

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김상수 소유물건(2025타경14103)
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
평가서번호 : 가치 3027-1231-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사 노경화			(인)

감정평가액	일억삼천칠백만원정 (₩137,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상수 (2025타경14103)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2026. 01. 07	2026. 01. 02 ~ 2026. 01. 07	2026. 01. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	137,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩137,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견	
" 별 지 참 조 "	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 '영등포로터리' 남측 인근에 위치하는 '통칭 '내이쳐해밀'' 제9층 제912호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 2일 ~ 2026년 1월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회 법원감정평가실무, 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분 비율표 등에 의거 토지건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건의 현장조사당시 이해관계인의 부재 및 폐문상태로 내부를 확인할 수 없어 집합건축물대장상 건축물현황도면, 외부관찰 등에 의거하여 내부구조를 표기하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 통칭 '내이쳐해밀' 제9층 제912호		
도로명주소	서울특별시 영등포구 경인로114길 62 (영등포동1가)		
	주용도	공동주택 152개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2012.06.14	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 13층
		연면적	4,370.52 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	공급		
(1)	9/912	아파트	15.076	9.93	25.006	6.2186	60.29
합계 (1개호)			15.076	9.93	25.006	6.2186	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	영등포동1 가145	7/7**	아파트 (원룸형)	14.24	5.8737	125,000,000 (@8,780,000)	2025.04.10 (2012.06.14)	-
#2	영등포동1 가145	4/4**	아파트 (원룸형)	14.24	5.8737	128,000,000 (@8,990,000)	2025.04.02 (2012.06.14)	-
#3	영등포동1 가145	10/10**	아파트 (원룸형)	14.24	5.8737	123,000,000 (@8,640,000)	2024.11.15 (2012.06.14)	-
#4	영등포동1 가145	10/10**	아파트 (원룸형)	14.89	6.1419	127,000,000 (@8,530,000)	2024.04.03 (2012.06.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 서남권 연립다세대	3.400% (1.03400)	거래시점 / 기준시점		2025.04.10/ 2026.01.07	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.11	103.4
		산식		$1 + (103.4 - 100.0) / 100.0$ ≈ 1.03400	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건이 사례대비 층별효용, 철도 등에 의한 소음에서 우세하나 향별 효용에서 열세하여 전반적으로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	9/912	15.076	#1	8,780,000	1.000	1.03400	1.000	9,080,000	136,890,080	137,000,000
합계		15.076	-	-	-	-	-	-	-	137,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	영등포동1가 145 10/10**	아파트 (원룸형)	15.076	6.2186	141,000,000	2025.09.09 (2012.06.14)	법원경매
					(@9,350,000)		
(2)	영등포동1가145 3/3**	아파트 (원룸형)	15.076	6.2186	140,000,000	2025.10.21 (2012.06.14)	법원경매
					(@9,290,000)		
(3)	영등포동1가145 12/12**	아파트 (원룸형)	15.076	6.2186	136,000,000	2025.06.05 (2012.06.14)	법원경매
					(@9,020,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	122,055,227,333	110,816,498,061	90.8	916	300	32.8
다세대	21,377,104,000	17,452,721,182	81.6	214	74	34.6
아파트	45,246,333,333	46,159,569,969	102.0	115	50	43.5
오피스텔	4,946,000,000	4,434,208,825	89.7	42	14	33.3
오피스텔(주거)	46,255,790,000	38,907,308,085	84.1	534	160	30.0
주상복합(주거)	4,230,000,000	3,862,690,000	91.3	5	2	40.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제9층 제912호	15.076	6.2186	137,000,000
합계		15.076	6.2186	137,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭 '내이처해밀' 제9층 제912호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 <								

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 '신길역(지하철5호선)' 남서측 인근에 소재하고 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트 및 다세대주택 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 주정차가 용이하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(지하철5호선 신길역)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 13층 건물 내 9층 제912호(사용승인:2012.06.14.)로서,

외벽: 석재붙임 등 마감
창호: 샷시 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트(원룸형)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기, 화재탐지설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로 인접토지와 등고 평탄하며 공동주택, 근린생활시설 부지로 이용중임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건소재 건부지는 남측, 북측, 서측으로 세로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의) , 도로(접합),
가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의), 교육환경보호구역(세부사항 :
남부교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군
수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의),
철도보호지구, 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

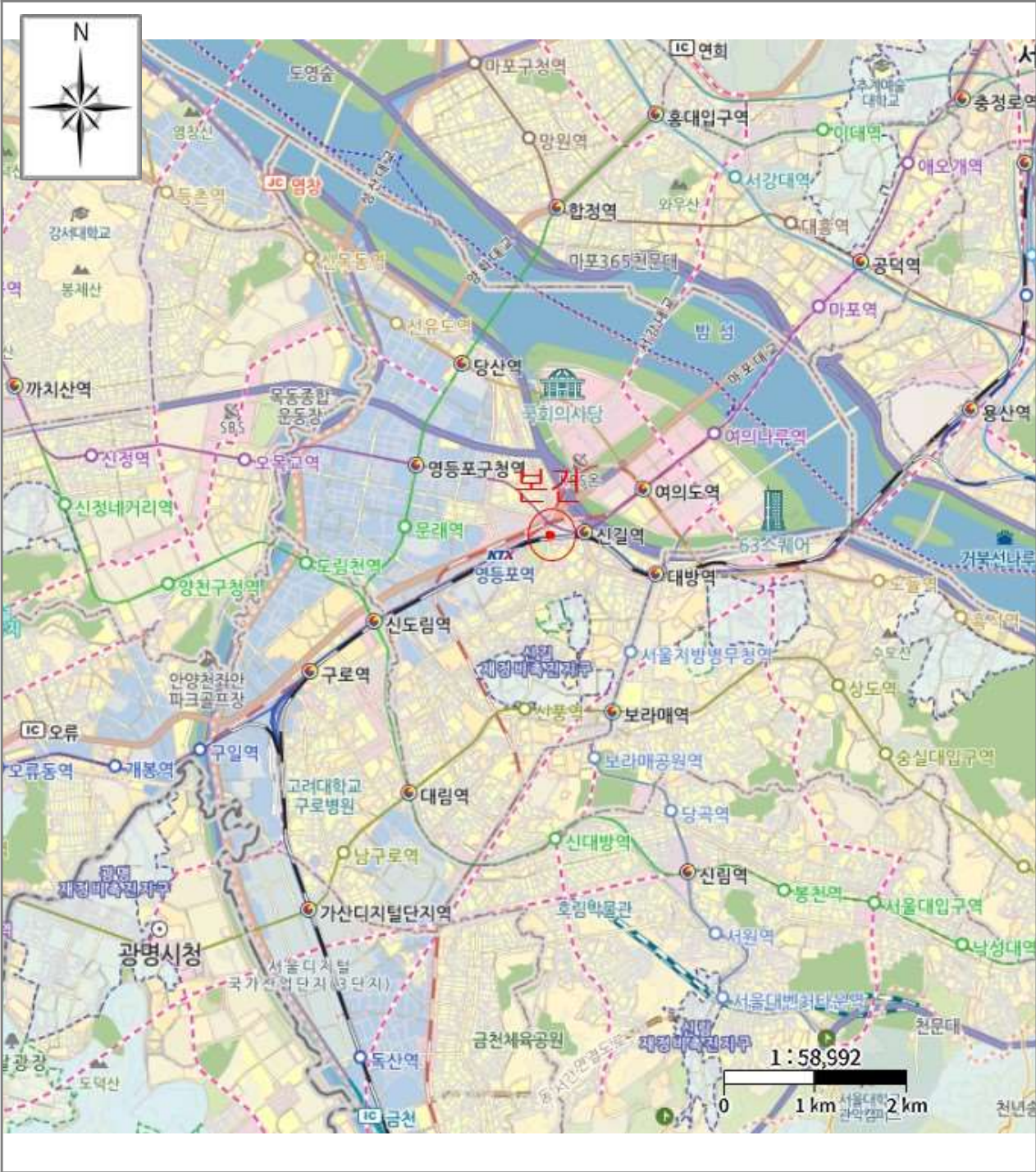
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임.

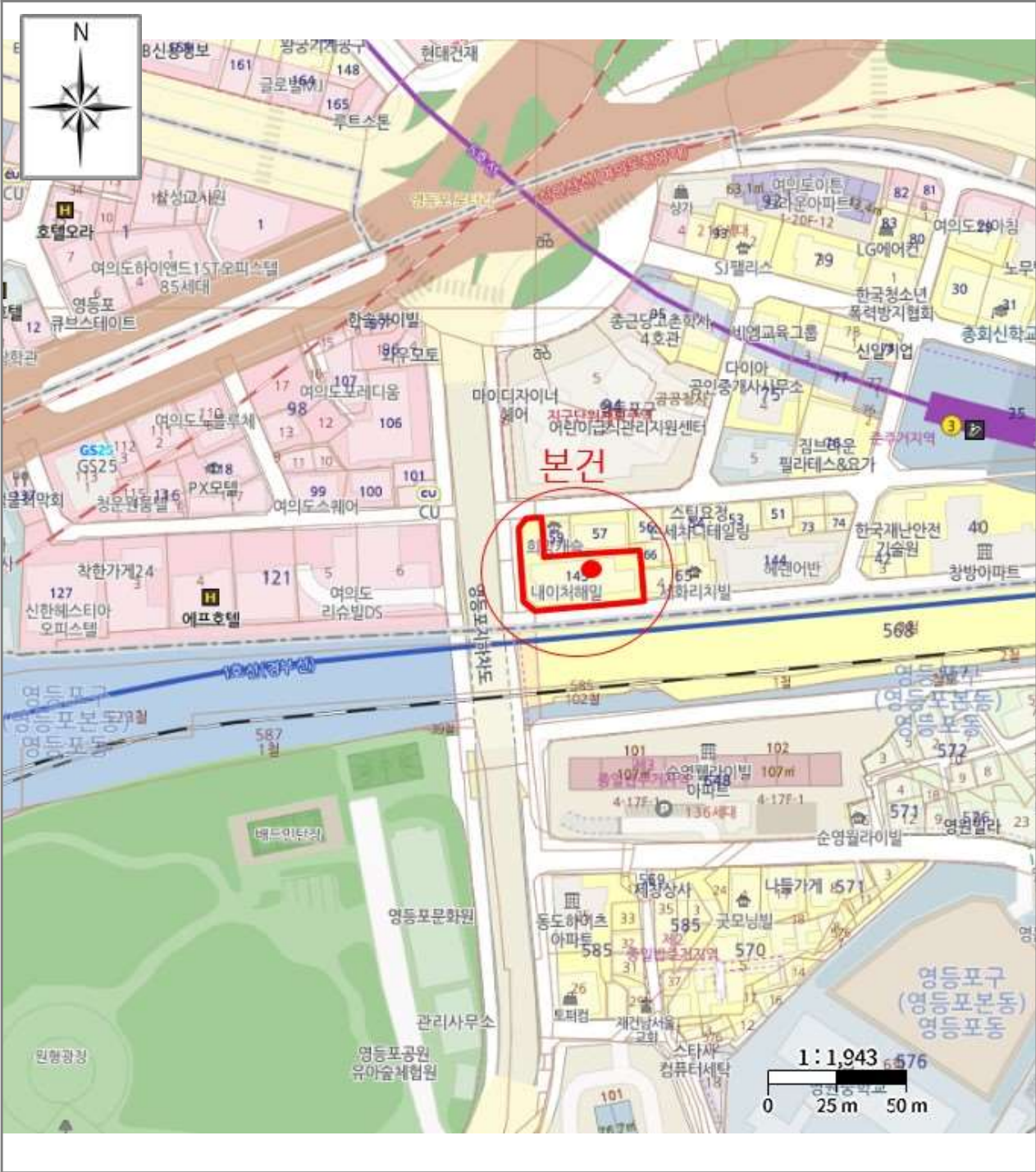
광역위치도

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145
-----	-----------------------



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145
-------	-----------------------



[범 레]

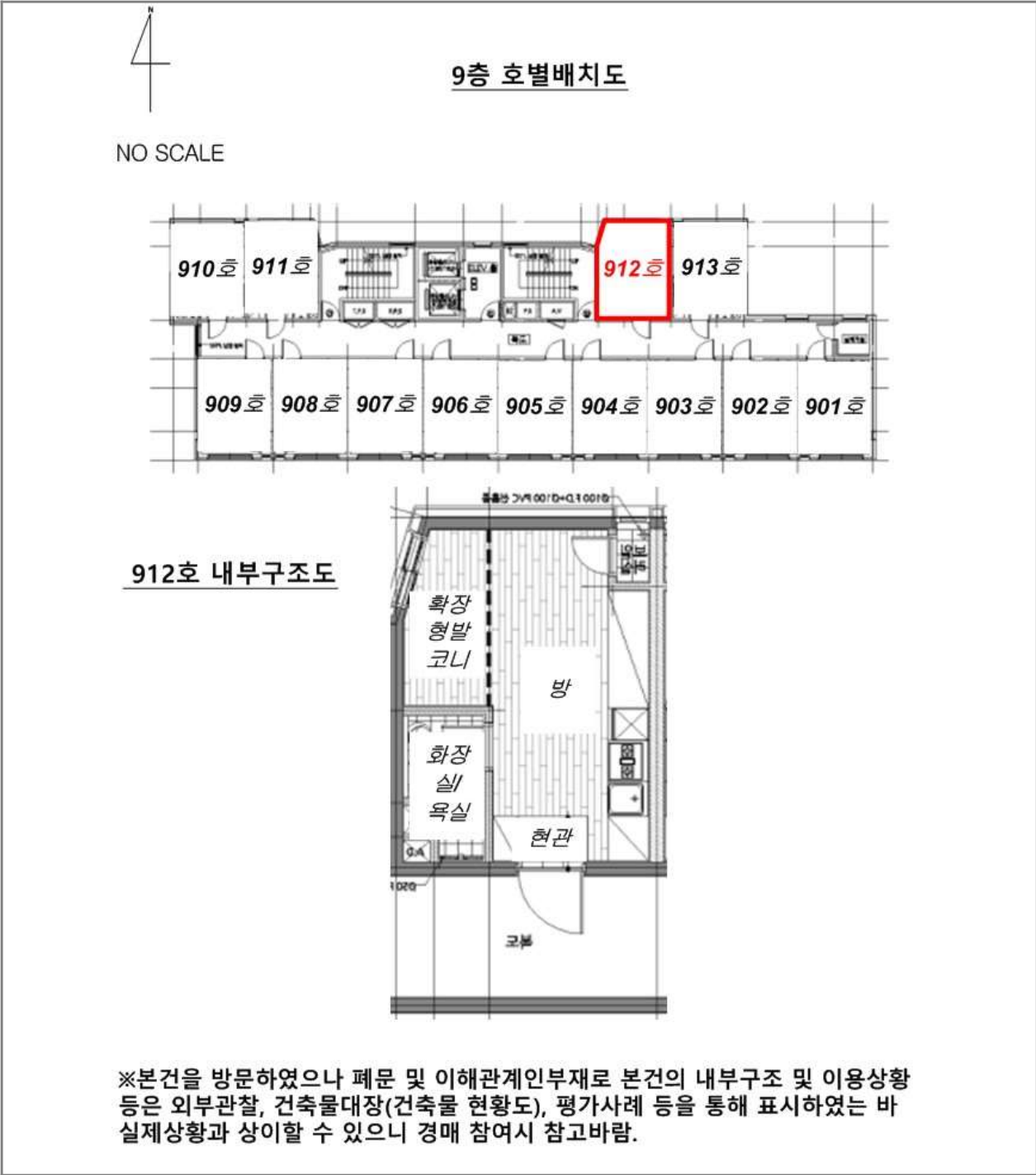
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호
-------	----------------------------



사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



본건 소재 건물 서측 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



본건 소재 건물 북서측 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



본건 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



건물 1층 공동현관



본건 소재 건물 서측 주위환경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



본건 소재 건물 남측 주위환경



본건 소재 건물 남동측 주위환경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동1가 145 912호



본건 소재 건물 북측 전경 및 주위환경



본건 출입문