감 정 평 가 서

건 명	(주)부동산카페소유물건(2025타경14069) 서울특별시 영등포구 영등포동1가 145
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
감정서번호	이룸111-1230-25

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	일억이천구백만원정(₩129,000,000.-)		
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매6계
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 부동산카페 (2025타경14069)	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
		2026.01.02	2025.12.30 ~ 2026.01.02 / 2026. 01. 02

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	129,000,000
	합 계					₩129,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 지하철5호선 “신길역” 남서측 인근에 위치하는 공동주택(통칭: 내이처해밀)중 제 3층 제 308호로서, 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. 2을 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 집합건축물대장상의 “건축물현황도”등을 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

(1) 개 요

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 [도로명주소: 서울특별시 영등포구 경인로114길 62]		
건 물 명	내이처해밀		
용 도	공동주택	**사용승인일**	2012. 6. 14
층 수	지하1 ~ 지상13층	**대지면적**	928.8㎡
건축면적	416.1㎡	**연면적**	4,370.52㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 해당호의 면적

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3	308	14.240	13.706	5.8737

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
#1	영등포동1가 145-○○	내이처해밀	7/○○	14.24	5.8737	125,000	2025. 4 2012. 6
#2	영등포동1가 145-○○	내이처해밀	4/○○	14.24	5.8737	128,000	2025. 4 2012. 6
#3	영등포동1가 145-○○	내이처해밀	8/○○	14.24	5.8737	112,000	2025. 5 2012. 6
#4	영등포동1가 145-○○	내이처해밀	6/○○	14.24	5.8737	111,000	2025. 7 2012. 6

* 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 동일한 구분건물 거래사례로 부동산 경기에 따른 급매물의 사정이 개입되지 않고 거래시점등을 고려하여 사례 #1을 선정하여 비교함

4. 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, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 연립주택 매매가격지수

한국부동산원이 조사.발표하는 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(출처:한국부동산원부동산통계센터, 2021.6 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.9	99.9	100	100.1	100.2	100.4	100.6	101.0	101.6	102.5	103.4	

(2) 시점 수정치 산출

▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 100.1(2025. 4)

▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 103.4(2025.11)

▶ 시점 수정치 :103.4/100.1 ÷ 1.0329(기준시점 지수/거래시점 지수)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례부동산은 동일수급권내의 인근 지역에 위치하는바 접근성 및 배후지의 크기등의 제반 외부 요인은 유사함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭,구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2012.6)과 사례 부동산(2012.6)은 동일한 건물로 제반상태등을 고려한 건물요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별. 향별 효용도의 차이	1.00	1.00	본건과 사례부동산대비 층별.위치별효용도등의 개별적 요인도 비교적 유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	125,000,000	1.00	1.0329	1.00	14.24/14.24	129,112,500

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
영등포동1가 145-○○	내이처해밀	5/○○	14.89	6.14	경매	128,000	2025. 1 2012. 6
영등포동1가 145-○○	내이처해밀	3/○○	14.24	5.87	경매	120,000	2025. 1 2012. 6
영등포동1가 145-○○	내이처해밀	3/○○	15.08	6.22	경매	140,000	2025.10 2012. 6

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 조건의 구분건물(용도: 다세대주택)은 건물전유면적기준 @8,000,000/㎡ ~ @9,000,000/㎡ 내외 수준으로 조사되고 있으며 건물의 사용승인일자, 층별.위치별 효용도등에 따라 가격이 형성되고 있음

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 : 129,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	내이처해밀	3	308	14.240	5.8737	129,000,000

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
1	서울특별시 영등포구 영등포동1가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 경인로114길 62	145 위지상	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 13층 지1층 1층 2층 ~ 6층 7층 8층 ~ 12층 13층 옥탑1층	 631.47 205.21 301.57 308.66 301.57 209.48 32.19			
(1)	서울특별시 영등포구 영등포동1가	145	대	준주거지역 (내)	928.8			
				철근콘크리트구조 제 3층 제 308호	14.240	14.240	129,000,000	비준가격
				1.소유권 대지권	5.8737/ 928.8	5.8737		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 45,150,000 83,850,000	
	합 계						₩129,000,000.-	
			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 영등포동1가에 소재하는 지하철 5호선 "신길역" 남서측 인근에 위치하며 부근은 각종 근린생활시설 및 업무시설과 아파트 및 다세대주택등의 공동주택이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스 및 마을버스정류장과 지하철 5호선 "신길역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층 지상13층건(사용승인일자: 2012. 6. 14)중
제 3층 제 308호로
외벽: 외장석재붙임등 마감
내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감
바닥: 바닥재깔기 및 타일등 깔기
창호: 새시이중창임

(4) 이용상태

원룸형공동주택으로 이용중이며 "건축물현황도" 기준하여
방겸주방, 욕실

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비등이 되어 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

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와는 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(공동주택)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6미터폭(경인로114길), 서측으로 약 3미터폭, 북측으로 약 6미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(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>, 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>, 철도보호지구<철도안전법>
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)), 건축선(건축과 문의)

(9) 공부와의 차이

없 음

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) 임대내역은 미상임

2) 본건이 속한 구분건물은 1층은 근린생활시설 3호, 2층 ~ 13층은 공동주택 149세대로 집합건축물대장에 등재되어 있음

위 치 도

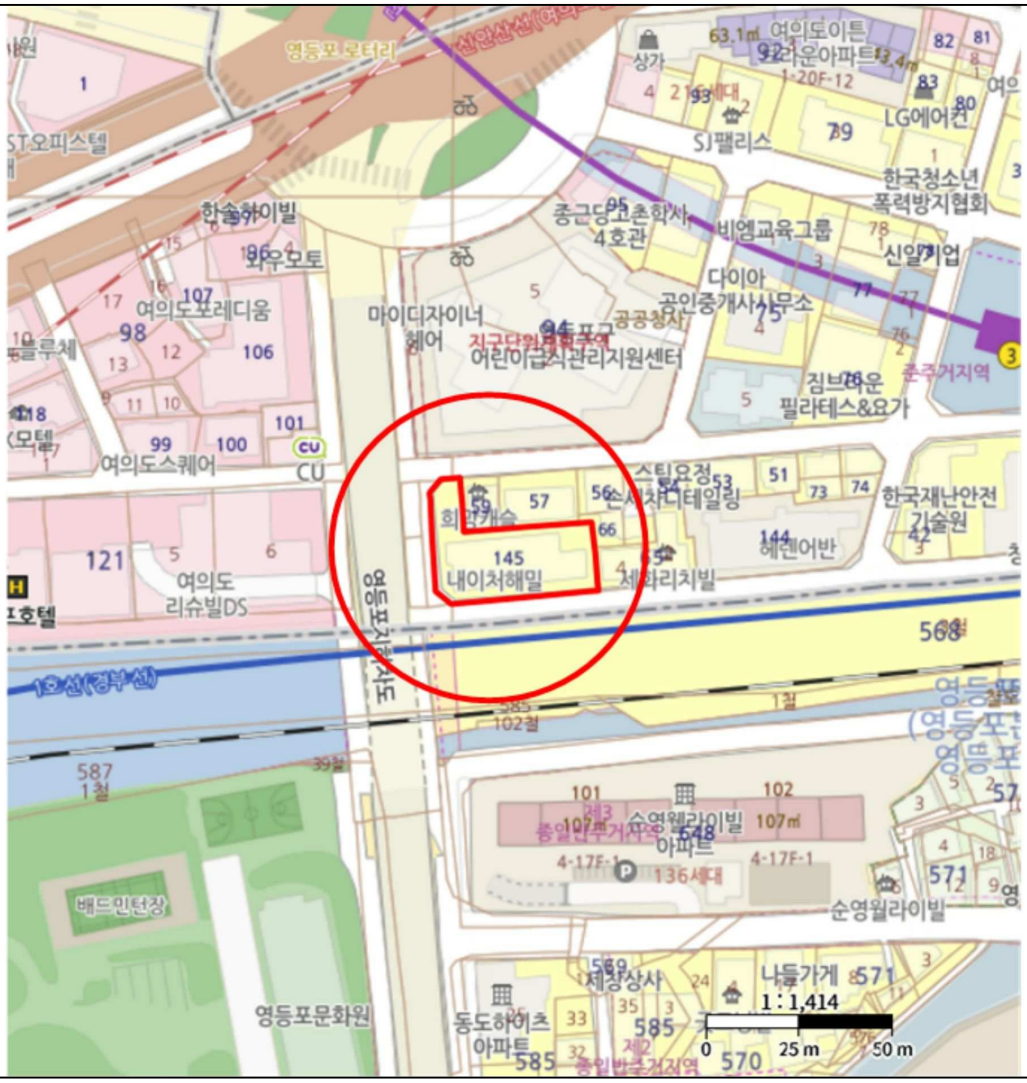
소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 내이처해밀 제3층 제308호



본건(내이처해밀 제 3층 제 308호)

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 내이처해밀 제3층 제308호

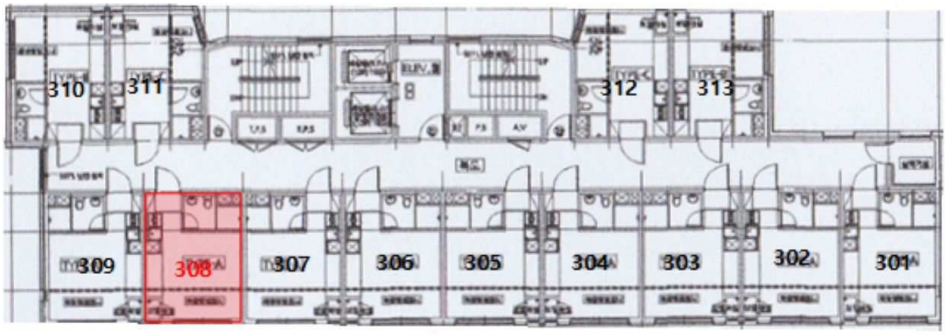


번 호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145	대	공동주택	준주거지역	129,000,000원

내 부 구 조 도

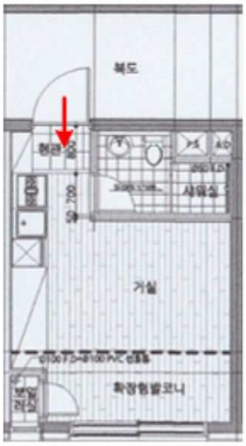
소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 내이처해밀 제3층 제308호

호별배치도



본건(내이처해밀 제 3층 제 308호)

내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용 상황은 집합건축물대장상의 "건축물현황도"를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람






경인로 114











3