

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김대하 소유물건(2025타경10321)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : W250616-00-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
정재훈

정재훈 (인)

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김대하 (2025타경10321)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 06. 18	2025. 06. 17 ~ 2025. 06. 18	2025. 06. 18		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	235,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩235,000,000.-	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더존퍼스트 제4층 제405호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	서울특별시 구로구 개봉동  [도로명주소] 서울특별시 구로구 고척로19길 69-3 (개봉동, 더존퍼스트)	10-1  더존퍼스트	도시형생활 주택 (단지형다 세대주택)	철근콘크리트구조  평스라브 지붕 5층  1층 2층 ~ 5층 각 옥탑1층					
	상동	10-1	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호  소유권 1.x ----- 대지권	374     29.58  21.50311 374 x----- 374	       29.58  21.50311	235,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 37.88㎡	
<b>합 계</b>							<b>₩235,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

토지 · 건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
164,500,000  
70,500,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '서울매봉초등학교' 서측 근거리에 위치하는 '더존퍼스트' 제4층 제 405호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 17일 ~ 2025년 6월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건은 수회에 걸쳐 현장 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황은 건축물대장 현황도면 및 육안에 의한 외부관찰 등을 통해 표기하였는바 경매 진행시 참고바람.
- ③ 구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제21조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지?건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 구로구 개봉동 10-1 더존퍼스트 제4층 제405호	
도로명주소	서울특별시 구로구 고척로19길 69-3 (개봉동, 더존퍼스트)	
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택) 20개호
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2020.07.10
	건물규모	층수            지상 5층
		연면적            658.78 m <sup>2</sup>
	비고	-

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4/405	다세대주택	29.58	8.3	37.88	21.50311	78.09
합계 (1개호)			29.58	8.3	37.88	21.50311	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	개봉동 10-*	3/30*	도시형생 활주택(단 지형다세 대)	23.47	30.05	190,000,000 (@8,100,000)	2024.02.20 (2020.07.10)	-
#2	개봉동 108-**	7/70*	도시형생 활주택(단 지형다세 대주택)	22.1	27.21	208,000,000 (@9,410,000)	2024.01.30 (2019.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.02.20/ 2025.06.18	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.906% (1.00906)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.01	99.3
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.2
		산식		$1 + (100.2 - 99.3) / 99.3$ $\approx 1.00906$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건이 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	4/405	29.58	#1	8,100,000	1.000	1.00906	0.970	7,930,000	234,569,400	235,000,000
합계		29.58	-	-	-	-	-	-	-	235,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	개봉동 10- */*01	도시형생 활주택(단 지형다세 대)	22.52	28.835	201,000,000	2024.12.09 (2020.07.10)	법원경매
					(@8,930,000)		
(2)	개봉동10- */*04	도시형생 활주택(단 지형다세 대)	23.47	30.05	191,000,000	2024.12.13 (2020.07.10)	법원경매
					(@8,140,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	서울 구로구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	83,003,851,300	69,157,666,817	83.3	1,065	308	28.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제4층 제405호	29.58	21.50311	235,000,000
합계		29.58	21.50311	235,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 "서울매봉초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건 내 제4층 제405호로서,  
외벽 : 치장 석재 마감 등  
창호 : 샷시 창호

### (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)로 이용중임.(자세한 사항은 후첨 "내부구조도" 참고바람)

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 설치되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

인접대지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 도시형생활주택(단지형다세대주택) 건부지로 이용중에 있음.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남서측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

개봉동 10-1 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 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(지정기간: 2025.2.18. ~ 2030.2.17. /지목: [도로] 한정)

### (9) 공부와의 차이

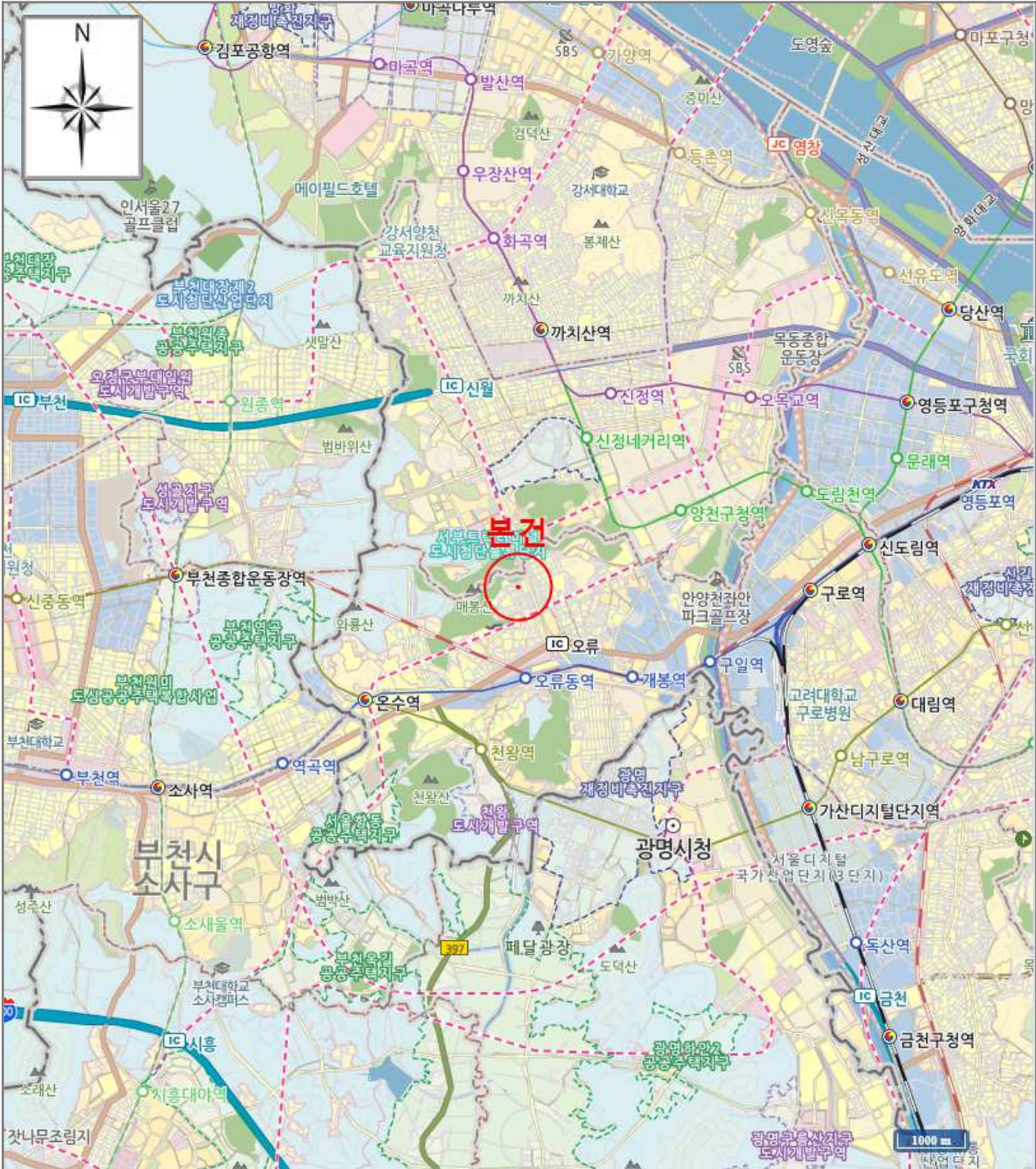
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 10-1 더존퍼스트 제4층 제405호
-----	------------------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

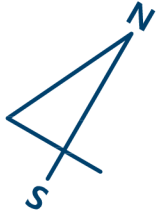
# 상세 위치도

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 10-1 더존퍼스트 제4층 제405호
-----	------------------------------------

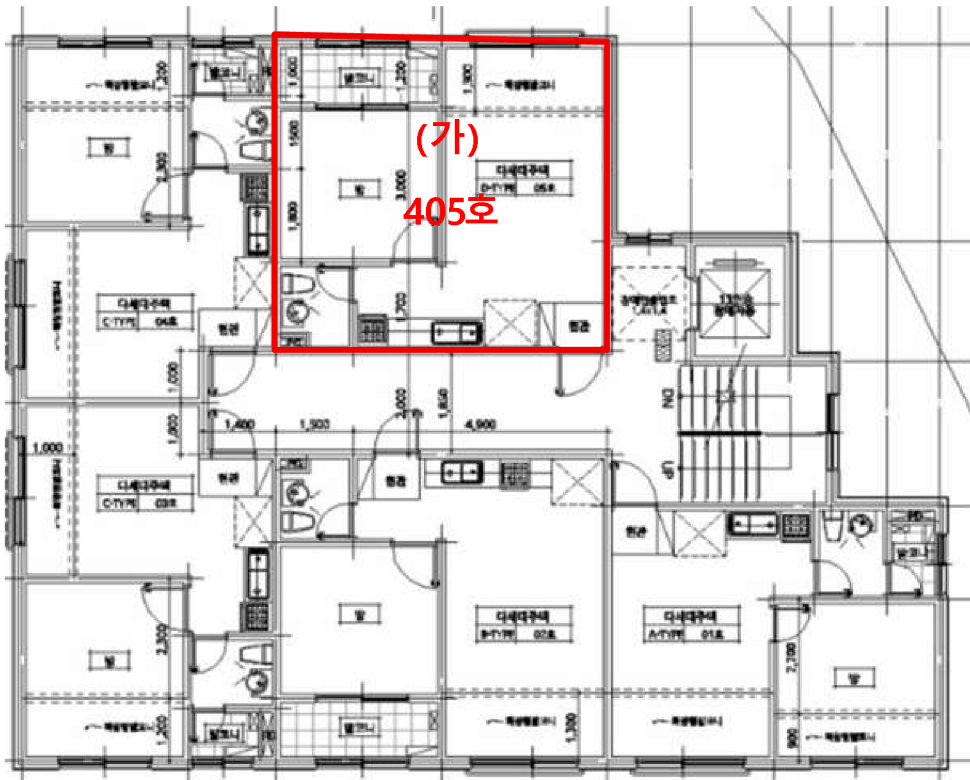


[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

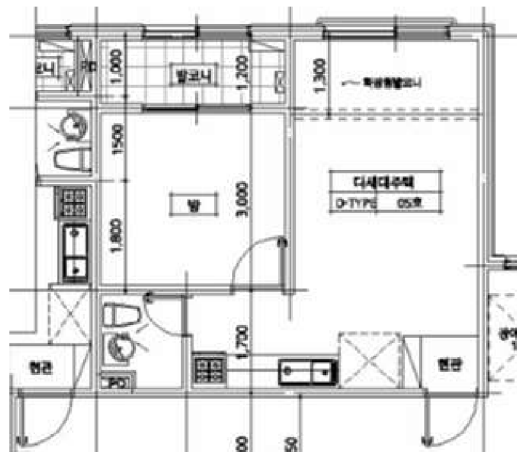
# 호별배치도 및 내부구조도



## 더존퍼스트 제4층 제405호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제 4층]



[제 405호]

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 구로구 개봉동 10-1



본건 전경



본건 주위 환경1



본건 주위환경 2



본건 출입문