감 정 평 가 서

건 명	최성민 소유물건 (2026타경5959)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	1-260630-202

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.

(주)감정평가법인 태백

우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

한국감정평가사협회

1-260630-202

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
곽 창 근 (인)

(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현 (서명또는인)

감정평가액	**육억사천육백만원정(₩646,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	최성민 (2026타경5959)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.07.07	2026.07.07	2026.07.07

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	구분건물	1개호	-	646,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩646,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '영남중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「**서울남부지방법원**」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지 · 건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표' 에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지 · 건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 07일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2026년 07월 07일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 영등포구 대림동 777-1 외 2필지 (서울특별시 영등포구 가마산로 312)							
건물명 및 층·호수	대림신동아아파트 제2동 제2층 제213호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	2동 연면적(㎡)	2동 층수(지하/지상)			
	대	제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	19,347.3	17,677.22	-1/15			
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모			
					동수	세대/호		
	철근콘크리트구조		아파트	1987.01.17	5	591/-		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/2/213	67.41	25.62	93.03	31.48	아파트

※ 대상물건의 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 '주'의 면적임.

6. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지번, 이용 상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등을 기준하여 표기 하였음.

■ 대상물건의 내부구조 확인은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 집합건축물대장 및 건축물 현황도 등을 기준으로 표기 후 감정평가 하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.

■ 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 **으로 표기 하였음.

한국감정평가사협회

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (원/전유면적㎡)
①	대림동 777-* 외	*/7/71*	53.37	아파트	법원경매	2025.11.05 1987.01.17	533,000,000 (약 9,990,000)
②	대림동 887-*	10*/4/40*	59.89	아파트	법원경매	2025.06.12 1998.12.10	577,000,000 (약 9,630,000)
③	대림동 777-* 외	*/2/21*	53.37	아파트	법원경매	2024.06.24 1987.01.17	468,000,000 (약 8,770,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) 사용승인일	거래가액(원) (원/전유면적㎡)	출처
㉠	대림동 777-* 외	*/5/50*	67.41	아파트	2026.02.11 1987.01.17	620,000,000 (약 9,200,000)	등기사항전부증명서 등
㉡	대림동 785-*	10*/2/20*	66.66	아파트	2025.07.07 1992.04.24	630,000,000 (약 9,450,000)	KAIS 등
㉢	대림동 777-* 외	*/4/40*	67.41	아파트	2026.04.29 1987.01.17	595,000,000 (약 8,830,000)	KAIS 등

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 9,300,000원/㎡ 내외	인근 부동산 중개업소

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

▪ 서울 영등포 대림동

지역통계		서울			영등포			대림동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	99.36%	96.45%	785	103.54%	101.27%	32	100.43%	99.61%	6
6개월 평균	아파트	101.75%	99.40%	329	103.75%	99.35%	17	100.56%	99.53%	5

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	대림동 777-* 외	*/5/50*	67.41	아파트	2026.02.11	620,000,000	등기사항 전부증명서 등
					1987.01.17	(약 9,200,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남 서남권 영등포구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2026.02.11~2026.07.07)

$$\frac{\text{2026년 05월}}{\text{2026년 01월}} = \frac{104.2}{100} \fallingdotseq 1.04200$$

※ 기준시점 : 2026.07.07, 2026년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 05월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2026.02.11, 2026년 01월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.04200).

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
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	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	9,200,000	1.000	1.04200	1.000	9,586,400	9,590,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/2/213	67.41	31.48	9,590,000	646,461,900	646,000,000
합 계		**67.41**	**31.48**	-	-	**646,000,000**

한국감정평가사협회

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	**646,000,000원**

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

한국감정평가사협회

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 영등포구 대림동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로 312	777-1, 777-3, 777-4 대림동 신동아 아파트 제2동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	1,326.78			
				2층	1,209.62			
				3층	1,209.62			
				4층	1,209.62			
				5층	1,209.62			
				6층	1,209.62			
				7층	1,209.62			
				8층	1,209.62			
				9층	1,209.62			
				10층	1,209.62			
				11층	1,209.62			
				12층	1,209.62			
				13층	1,209.62			
				14층	370.92			
				15층	370.92			
				지하층	1193.16			
1	동 소	777-1	대	제3종일반주거지역	15,595.6			
2	동 소	777-3	대	제3종일반주거지역	3,736			
3	동 소	777-4	대	제2종일반주거지역	15.7			
가				(내) 철근콘크리트조 제2층 제213호	67.41	67.41	646,000,000	비준가액 공용면적 포함 평가
				1, 2, 3 소유권대지권	31.48	31.48		
	합 계				19,347.3	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	516,800,000	
						건 물 :	129,200,000	
							₩646,000,000	

한국감정평가사협회

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

대상물건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '영남중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 무난한 편임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(대림역)이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제2층 제213호로서,
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비 등이 구비되어 있음.

한국감정평가사협회

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

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, "아파트" 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[대표지번 : 대림동 777-1]
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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))임.

(9) 공부와의 차이

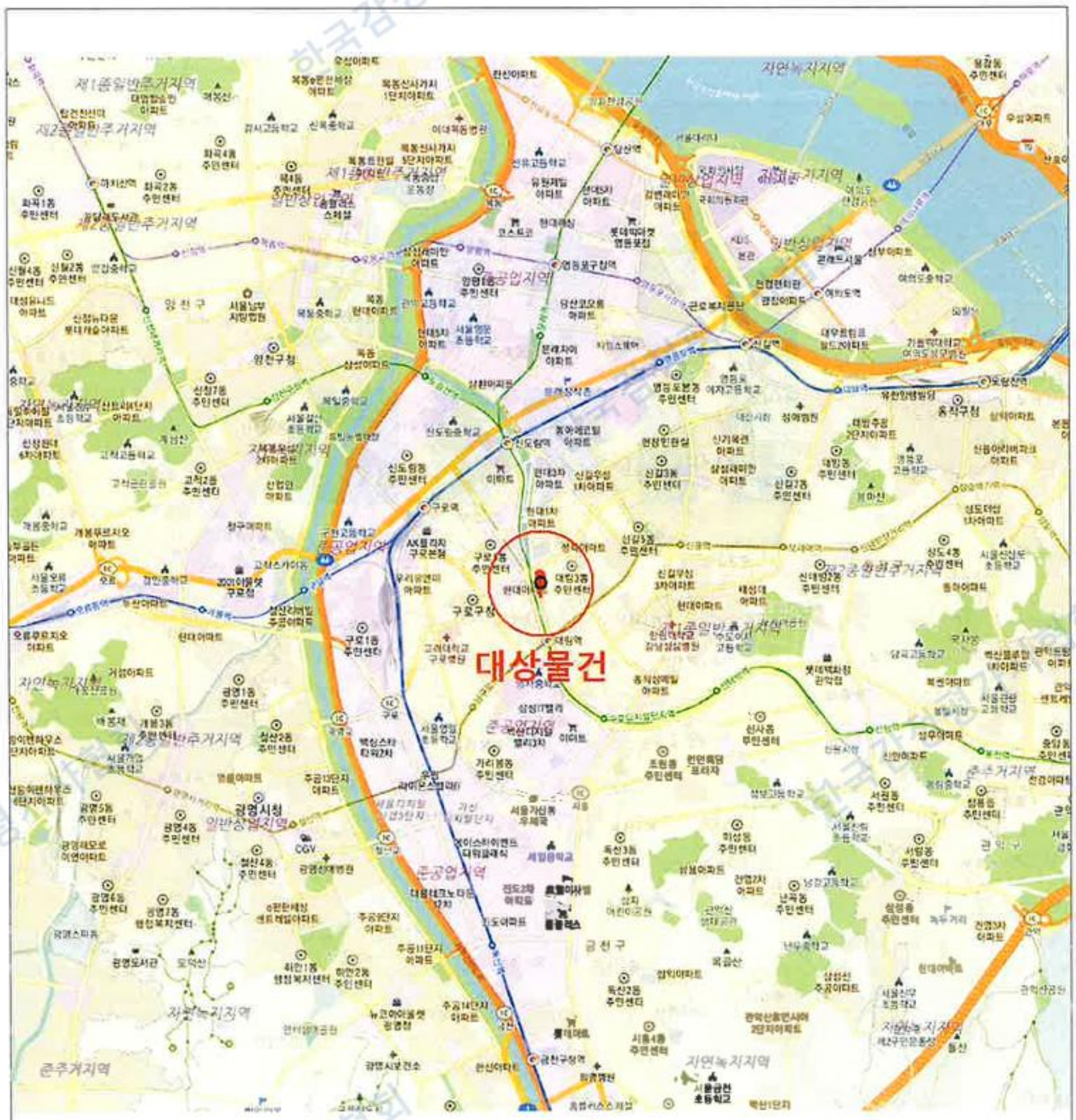
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 일대



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 대림동 777-1 외 2필지 대림동신동아아파트 제2동 제2층 제213호



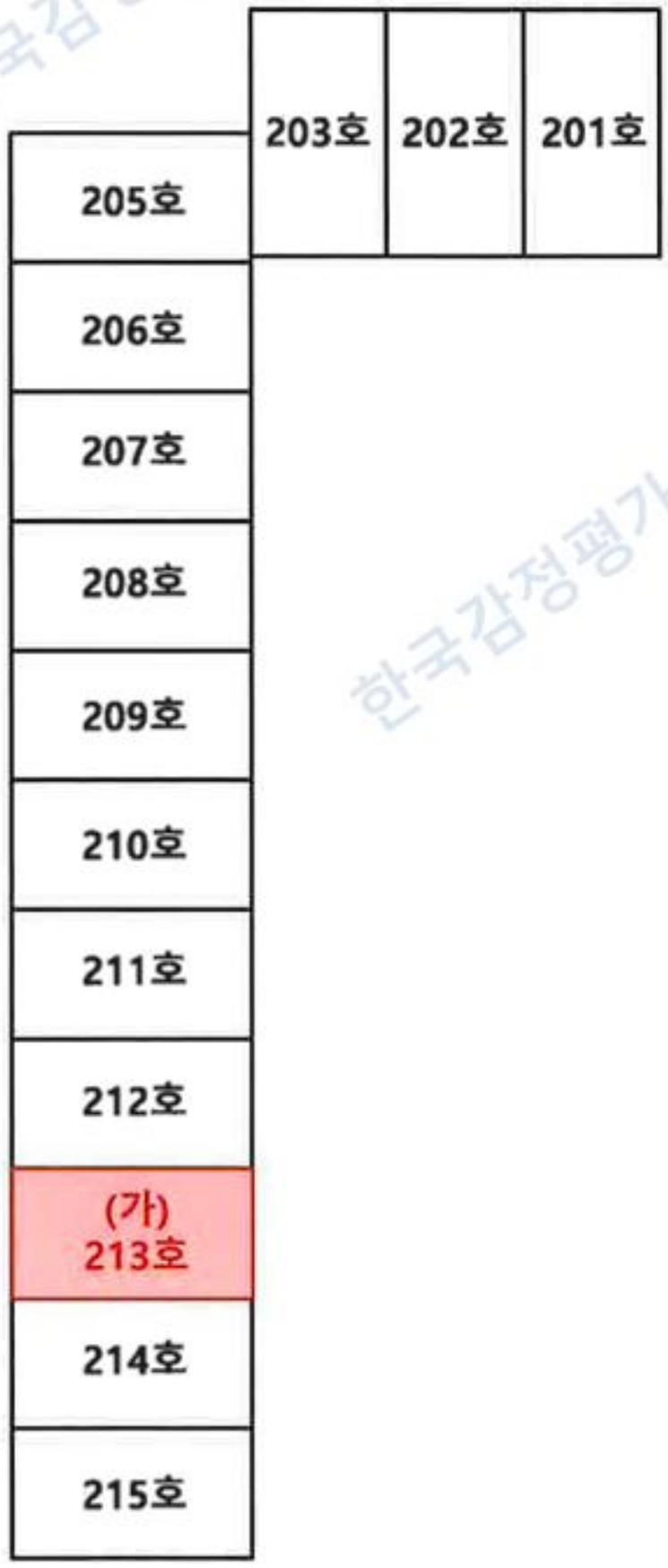
1-260630-202B

호 별 배 치 도



대림동신동아아파트 제2동 제2층 제213호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >

한국감정평가사협회

사 진 용 지



대상물건 단지 전경



대상물건 전경

한국감정평가사협회

사 진 용 지



공동 현관 전경



2층 복도 전경

한국감정평가사협회

사 진 용 지



현관 전경



주위 전경

한국감정평가사협회