감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이순자 소유물건(2026타경4305)

의　뢰　인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김은표

감정평가서번호: 202604-1-022

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.

혜온감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

천 은 영

감정평가액	**칠억팔천일백만원정(₩781,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이순자 (2026타경4305)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.09	2026.04.08 ~ 2026.04.09	2026.04.09

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	781,000,000 백
	합 계					₩781,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 지하철 2, 7호선 '대림역' 남측 인근에 위치하는 '대림동문영칸타빌레아파트' 제101동 제7층 제704호에 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 4월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2026년 4월 8일 ~ 2026년 4월 9일에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치 여부 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

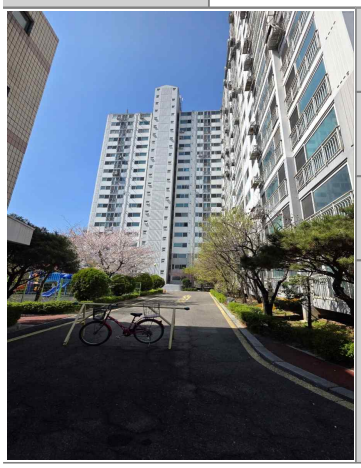
별도의 감정평가 조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 대림동 1061 대림동문영칸타빌레아파트 제101동 제704호
도로명주소	서울특별시 영등포구 도림천로 391 (대림동, 대림동문영칸타빌레아파트)



주용도	공동주택(아파트)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2001.8.18.	
건물규모	층수	지하 2층 / 지상 19층
	연면적	22,951.83㎡
	호수	133세대

2. 의뢰 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	101동 7층/704호	아파트	120.18	96.6	216.78	42.47	55.44
합계 (1개호)			120.18	96.6	216.78	42.47	-

※ 공용면적은 주)+부) 합계면적이고, 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하여 평가하였음.

② 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰, 건축물대장상 건축물현황도 및 탐문조사(평가전례 등)에 의하여 내부구조도를 작성한 것으로 실제 상황과 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이 할 수 있으니 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

③ 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 호별 위치와 현황 위치(현장 문패)가 상이하나, 집합건축물대장 건축물현황도에 관계없이 현황 위치를 기준으로 평가대상물건을 특정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

④ 구분건물은『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 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가방법의 적용 및 산출과정

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 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.

2. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대림동 10**	101/ 18/18**	아파트	120.18	216.78	740,000,000	2025.08.17 (2001.08.18)	-
#2	대림동 10**	101/ 5/5**	아파트	84.89	153.11	640,000,000	2025.07.31 (2001.08.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일지역 및 동일 수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례#1를 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
서남권
아파트</td><td rowspan="4">6.653%
(1.06653)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.08.17/
2026.04.09</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.07</td><td>94.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.02</td><td>101.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (101.0 - 94.7) / 94.7
≒ 1.06653</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감 상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.99	본건과 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적비교 (㎡)		
1	740,000,000	1.00	1.06653	0.990	120.18 / 120.18	781,339,878	781,000,000
합 계							781,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			분양	대지권			
(1)	대림동 10** 101/7/7**	아파트	120.18	216.78	791,000,000	2024.02.07 (2001.08.18)	법원경매
(2)	대림동10** 101/10/10**	아파트	84.89	153.11	648,000,000	2024.09.04 (2001.08.18)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	135,568,227,333	123,572,070,494	91.2	965	334	34.6
아파트	48,508,333,333	50,623,961,869	104.4	143	56	39.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정에 관한 의견

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제101동 제7층 제704호	120.18	42.47	781,000,000
합 계				781,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 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 대림동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 도림천로 391	1061 대림동 문영 칸타빌레 제101동	아파트	철근콘크리트조 경사지붕 19층 지하2층 지하1층 1층 2층 ~ 11층 각 12층 ~ 13층 각 14층 ~ 16층 각 17층 18층 19층	 3,818.1 3,689.72 911.35 905.68 819.18 732.68 614.89 614.89 409.68			
(1)	동 소	1061	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조	4,712.4			
1				제7층 제704호 1 소유권대지권	120.18 42.47 4,712.4x------ 4,712.4	120.18 42.47	781,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 468,600,000 312,400,000	
	합 계						₩781,000,000.-	
			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 대림동 소재 지하철 2, 7호선 '대림역' 남측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철 2, 7호선 '대림역'이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 19층 건물내 제7층 제704호로서,
(사용승인일: 2001.8.18.)
외벽: 시멘트몰탈위 페인트 마감 등
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비, 주차장 등을 갖추고 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 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 도림천로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방법용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)<공항시설법>,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)

(1)임대관계: 미상임.
(2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅳ. 참고.

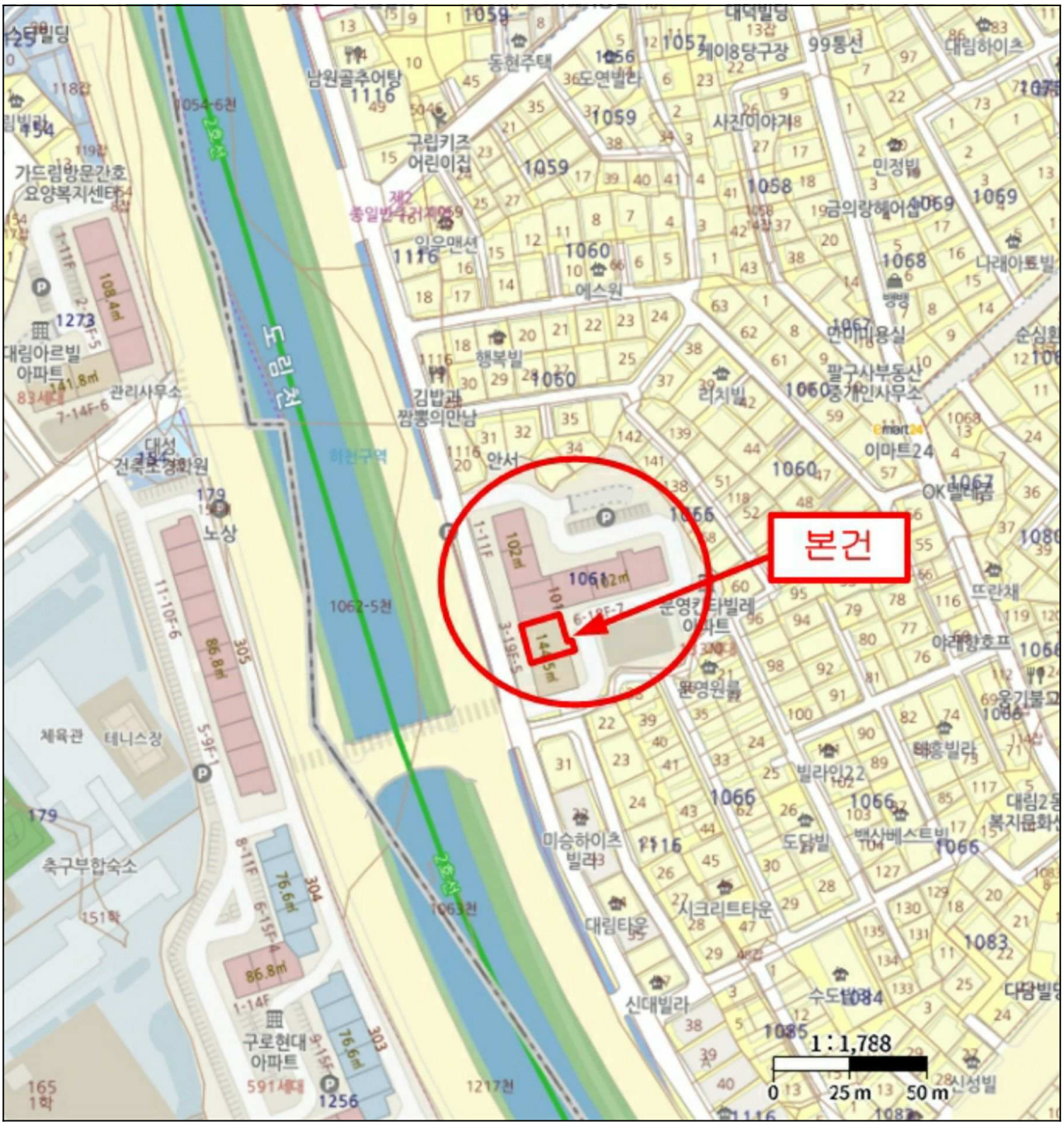
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 1061 대림동문영칸타빌레아파트 제101동 제704호



위 치 도

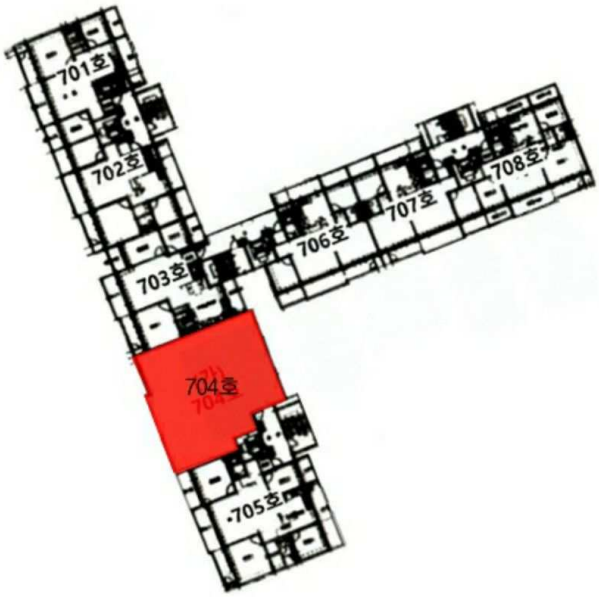
소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 1061 대림동문영칸타빌레아파트 제101동 제704호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 1061 대림동문영칸타빌레아파트 제101동 제704호

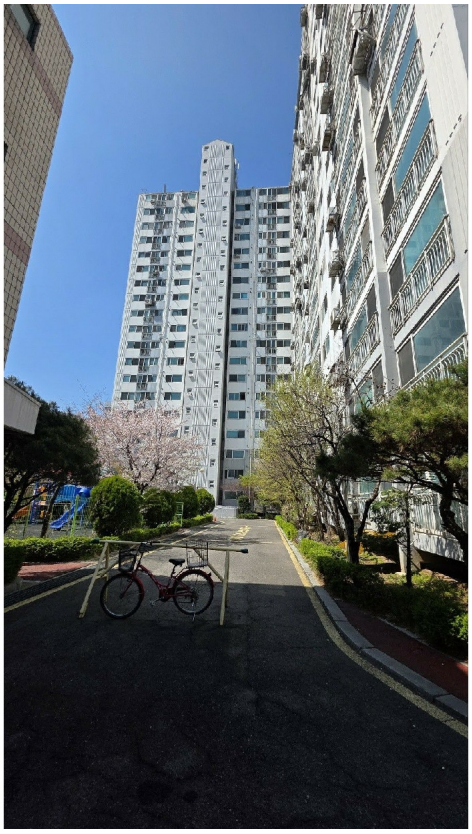
【 7층 호별배치도 】



【 704호 】



※내부구조도는 탐문조사에 의하였음.




101


2.3M 높이제한
P


101



7

