

감정평가서

건명	정용철 소유물건(2025타경9366)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	E250530-03-50

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

을지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 재 화

감정평가액	이억이천이백만원정 (₩222,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정용철 (2025타경9366)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.11	2025.06.03 ~ 2025.06.11	2025.06.12		
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	구분건물	1개호	-	222,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩222,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 개웅중학교 동측 인근에 위치하는 해오름 2층 202호에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 본건 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 349-11 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11길 17-17			
건물명, 동, 층, 호수	해오름 2층 202호			
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2018년 12월 6일	
면적	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	합계(m ²)	대지권면적(m ²)
	29.81	9.98	39.79	20.42

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.11일자임.

4. 실지조사 기간 및 내용

2025년 6월 3일 ~ 2025년 6월 11일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

5. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.
- 2) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한 바 등에 의하여 현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조,규모,용재,층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동 유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래 가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

2. 감정평가액 산출

1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사한 최근의 사례 <기호1>을 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출 처
1	개봉동 ○○	2/201	29.11	22.62	208,000,000	2024.06.08	등기사항 전부증명서 KAIS
2	개봉동 ○○	4/402	30.85	18.0	230,000,000	2024.08.27	
3	개봉동 ○○	2/203	40.06	23.69	275,000,000	2025.01.14	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출

기준시점지수(2025.04)	100.1	$100.1/99.1 \approx 1.01009$
사례거래시점지수(2024.05)	99.1	
기준시점 : 2025.06.11, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 거래시점 : 2024.06.08, 2024년05월 지수를 적용함		

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설의 배치, 자연환경 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지의 위치 및 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지 내 주차의 편리성, 단지내 세대 면적의 구성 등.
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 조망, 전유부분 면적 및 대지 사용권 크기, 면적에 대한 선호도, 소음의 정도, 내부 평면구조 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치산정
1.02	1.01	1.00	1.00	1.030
본건이 사례에 비해 외부요인(차량이용의 편리성 등) 및 내부요인(노후도 등)에서 우세함				

마. 시산가격 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가격(원)
208,000,000	1.00	1.01009	1.030	29.81/29.11	221,605,432

2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

1) 평가선례

[출처:한국감정평가사협회]

소재지	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
개봉동 ○○	5/501	32.79	22.46	239,670,000	2025.04	매입매각
개봉동 ○○	2/202	29.94	17.39	225,000,000	2025.06	경매
개봉동 ○○	5/502	56.63	32.19	378,000,000	2024.07	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 위치, 규모 등에 따라 차이가 있으며 200,000,000원 ~ 230,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

VI. 가격결정 및 의견

1. 가격결정

번호	소재지	호 수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격(원)
1	서울특별시 구로구 개봉동 349-11	해오름 2층 202호	29.81	20.42	222,000,000

2. 가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.

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 구로구 개봉동 개웅중학교 동측 인근에 위치하며, 주위에는 저층 공동주택, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕으로

외벽 : 석재붙임, 드라이비트 등.

창호 : P.V.C샷시 창호 등.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임. <후첨 내부구조도 참조>

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비 등 갖춤.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형 평지로 근린생활시설 및 주거용 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

서측 및 남측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 2종일반주거지역(7층이하), 도로(접함), 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 토지거래계약에관한허가구역(2024년 9월 10일부터 2029년9월9일까지. 지목 도로 한정).

(9) 공부와의 차이

- -

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

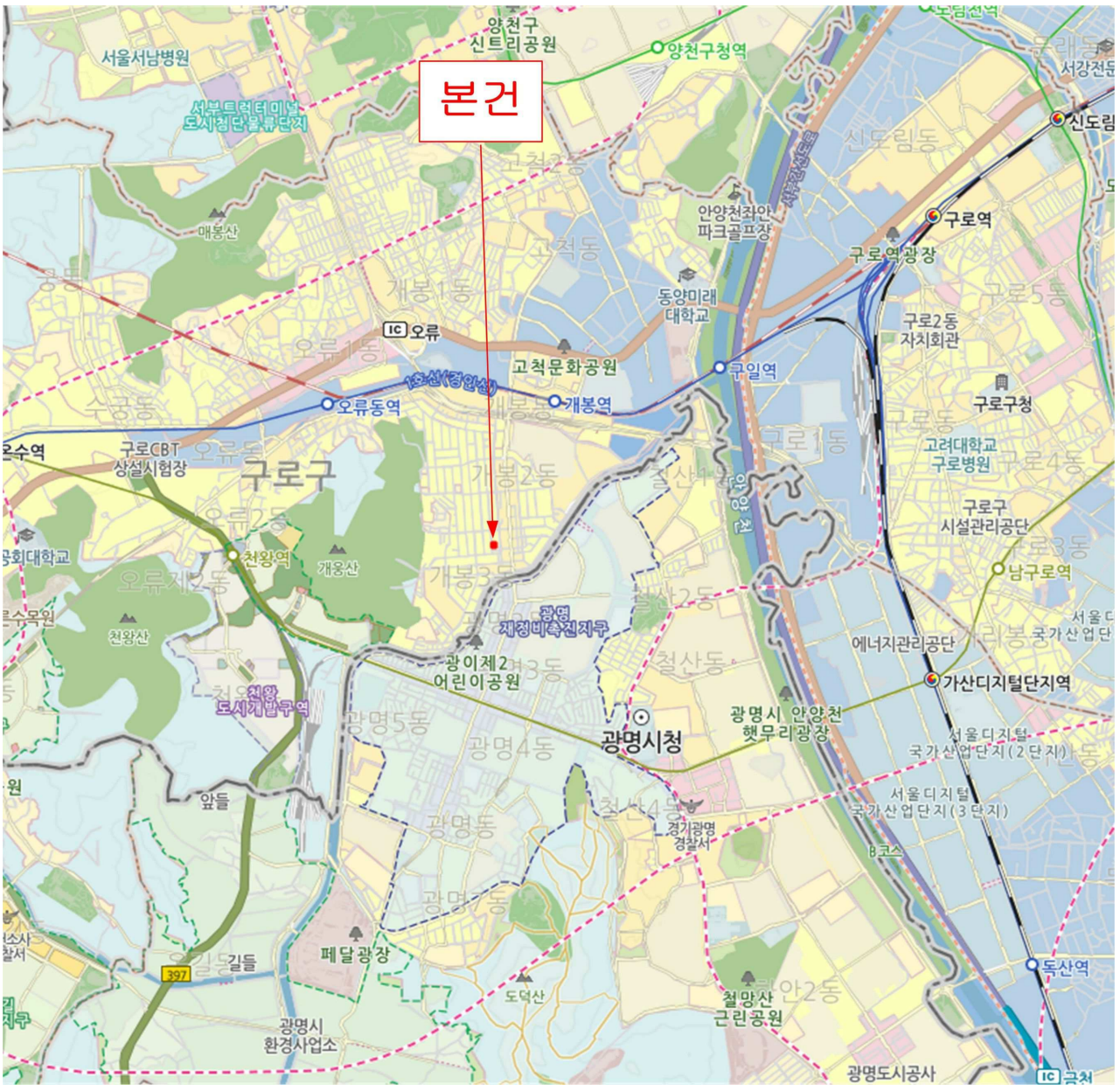
1. 임대관계 미상.

2. 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한 바 등에 의하여 현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인 하시 기 바랍니다.

광역 위치도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 349-11 해오름 제2층 제202호
-----	------------------------------------

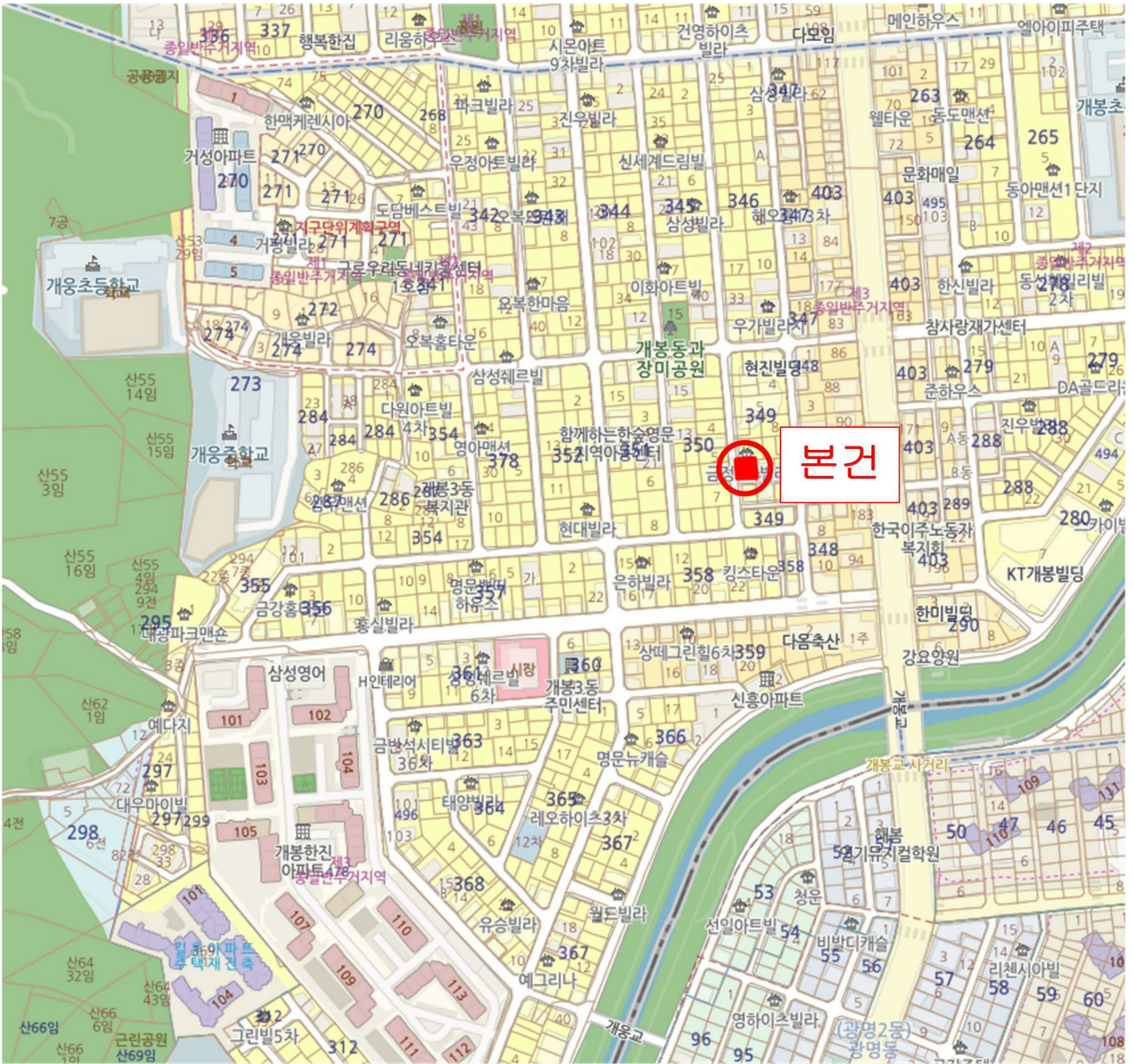


위치도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 349-11 해오름 제2층 제202호



내부구조도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 349-11 해오름 제2층 제202호

< 호별배치 및 내부구조 >







