

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문지우 소유물건(2025타경11497)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : 이현2508-11497

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이현감정평가사사무소

TEL. 02-736-5131

FAX. 02-736-5130

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권경미

(인)

감정평가액	이억칠천오백만원정(₩275,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경11497)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.19 ~2025.08.26	2025.08.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	275,000,000
	합계					₩275,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 개웅중학교 동측 인근에 위치하는 도시형생활주택(삼원아이빌에이 제5층 제501호)에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없 음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사의 완료날짜인 2025년 8월 26일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등에 의한 것으로 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 286-3, 286-6		
건물명·호수	삼원아이빌에이 제5층 제501호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인년도	2021년 8월
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	22.33	10.03	17.29

*상기면적은 건축물대장상 면적임.

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
A	개봉동 286-3외	2	다세대주택	22.79	269,000	등기사항전부증명서	2023년 12월1일

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서 상 거래금액을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

사례는 본건과 동일한 건물에 소재하고 있어 물적유사성이 높은 비교적 최근의 사례로 본건과 비교가능성이 높은 사례임.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강남지역 서남권역 연립주택 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2025.08.26 /2023.12.01	1.01207	연립다세대 지역 : 서울 강남지역 서남권(23.12.01~25.08.26) 거래시점 : 2023.12.01. 2023년11월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.08.26. 2025년07월 지수를 적용함 2023.12.01 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 99.4 2025.08.26 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.6 시점수정치 : $100.6/99.4 \approx 1.01207$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	1.00	동일함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태등	1.00	1.03	본건이 층별효용 등 다소 우세한 수준임.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.030		-

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

-사례(A)기준 : $22.33\text{m}^2 / 22.79\text{m}^2 \div 0.9798$

8. 비준가격(시산가격)

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
사례(A) 기준	269,000,000	1.000	1.01207	1.030	0.9798	275,000,000

*비준가격은 백만원 단위로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 인근지역 내 평가사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	목적
a	개봉동 286-3외	2	다세대	24.21	289,000,000	2025년 7월	경매
b	개봉동 286-3외	4	다세대	24.06	274,000,000	2025년 4월	경매
c	개봉동 286-3외	2	다세대	24.06	285,000,000	2025년 4월	경매
d	개봉동 286-3외	4	다세대	22.79	276,000,000	2025년 3월	경매
e	개봉동 286-3외	5	다세대	21.48	265,000,000	2025년 3월	경매

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례, 인근 평가사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 **상기 비준가격**으로 결정함.

본 건	결정가격
기호(가) 서울특별시 구로구 개봉동 286-3외 1필지 삼원아이빌에이 제5층 제501호	275,000,000원

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 구로구 개봉동	286-3, 286-6 삼원 아이빌 에이	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 평지붕	6층				
					1층	8.68			
					2층	100.16			
					3층	100.16			
					4층	100.16			
					5층	94.66			
					6층	87.87			
					옥탑1층 (연면적제외)	12.32			
					옥탑2층 (연면적제외)	17.92			
					2	"	286-3	대	제2종일반주거지역
2	"	286-6	대	제2종일반주거지역	120				
가				(내)					
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	22.33	22.33	275,000,000		
				1,2.소유권대지권	17.29	17.29			
					----- 265				
토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 192,500,000 82,500,000							
합 계						₩275,000,000.-			
			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 개봉동 소재 개웅중학교 동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 아파트, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 근거리 지하철 개봉역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층건 중 5층 501호로서
외 벽: 외장석재 등
내 벽: 벽지 및 내장타일 등
창 호: 샷시창호.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)임.
(후면 건물개황도 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 2필지 일단의 장방형 토지로서 도시형생활주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 세로와 접하고 있음.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 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).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역 위치도



소재지

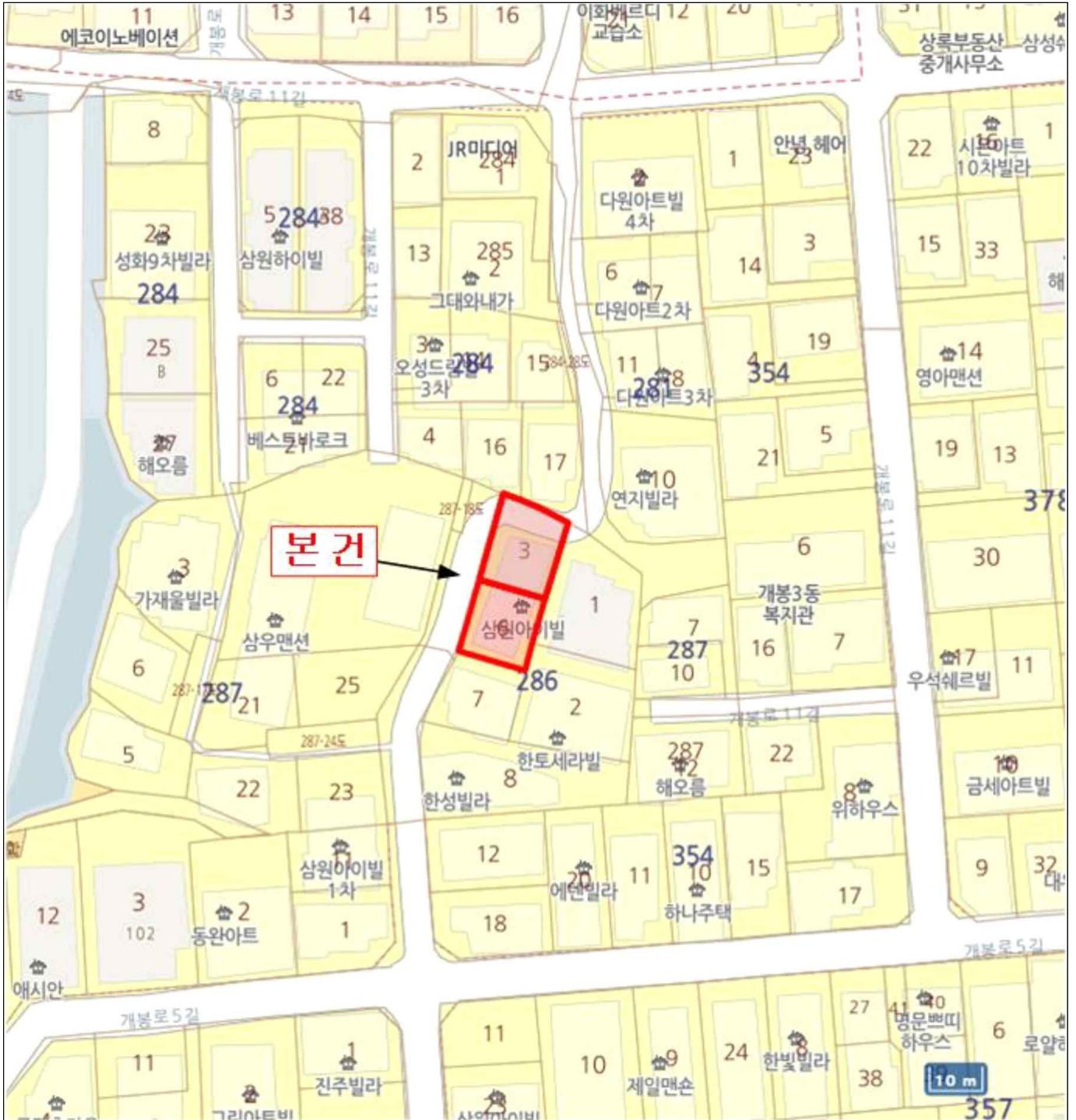
서울특별시 구로구 개봉동 286-3외 삼원아이빌에이 제5층 제501호



위 치 도



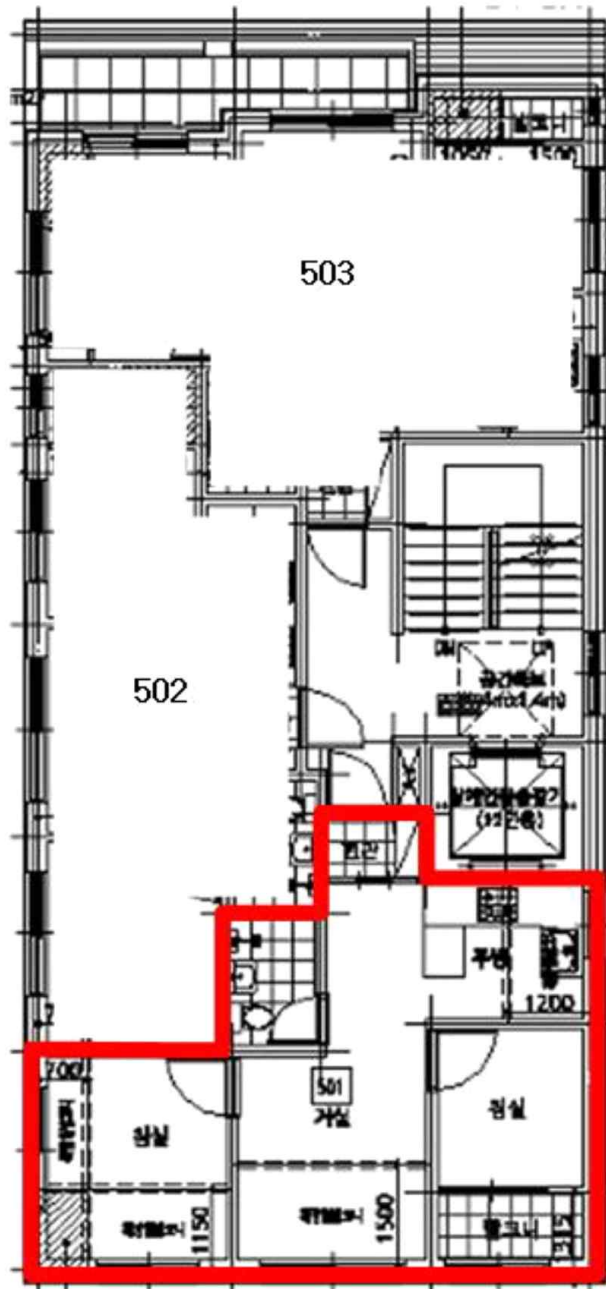
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 286-3외 삼원아이빌에이 제5층 제501호
-------	--



건물개황도

No Scale

호별배치도 및 내부구조도



본건;
삼원아이빌에이
제5층 제501호

*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

사 진 용 지



본건 소재 건물 북동측 전경



본건 소재 건물 남서측 전경

사 진 용 지

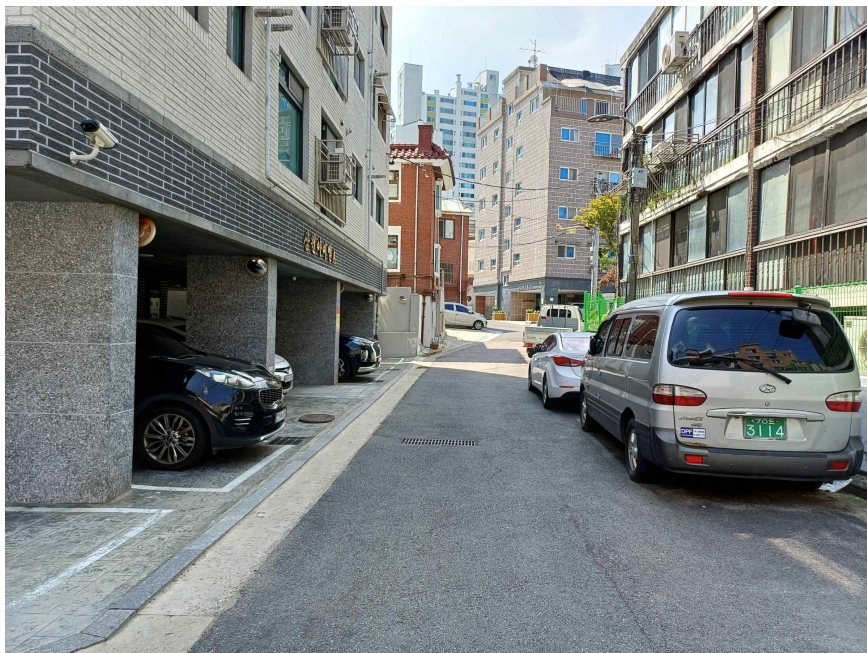


건물 입구

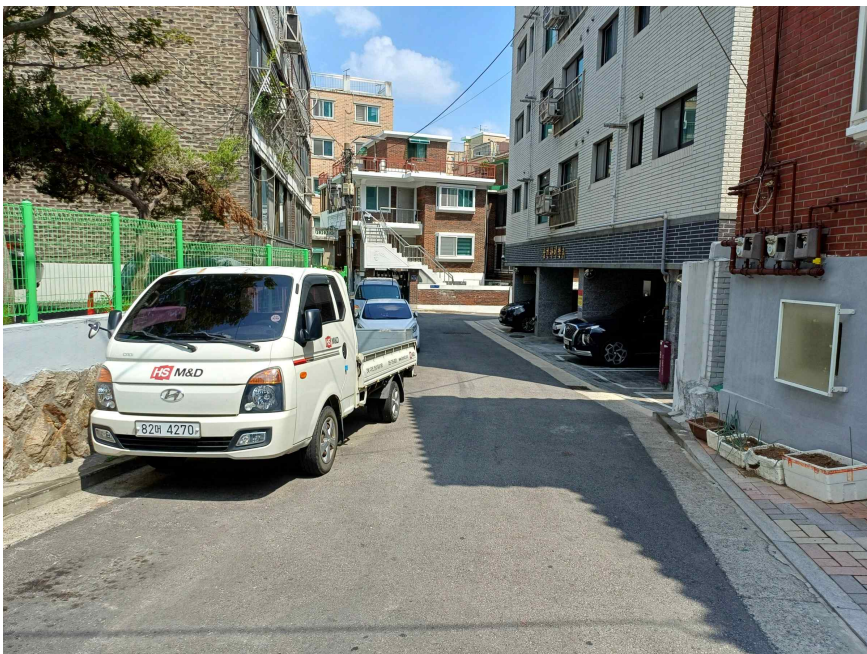


본건 입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경