등포동1가	가든	생활주택)	지하1층 지상12층				
			외2					
	[도로명주소]			지1층	97.81			
	서울특별시			지1층	95.09			
	영등포구			지1층	41.16			
	경인로112길			1층	50.15			
	4-7			1층	34.56			
				1층	31.62			
				2층	208.51			
				3층	220.8			
				4층	137.59			
				5층	137.59			
				6층	137.59			
				7층	137.59			
				8층	137.59			
				9층	137.59			
				10층	137.59			
				11층	137.59			
				12층	137.59			
				옥탑1층	18.31			
1	동소	75-4	대		495.9			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제12층 제1205호	12.4	12.4	146,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					4.991			
				1 소유권대지권	-----	4.991		
					495.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	87,600,000	
						건 물 :	58,400,000	
	합 계						₩146,000,000.-	
			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 영등포동1가 소재 "신길역(지하철5호선)" 서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철1,5호선 "신길역"이 소재하는 등 제반교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 12층 건물 내 제12층 제1205호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중인 것으로 추정됨.

(5) 설비내역

본건은 위생·급배수시설, 난방시설, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 사다리형 토지로서, 아파트(도시형생활주택)외2 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의), 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>, 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))임.

(9) 공부와의 차이

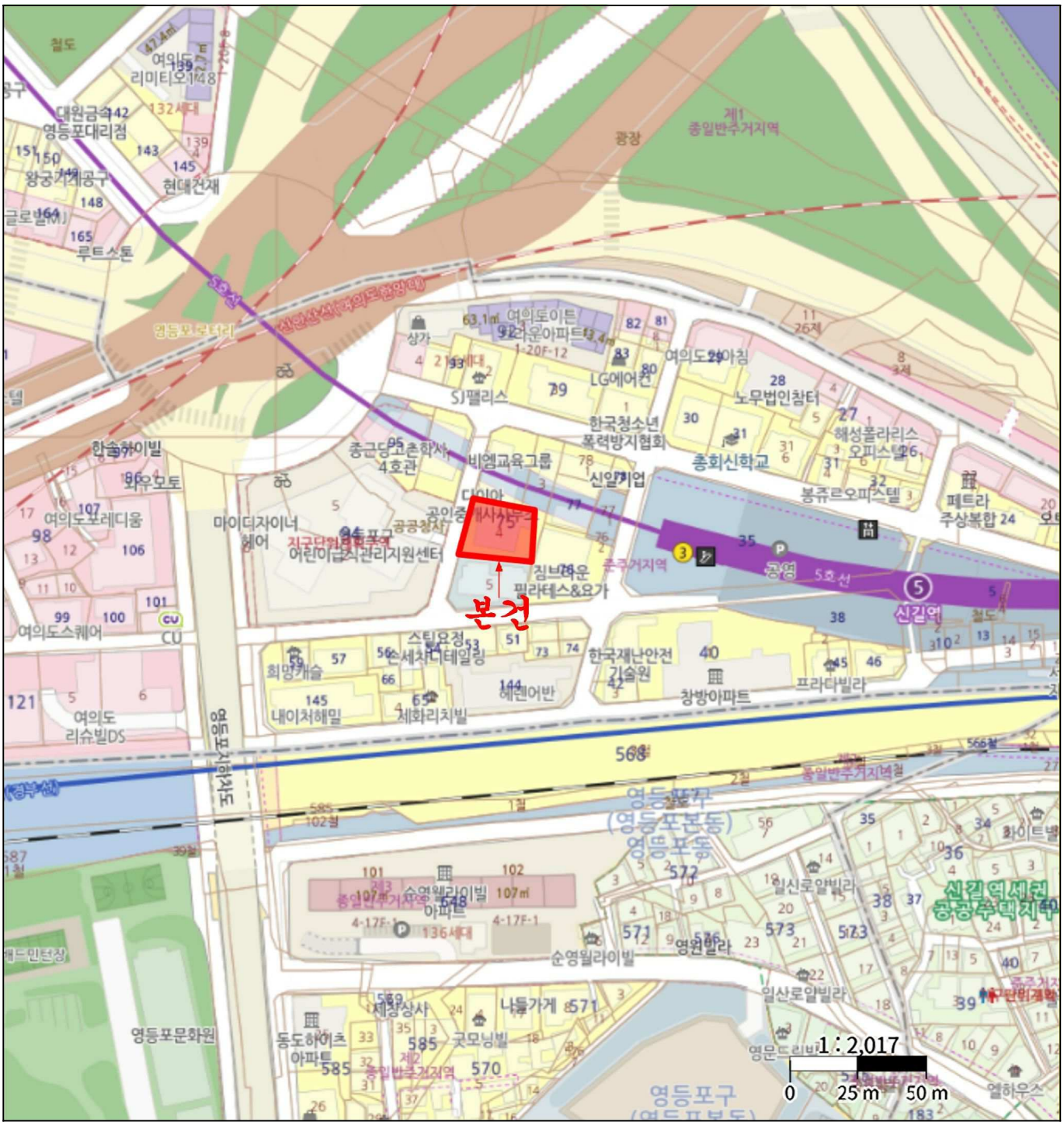
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 75-4 메트로가든 제12층 제1205호

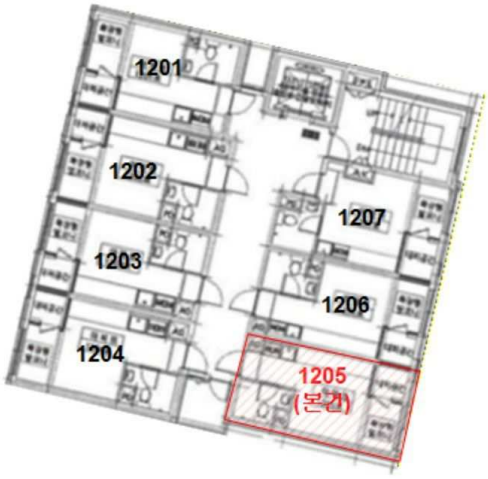


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 75-4 메트로가든 제12층 제1205호

NO SCALE

메트로가든 제12층 호별배치도

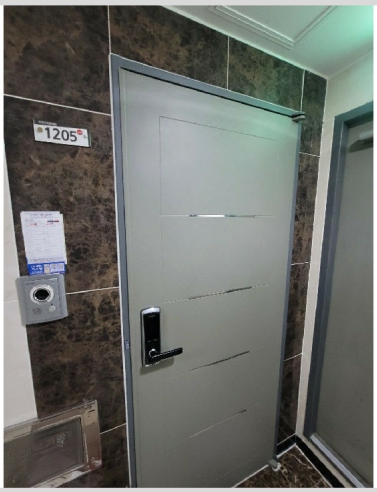


내부구조도

(본건 제1205호)

본건 내부구조도는 현장조사시 폐문부재 등으로 건축물현황도를 기준으로 도시하였는바,
내부구조 등은 실제사항과 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

STAY 72 YEOUIDO
Front
Room
Korean Restaurant


1205