

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이철진 외1명 소유물건
(2025타경13523)

의뢰인: 서울남부지방법원
사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: GJ25120801

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	일십칠억이천만원정(₩1,720,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매(강제)			
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이철진 외 1명 (2025타경13523)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 18	2025. 12. 15 ~ 2025. 12. 18	2025. 12. 19		
감 정 평 가 내 용	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	1,720,000,000
	합 계					₩1,720,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 지하철2호선 “신정네거리역” 서측 인근에 위치하는 ‘래미안목동아델리체’ 제106동 제9층 제902호(전유: 84.90㎡, 계단식)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.12.18.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워 내부구조도와 이용상황 등은 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조 표준적인 이용상태를 상정하여 작성하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 아파트 토지, 건물 배분비율(한국감정평가사협회 법원감정실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무진행에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 양천구 신정동 1326, 1326-1번지		
	도로명주소	서울특별시 양천구 중앙로43길 14(신정동)		
건물명, 층, 호수.	래미안목동아델리체, 제106동 제902호 *[총23개동, 총1,497세대(임대 포함,) 해당면적/141세대.]			
용도 등	공동주택(아파트)		사용승인일	2021. 01. 28
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 27층		용도지역	제2종일반주거
일련번호	전유면적(㎡)		공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	84.90		89.61	42.38

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지 권(㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
#1	신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	104동.11 층/11**호	84.72	41.3	1,750,000,000- @20,656,279/㎡	2025.11.13
							2021.01.28
#2	신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	105동.10 층/10**호	84.90	42.38	1,645,000,000- @19,375,736/㎡	2025.09.24
							2021.01.28
#3	신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	106동.5층 /5**호	84.90	42.38	1,547,000,000- @18,221,436/㎡	2025.06.01
							2021.01.28
#4	신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	106동.25 층/25**호	84.90	42.39	1,650,000,000- @19,434,628/㎡	2025.09.05
							2021.01.28
#5	신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	103동.25 층/25**호	84.72	41.30	1,850,000,000- @21,836,638/㎡	2025.11.20
							2021.01.28

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

(2)비교사례의 선정

같은곳 소재 같은동의 래미안목동아델리체 내 유사규모형 아파트의 거래사례로, 대상 물건과 물적유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 중개거래된 사례기호#3을 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사 자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보체계의 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 양천구 아파트대매매가격 지수”를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지	역	서울특별시 강남지역 서남권 양천구(2025.06.01.~2025.12.18.)
거래시점		2025.06.01, 2025년05월 지수를 적용 함
기준시점		2025.12.18, 2025년11월 지수를 적용 함
2025.06.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월)		101.5
2025.12.18 매매 가격지수 (적용:2025년11월)		110.8
시점수정치		110.8 / 101.5 ≒ 1.09163

6.가치형성요인비교 (주거)

구		격 차 율		비 고
요인 구분	세 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치,자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은곳 소재 같은동 내 래미안목동 아텔리체아파트 단지로 교통의 편의성 등 제반 단지외부요인은 대체로 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대체로 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방 식(베이), 간선도로 및 철도 등 에 의한 소음 등	1.00	1.02	사례: 5층이고, 대상: 9층으로 층별 에서 유리하여 전반적인 호별요인은 대상이 다소 우세함. * (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요 인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.020		1.00 X 1.00 X 1.02 X 1.00 = 1.020

7.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
1,547,000,000-	1.00	1.09163	1.020	84.90 /84.90	1,722,526,642- =>1,720,000,000-

*. 비준가격은 1,000,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1.인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 래미안목동아텔리체 유사규모형 (전유면적/대지권) (111D형) 84.90 /41.65㎡ *. 방매자료: 106동, 저층/27층 @18억- *. 아파트시세가 근래에 상승세에 있으나, 하반기에 거래는 한산함.	*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 1,700,000,000- 1,800,000,000- 수준으로 훗가합니다. *. KB 아파트시세 상위평균가: 1,850,000,000- 일반평균가: 1,810,000,000- 하위평균가: 1,750,000,000-
---	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유 적(㎡)	대지 권(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	109동.14층 /14**호	84.95	42.09	시가 참고	1,393,000,000- @16,397,881/㎡	2025.10.12
							2021.01.28
신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	108동.11 층/11**호	84.95	42.09	시가 참고	1,320,000,000- @15,538,552/㎡	2024.07.23
							2021.01.28
신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	106동.2층 /2**호	(84.94 X1/2) =42.47	(42.09 X1/2) =21.05	조세	700,000,000- @16,482,222/㎡	2025.08.22
							2021.01.28
신정동 1326외1	래미안목동 아델리체	108동.5층 /5**호	84.95	42.09	경매	1,460,000,000- @17,186,580/㎡	2023.08.31
							2021.01.28

IV.감정평가액 결정의견

1.결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래 사례비교법으로 산정된 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2.감정평가액

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	신정동 1326 외1	래미안목동 아델리체	106동 9층/ 902호	84.90	42.38	₩1,720,000,000- (@20,259,128/㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 서울특별시 양천구 신정동 도로명주소 서울특별시 양천구 중안로43길 14	1326, 1326-1 래미안 목동 아델리체 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
				27층				
				1층	443.63			
				2층	397.60			
				3층	520.40			
				4층	520.40			
				5층	520.40			
				6층	520.40			
				7층	520.40			
				8층	520.40			
				9층	520.40			
				10층	520.40			
				11층	520.40			
				12층	520.40			
				13층	520.40			
				14층	520.40			
				15층	520.40			
				16층	520.40			
				17층	520.40			
				18층	520.40			
				19층	520.40			
				20층	520.40			
				21층	520.40			
				22층	520.40			
				23층	520.40			
				24층	520.40			
				25층	520.40			
				26층	520.40			
				27층	307.19			
	대지권의 목적 인 토지의 표시							
	1. 동 소	1326	대	제2종일반주거지역	46,227.9			
	2. 동 소	1326-1	대	제2종일반주거지역 (내)	14,435.9			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
0	전유부분의 건물의 표시			제9층 제902호 철근콘크리트구조	84.90	84.90	1,720,000,000	비준가액 총공용포함. (174.51㎡)
	1, 2.소유권			42.38	42.38			
	대지권의 비율			60,663.8				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,032,000,000 688,000,000		
합 계							₩1,720,000,000.-	
			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 양천구 신정동 소재 지하철2호선 "신정네거리역" 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 호반서밋목동 및 신정뉴타운롯데캐슬 등 아파트단지와 남명초등학교, 신남중학교 등 교육기관이 혼재하고 있는 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 동측 인근에 지하철2호선 신정네거리역이 위치하고, 중앙로를 운행하는 노선버스 정류장이 인근에 소재하여 이용사정 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 중 9층 902호로서 2021.01.28.사용승인 되었음. 방과 거실은 발코니확장형이며, 지하층에 주차장 설치되었음. 마감구조는

외벽: 몰탈위 수성페인트

내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.

바닥: 강마루온돌 및 일부 바닥재 타일마감.

창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로서 방3, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실2, 드레스룸, 발코니, 대피실 등으로 이용됨.

(5) 설비내역

급배수.위생시설 구비되었고, 열병합발전에 의한 중앙공급식 난방시설, 승강기시설,

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)	

옥내소화
전시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 지하에 주차장시설 등 설치됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 부정형의 대체로 평탄한 지반으로 "래미안목동아델리체" 아파트 23개동 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약8M(중앙로43길) 포장도로에, 남동측으로 노폭 약10M(중앙로32길) 포장도로에, 북서측은 일부가 노폭 약6M 포장도로에 각기 접함.
*(기호(1)토지와 기호(2)토지 사이에 공도가 개설되어 있어 2개단지로 구획됨.)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함).
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 원추표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법. 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구<도시재정비촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립.다세대, 지정기간: 2025.10.8.26~2026.08.25), 토지거래계약에관한허가구역(아파트, 지정기간: 2025.10.20~2026.12.31),
토지기호(2): 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함). 소로2류(폭8M~10M)(접함)이고, 이하 기재사항은 토지기호(1)의 기재내용과 동일함.

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)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대관계 미상임.

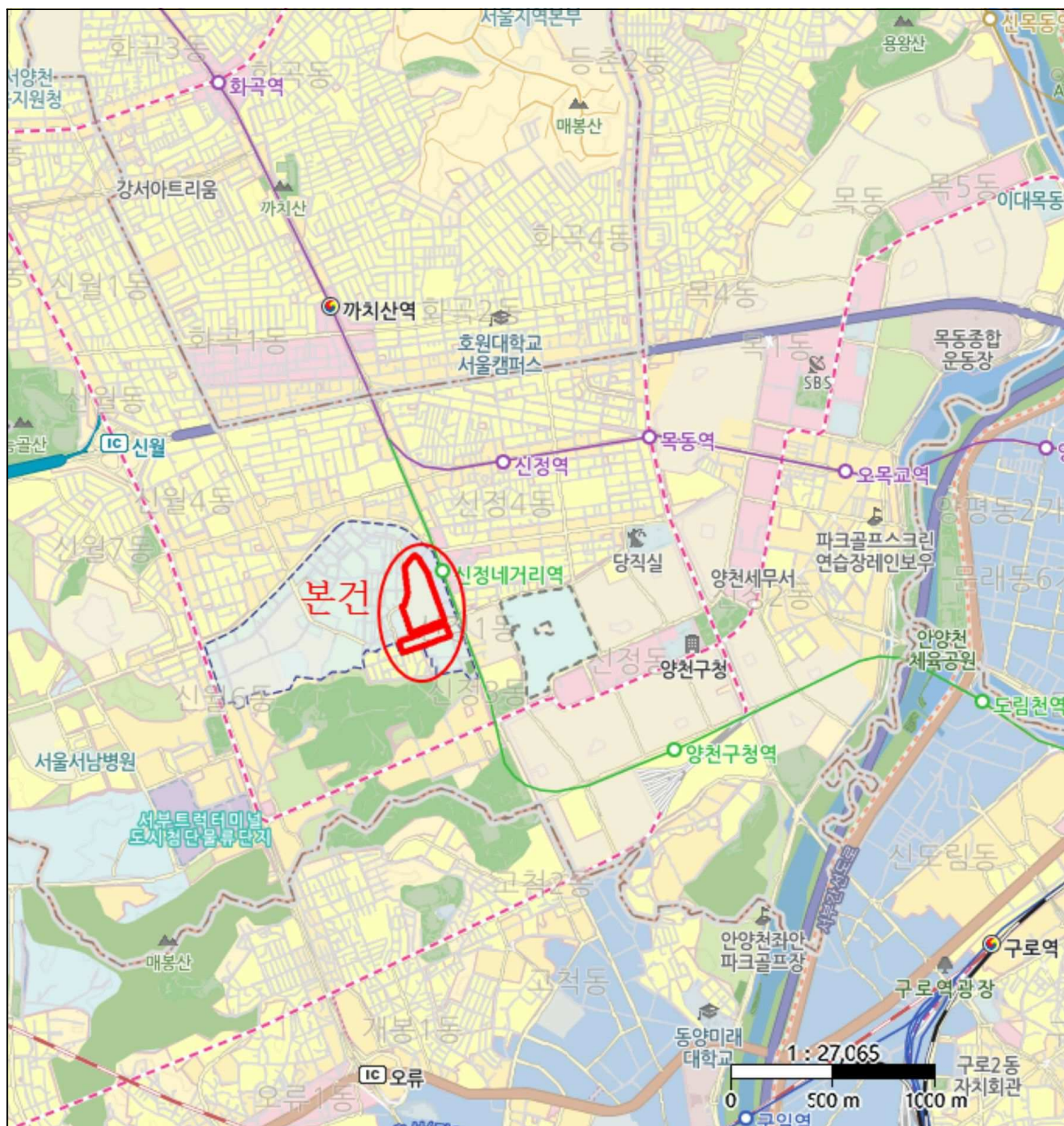
기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지

서울특별시 양천구 신정동 1326 외1, 래미안목동아델리체

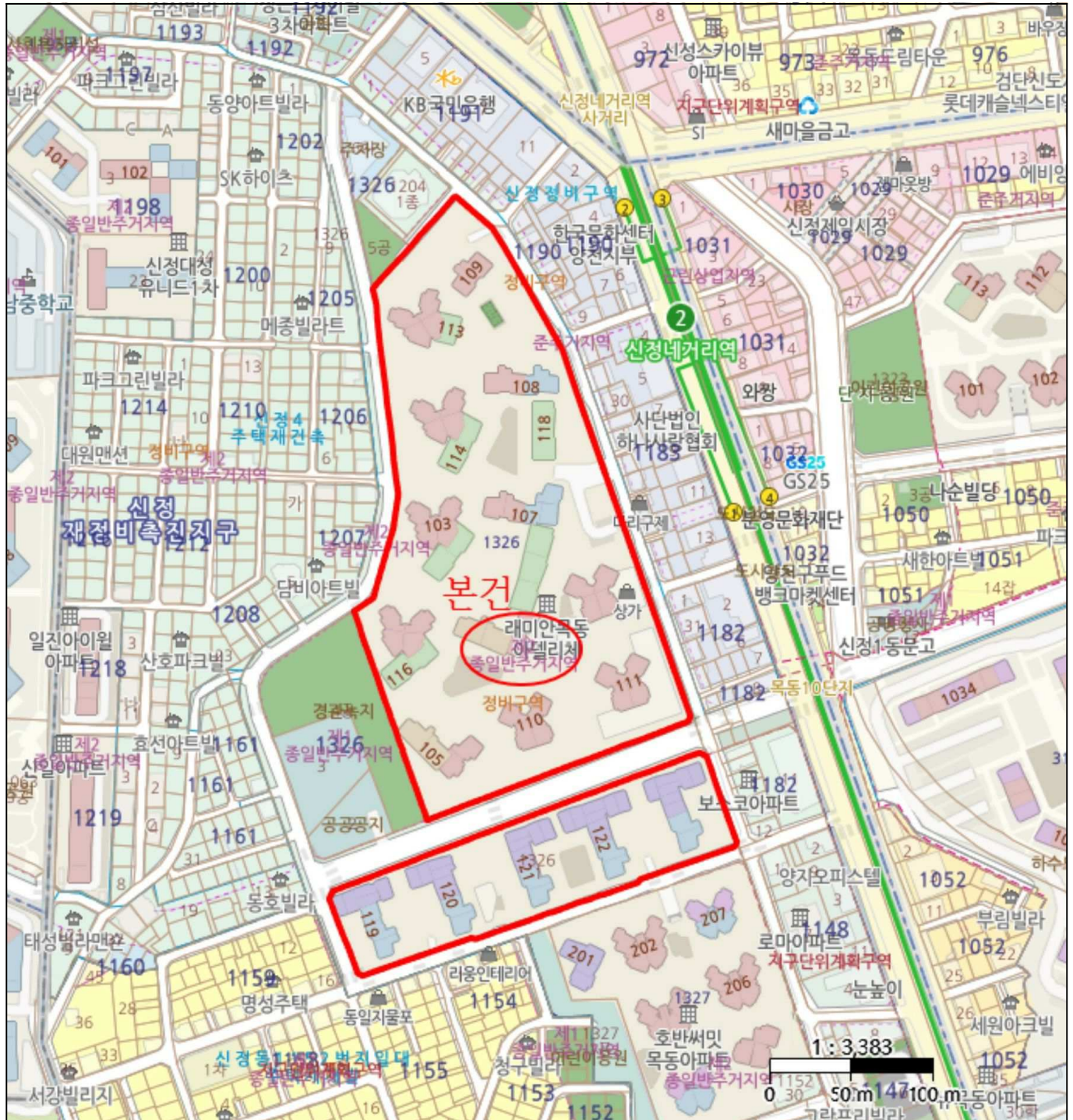


위 치 도



소재지

서울특별시 양천구 신정동 1326 외1, 래미안목동아델리체



내 부 구 조 도

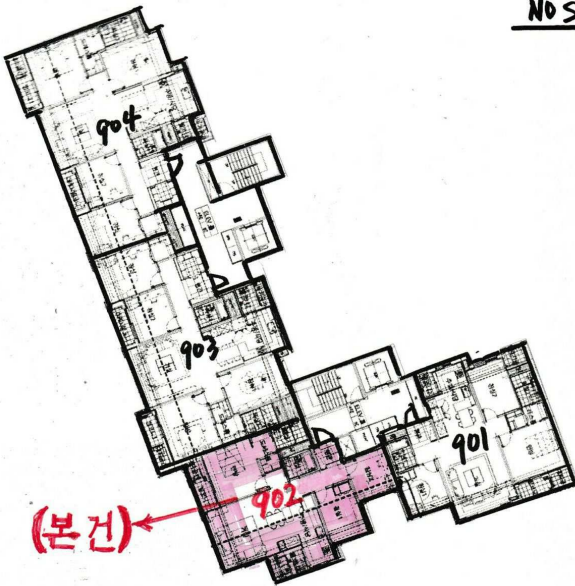


소 재 지

서울특별시 양천구 신정동 1326 외1, 래미안목동아텔리체

호 별 배 치 도

No scale



내부 구조 도

No scale



사 진 용 지

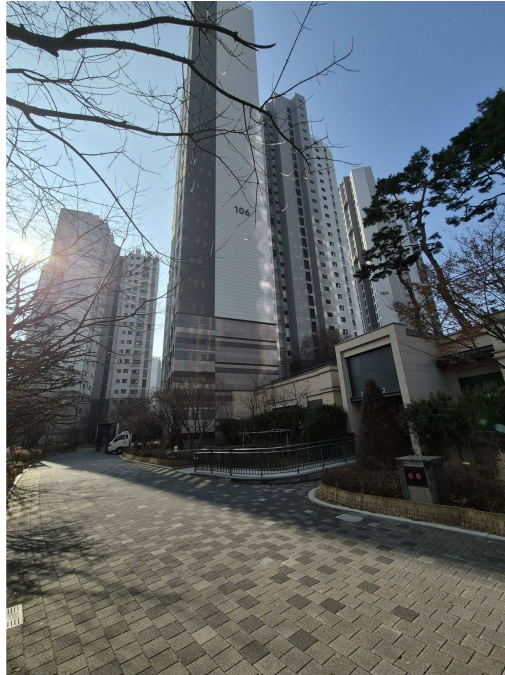


본건(래미안목동아텔리체) 제106 전경



본건(래미안목동아텔리체) 제106 전경

사 진 용 지



부근 전경(남문 출입문) 전경



단지내 부근 전경

사 진 용 지



본건(106동 1호~2호라인)1층 주출입구



9층 복도 전경

사 진 용 지



9층 복도 및 승강장



본건(제9층 제902호) 출입문