

# 감정평가서

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인   | 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환    |
| 건명    | 최연식 소유물건(2025타경10246) |
| 감정서번호 | SH-2025-06-36         |

시현감정평가사사무소

TEL. 02-569-5333

FAX. 02-569-9554



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
안재형

안재형



|                |                            |            |                         |              |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|--------------|
| 감정평가액          | 이억팔천사백만원정 (₩284,000,000.-) |            |                         |              |
| 의뢰인            | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 황승환      | 감정평가목적     | 법원경매                    |              |
| 채무자            | -                          | 제출처        | 서울남부지방법원 경매16계          |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 최연식<br>(2025타경10246)       | 기준가치       | 시장가치                    |              |
|                |                            | 감정평가<br>조건 | -                       |              |
| 목표시근거          | 귀제시목록                      | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |
|                |                            | 2025.06.17 | 2025.06.13 ~ 2025.06.17 | 2025. 06. 17 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) |          | 사정   |          | 감정평가액        |             |
|--------|------------|----------|------|----------|--------------|-------------|
|        | 종류         | 면적 또는 수량 | 종류   | 면적 또는 수량 | 단가           | 금액          |
|        | 구분건물       | 1개호      | 구분건물 | 1개호      | -            | 284,000,000 |
|        | 이          | 하        | 여    | 백        |              |             |
| 합계     |            |          |      |          | ₩284,000,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 "오남중학교" 서측 인근에 위치하는 비앤비퀵즈빌 제103동 제4층 제404호로서 서울남부지방법원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

### 2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025. 06. 17.로 함.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2025년 6월 17일 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 당시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 일치 여부, 제반 물건들의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 등 기타 대상물건의 가치에 영향을 미칠 만한 제반사항들을 조사하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치의 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가 조건 및 기타 검토사항

해당 사항 없음.

## 5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지의 소유권, 대지권이 건물과 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

- 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나,위원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행시 참고하기 바람.
- 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 경매진행시 참고하기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

| 감정평가방법  | 감정평가방법의 내용                                                                                                                                                                                                  |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래사례비교법 | 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                            |
| 원가법     | 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임. |
| 수익환원법   | 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                                                             |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 대상 물건의 성격상 수익방식 및 원가방식을 적용하는 것이 불합리하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 제외하였음.

## 2. 대상물건 개요

대상물건의 현황(집합건축물대장 기준)

|          |                                                          |                       |                       |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 소재지      | 서울특별시 구로구 오류동 355, 355-1<br>[도로명 주소] 서울특별시 구로구 서해안로 2217 |                       |                       |
| 건물명·층·호수 | 비앤비퀸즈빌 제103동 제4층 제404호                                   |                       |                       |
| 용도       | 도시형생활주택<br>(단지형연립주택)                                     | 사용승인일                 | 2013.06.05            |
| 기호       | 전유면적(m <sup>2</sup> )                                    | 공용면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> )  |
| 가        | 55.56                                                    | 34.51                 | 1,320.6 * 33.92/1,309 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[감정평가정보체계-한국부동산원]

| 사례 | 소재지          | 건물명            | 층/호수     | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료 출처 | 거래시점       |
|----|--------------|----------------|----------|----------|---------|-----------|-------|------------|
|    |              |                |          |          |         |           |       | 사용승인일      |
| 1  | 오류동<br>35x   | 비앤○○○○<br>○○○동 | 2/<br>○○ | 55.56    | 34.2206 | 280,000   | 실거래가  | 2025.01.07 |
|    |              |                |          |          |         |           |       | 2013.06.05 |
| 2  | 오류동<br>35x   | 비앤○○○○<br>○○○동 | 2/<br>○○ | 55.56    | 34.2206 | 270,000   | 실거래가  | 2025.04.02 |
|    |              |                |          |          |         |           |       | 2013.06.05 |
| 3  | 오류동<br>28x-x | 유앤○            | 5/<br>○○ | 34.95    | 21.19   | 178,000   | 실거래가  | 2025.03.26 |
|    |              |                |          |          |         |           |       | 2014.06.05 |
| 4  | 오류동<br>28x-x | 삼성○○           | 6/<br>○○ | 48       | 28.59   | 250,000   | 실거래가  | 2024.04.08 |
|    |              |                |          |          |         |           |       | 2013.07.11 |
| 5  | 오류동<br>28x-x | 보네○○○<br>○○○동  | 4/<br>○○ | 49.25    | 30.057  | 260,000   | 실거래가  | 2024.08.31 |
|    |              |                |          |          |         |           |       | 2019.07.05 |

나. 비교사례선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 같은 동에 위치하며 인근 지역의 가격수준을 고려하여 가장 적정하다고 판단되는 <사례1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

한국감정원이 조사, 발표하는 주요지역별 유형별 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울 강남지역 서남권 연립주택 매매가격 지수를 활용하여 산정함.

(2021.06. =100.0)

| 구 분       | 매매가격지수 | 시점수정치                |
|-----------|--------|----------------------|
| 2024년 12월 | 99.9   | 100.2/99.9 ≒ 1.00300 |
| 2025년 05월 | 100.2  |                      |

- 거래시점 : 2025.01.07. (2024년12월 지수를 적용함)
- 기준시점 : 2025.06.17. (2025년05월 지수를 적용함)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

| 구 분        |                                    | 격차율  |      | 비고                                         |
|------------|------------------------------------|------|------|--------------------------------------------|
| 조건         | 세항목                                | 사례   | 대상   |                                            |
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)              | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 같은 단지에<br>소재하는바 외부요인<br>동일함        |
|            | 교육시설 등의 배치                         |      |      |                                            |
|            | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성                |      |      |                                            |
|            | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등             |      |      |                                            |
|            | 공공시설 및 편익시설과의 배치                   |      |      |                                            |
|            | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)                 |      |      |                                            |
| 단지<br>내부요인 | 건물 관리상태 및 각종 설계, 설비, 시공상태의<br>양부 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 같은 단지에<br>소재하는바 내부요인<br>동일함        |
|            | 경과연수에 따른 노후도                       |      |      |                                            |
|            | 전용률                                |      |      |                                            |
|            | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등                 |      |      |                                            |
|            | 건물의 구조 및 마감상태                      |      |      |                                            |
|            | 건물의 규모 및 최고층수                      |      |      |                                            |
| 호별요인       | 층별, 위치별 효용(동별 및 라인별)               | 1.00 | 1.01 | 본건과 사례의 호별요인 중<br>층별 효용에서 본건이 다소<br>우세한 편임 |
|            | 향별 효용                              |      |      |                                            |
|            | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리                |      |      |                                            |
|            | 주출입구와의 거리                          |      |      |                                            |
|            | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기                 |      |      |                                            |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                  | 1.00 | 1.00 | -                                          |
| 누계         |                                    | 1.01 |      | 1.00 X 1.00 X 1.01 X 1.00                  |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

| 거래사례<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(m <sup>2</sup> ) | 비준가격<br>(원) |
|-------------|------|---------|--------------|---------------------------|-------------|
| 280,000,000 | 1.00 | 1.00300 | 1.01         | 55.56/55.56               | 284,000,000 |

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준 4,700,000원/m<sup>2</sup> ~ 5,500,000원/m<sup>2</sup> 내외임.

### 2. 인근평가전례

| 사례 | 소재지          | 건물명          | 층/호<br>수 | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 평가금액<br>(천원) | 평가<br>목적 | 기준시점       |
|----|--------------|--------------|----------|---------------------------|--------------------------|--------------|----------|------------|
|    |              |              |          |                           |                          |              |          | 사용승인일      |
| 1  | 오류동<br>26x-x | 유앤○<br>○     | 2/<br>○○ | 51.27                     | 31.44                    | 261,000      | 담보       | 2024.07.12 |
|    |              |              |          |                           |                          |              |          | 2012.06.07 |
| 2  | 오류동<br>20x-x | 목동○○         | 5/<br>○○ | 49.23                     | 29.315                   | 233,000      | 담보       | 2024.12.13 |
|    |              |              |          |                           |                          |              |          | 2015.02.05 |
| 3  | 오류동<br>27x   | 별장○○○○○<br>○ | 4/<br>○○ | 54.85                     | 41.65                    | 321,000      | 담보       | 2025.02.11 |
|    |              |              |          |                           |                          |              |          | 2015.12.24 |
| 4  | 오류동<br>27x-x | 양지○○○<br>○○○ | 2/<br>○○ | 50.27                     | 31.07                    | 291,000      | 경매       | 2025.05.30 |
|    |              |              |          |                           |                          |              |          | 2015.06.18 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 284,000,000원

### 2. 결정의견

본건은 구분건물로서 상기 제반가격 참고자료를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

| 일련<br>번호                                   | 소재지                                                                | 지 번                 | 지 목<br>및<br>용 도                       | 용도지역<br>및<br>구 조      | 면 적 (㎡)               |         | 감정평가액                                                           | 비 고                                 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                            |                                                                    |                     |                                       |                       | 공 부                   | 사 정     |                                                                 |                                     |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 서울특별시<br>구로구<br>오류동<br>[도로명<br>주소]<br>서울특별시<br>구로구<br>서해안로<br>2217 | 355,<br>355-1       | 도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>연립주택,<br>25세대) | 철근콘크리트조<br>경사지붕<br>6층 |                       |         |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     |                                       |                       |                       |         |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     |                                       |                       |                       |         |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    | 비앤비퀵즈빌<br>제103동     |                                       |                       | 지1층                   | 543.99  |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     |                                       |                       | 1층                    | 44.96   |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     |                                       |                       | 2층~6층(각)              | 307     |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    | 서울특별시<br>구로구<br>오류동 | 355                                   | 대                     | 제2종일반<br>주거지역         | 1,294.7 |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    | 동소                  | 355-1                                 | 대                     | 제2종일반<br>주거지역         | 25.9    |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     |                                       | (내)                   | 철근콘크리트구조<br>제4층 제404호 | 23.71   | 23.71                                                           | 284,000,000<br>비준가격<br>(공용면적<br>포함) |
|                                            |                                                                    |                     |                                       | 1,2. 소유권              | 33.92                 |         |                                                                 |                                     |
|                                            |                                                                    |                     | -----<br>대지권                          | 1,320.6x---<br>1,309  | 34.2206               |         |                                                                 |                                     |
|                                            | 합 계                                                                |                     |                                       |                       |                       |         | 배분내역<br>토 지 : 198,800,000<br>건 물 : 85,200,000<br>₩284,000,000.- |                                     |
|                                            |                                                                    |                     | 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 구로구 오류동 소재 "오남중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로써, 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 도보 10분거리 내외에 지하철 7호선(천왕역)이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 6층 건물 내 제4층 제404호로써  
(사용승인일 : 2013.06.05)  
외벽 : 벽돌쌓기 및 석재붙임 마감 등.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형연립주택 - 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

\*세부사항은 후첨 "내부구조도"참조.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기,

# 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)

CCTV, 지하주차장, 옥외 소화전 등 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 인접토지와 등고평탄한 사다리 평지로서, 도시형생활주택 (단지형연립주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 서해안로, 동측으로 오리로11길과 각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

[기호1, 오류동 355]

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 대로2류(폭 20m~35m)(접함), 교육환경보호구역 (서울시남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146) 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선임.

[기호2, 오류동 355]

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 교육환경보호구역(서울시남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선임.

### (9) 공부와의 차이

-

## 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) |          |

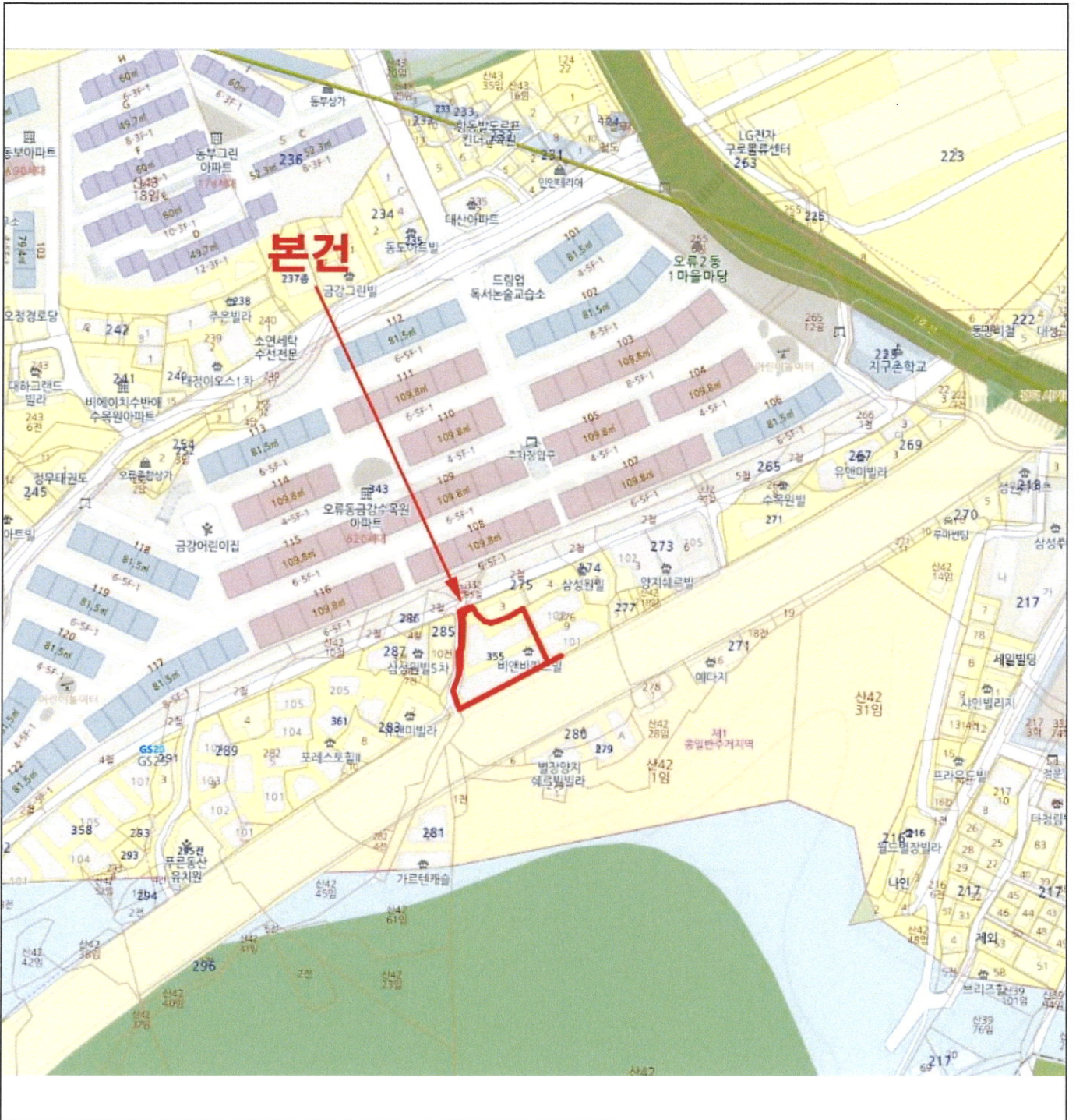
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 위 치 도



|     |                                            |
|-----|--------------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 오류동 355 외 비앤비컨즈빌 제103동 제4층 제404호 |
|-----|--------------------------------------------|



# 위 치 도



|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 구로구 오류동 355 외 비엔비컨즈빌 제103동 제4층 제404호 |
|-------|--------------------------------------------|



# 내부구조도



|     |                                            |
|-----|--------------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 오류동 355 외 비앤비퀵즈빌 제103동 제4층 제404호 |
|-----|--------------------------------------------|

## 호별배치도 및 내부구조도

**[호별배치도]**

**[내부구조도]**

임대내용

| 구분 | 임차인 | 임대보증금 |    | 비고 |
|----|-----|-------|----|----|
|    |     | 전세    | 월세 |    |
|    |     | 임대미상  |    |    |
|    |     |       |    |    |
| 합계 |     |       |    |    |

# 사 진 용 지



본건동 전경



본건동 전경

# 사 진 용 지



본건동 전경



본건 현관전경

# 사 진 용 지



본건층 전경



본건동 지하주차장 출입구 전경

# 사 진 용 지



본건동 지하주차장 전경



본건 주변전경

# 사 진 용 지



본건 주변전경



본건 주변전경