

감정평가서

건명	류국환 소유물건 (2025타경9470)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정서번호	J250411001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정희연

감정평가액	삼익삼천사백육십팔만사천원정 (₩334,684,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	류국환 (2025타경9470)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.24	2025.04.18 ~ 2025.04.24	2025.04.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	315,000,000
	(제시외 건물)	(25.9)	제시외 건물	25.9	-	19,684,000
		이	하	여	백	
합계					₩334,684,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “개웅초등학교” 동측 인근에 위치하는 디아트라운 제5층 제503호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 24일을 기준시점으로 하였음.

4. 감정평가방법

- 감정평가 방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 수익성에 기초한 수익방식, 시장성에 기초한 비교방식이 있으나 본건 평가대상 물건의 특성 및 자료수집의 어려움 등을 감안할 때 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 내부에 접이식 사다리(다락용)가 소재하고 집합 건축물대장 표제부 및 외부관찰상 옥탑1층에 다락이 소재하는 것으로 조사되는 바 본건과 별도로 평가하였으니 소유관계, 일괄경매 여부 등 경매 진행시 재확인 및 유의바람.
(후첨 ‘내부구조도’ 및 ‘사진용지’ 참조).
제시의 부분의 면적 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 개략적인 실측 등에 의하였으며 구조, 용재, 시공정도 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였으니 경매 진행시 참조바람.

5. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으며, 통상적이고 일반적인 관리상태를 상정하여 평가한 바 경매 진행시 재확인 및 유의바람.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회의 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가명세표에 표기하였으니 경매진행시 참조바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 감정평가의 대상

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 271-30, 271-33 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11나길 14-3					
건물명 층호수	디아트라움 제5층 제503호					
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	대장상 용도	비고
1	제5층 제503호	42.655	7.45	33.41	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일 2019.6.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
A	개봉동 ○○○	3/○	41.12	24.28	300,000,000	2024.10.20 (2018.4.16)
B	개봉동 ○○○	4/○	50.11	28.6617	337,500,000	2022.4.22 (2017.4.4)

(2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성 있는 사례 A를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 통계작성한 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021.6=100)

구분	서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수	시점수정치
거래사례의 매매시점 당시 가격지수	96.9	1.00206
본건 기준시점 당시 가격지수	97.1	

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식)등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.01	본건은 사례 대비 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 호별요인에서 대등 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등 유사함.
누계		1.010		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1	300,000,000	1.000	1.00206	1.010	42.655/41.12	315,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
개봉동 ○○○	5층/○	46.17	경매	363,000,000	2025.1
개봉동 ○○○	4층/○	49.12	경매	354,000,000	2024.3
개봉동 ○○○	2층/○	35.40	경매	270,000,000	2023.9

2. 경매통계분석

(출처:인포케어)

용도 (1년평균)	서울			구로구			개봉동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
다세대주택	81.22%	81.99%	3895	83.51%	83.60%	325	82.79%	83.07%	121

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 315,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 서울특별시 구로구 개봉동 디아트라움 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11나길 14-3	표시 271-30 271-33	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택 -12세대)	철근콘크리트조 평슬래브 경사지붕 5층 1층(면적제외) 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층(면적제외)	114.58 15.88 129.5 129.5 129.5 129.5 72.48			
1.	서울특별시 구로구 개봉동	271-30	대		178			
2.	동소	271-33	대		178			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	42.655	42.655	315,000,000	비준가액
				1,2. 소유권대지권	33.41 ----- 356	33.41		
							배분내역 토 지 : 220,500,000 건 물 : 94,500,000	
	소 계						₩315,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
ㄱ	(제시외 건물) 서울특별시 구로구 개봉동	271-30 271-33	다락	철근콘크리트조 경사지붕 옥탑1층 소재	(25.9)	25.9	19,684,000	관찰감가
합 계							₩334,684,000.-	
			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 구로구 개봉동 소재 "개웅초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브 경사지붕 5층 건내 제5층 제503호로서,

외벽 : 치장벽돌마감 등.

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 장방형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대주택) 건부지로 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

본건 남측 및 북측으로 노폭 약 5-6m 의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지, 지목 도로 한정)임.

(9) 공부와의 차이

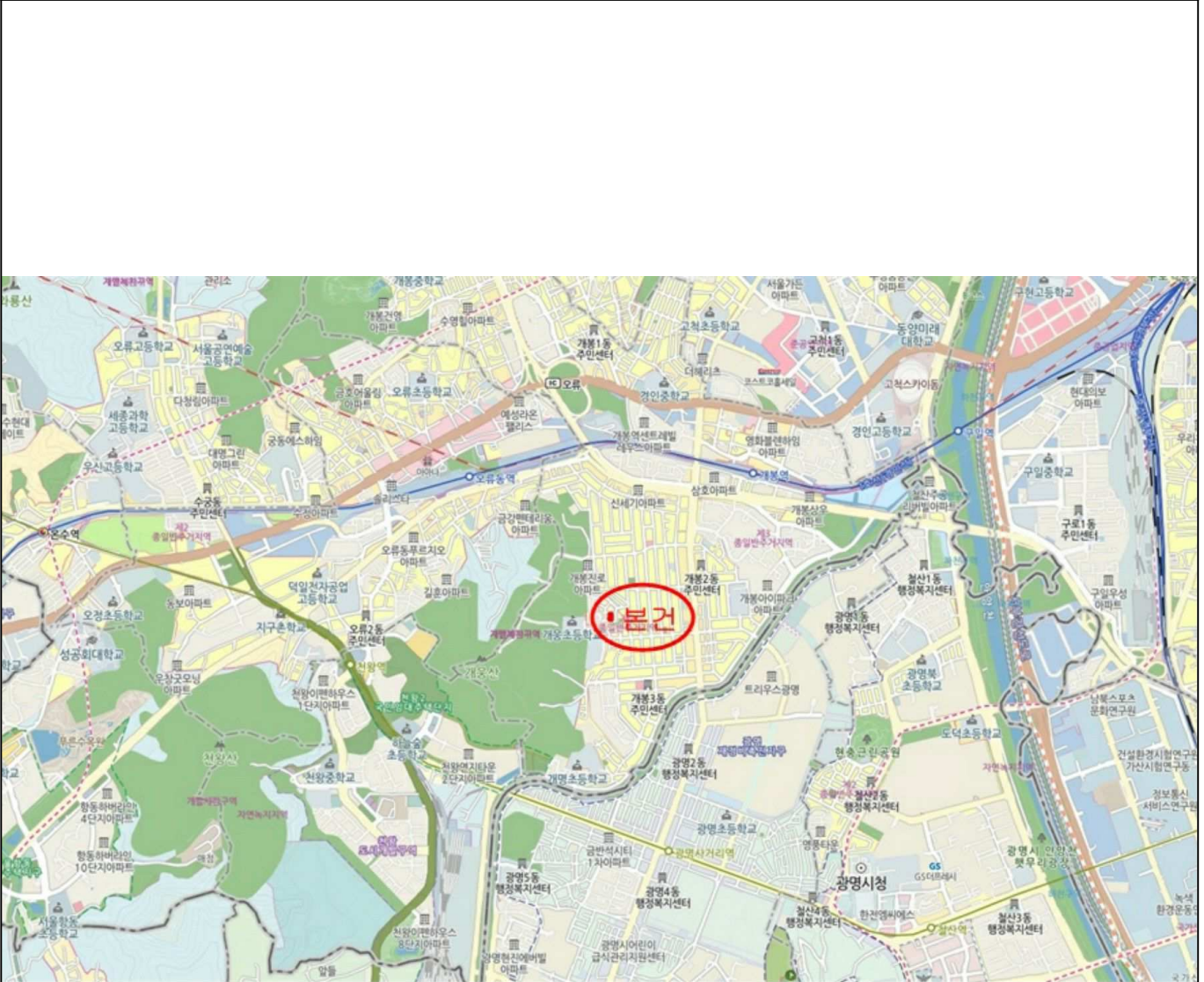
본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 내부에 접이식 사다리(다락용)가 소재하고 집합건축물대장 표제부 및 외부관찰상 옥탑1층에 다락이 소재하는 것으로 조사되는 바 본건과 별도로 평가하였으니 소유관계, 일괄경매 여부 등 경매 진행시 재확인 및 유의바람. (후첨 '내부구조도' 및 '사진용지' 참조)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으며, 통상적이고 일반적인 관리상태를 상정하여 평가한 바 경매 진행시 재확인 및 유의바람.

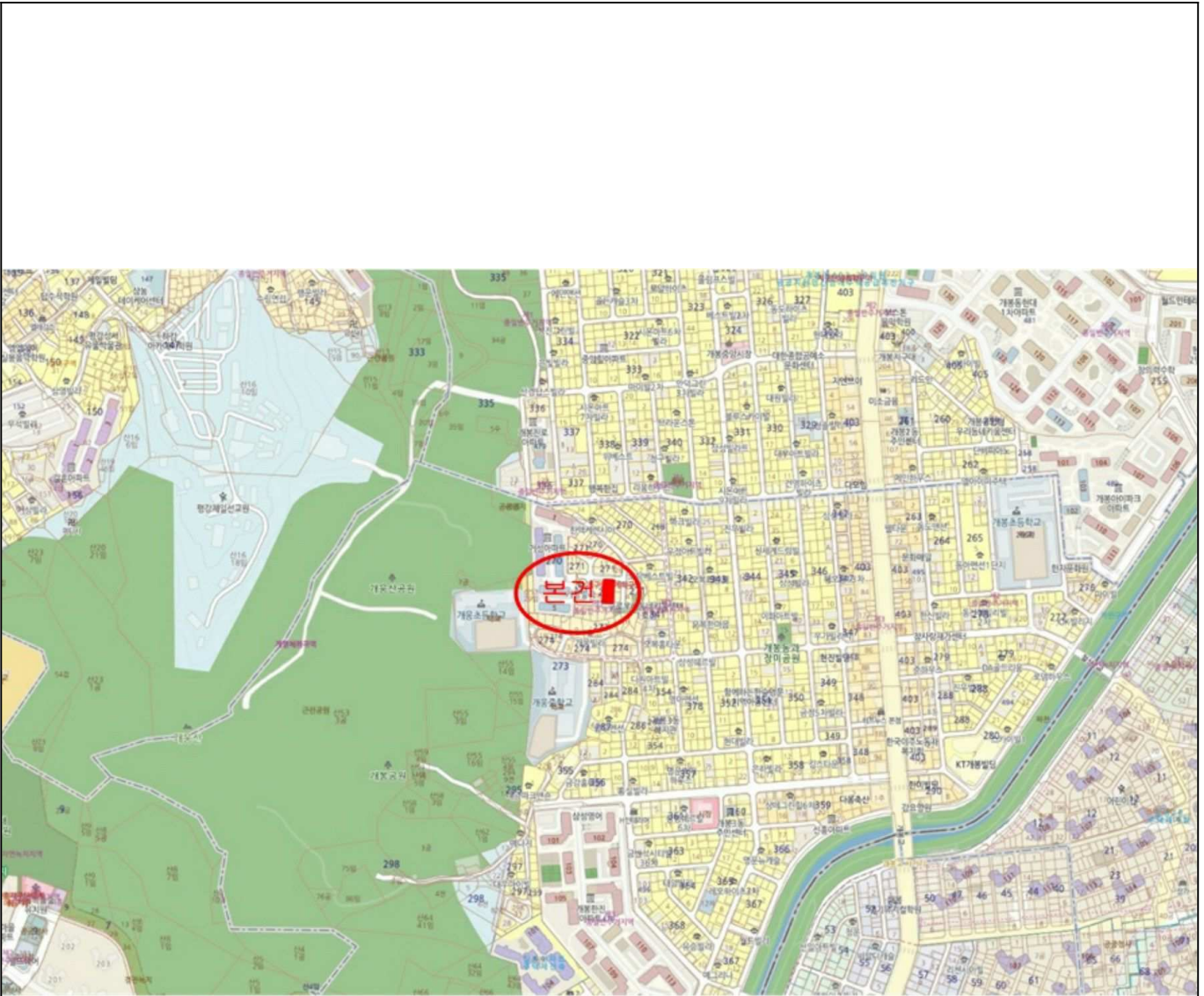
광역위치도

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 271-30, 271-33 디아트라운 제5층 제503호
------------	--



위치도

소재지 서울특별시 구로구 개봉동 271-30, 271-33 디아트라운 제5층 제503호



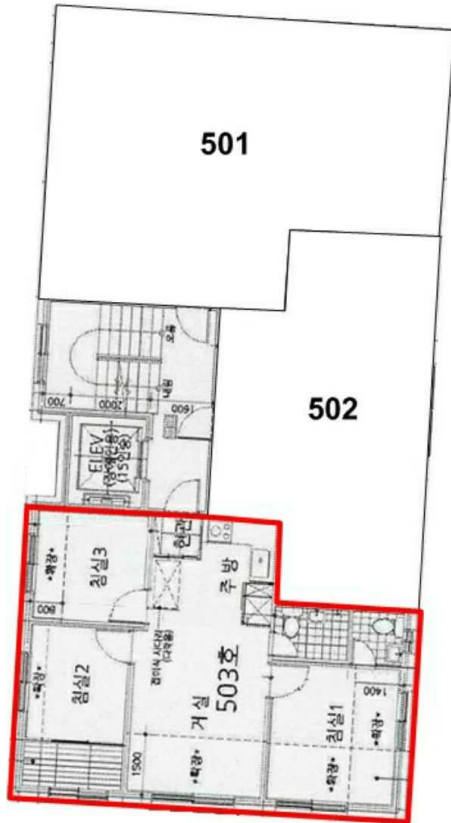
내부구조도

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 271-30, 271-33 디아트라운 제5층 제503호
-----	--

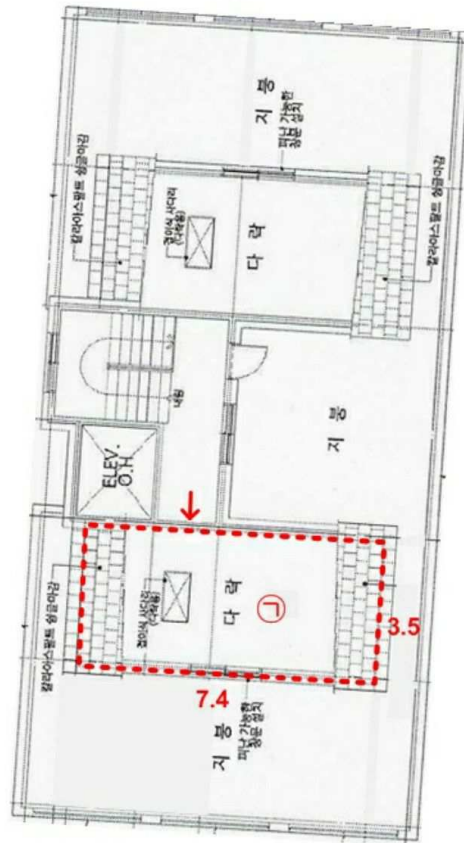
층별현황도 및 내부구조도

(제5층)

(옥탑1층)



본건
제503호



<제시외 건물>

㉠ 폴근콘크리트조 경사지붕 옥탑1층 소재(다락) : 약 25.9㎡

본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바
실제와 상이할 수 있으니 유의바람.







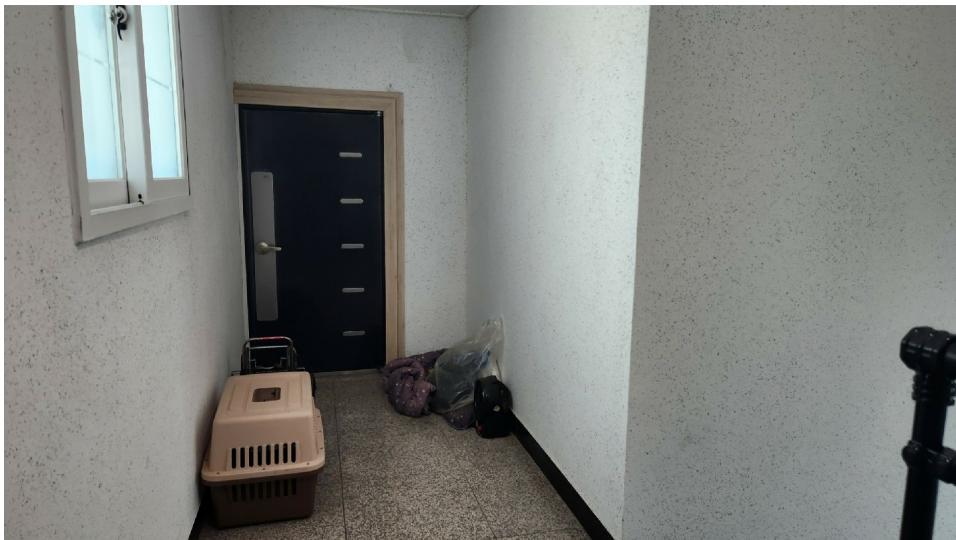
5



5 503



() (1)



() ()