

감정평가서

건명	남궁찬 소유물건 (2025타경9910)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	D25-0509001

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.

대산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 홍 섭

감정평가액	육억일천사백만원정 (₩614,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남궁찬 (2025타경9910)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.12 ~ 2025.05.13	2025.05.15		
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	2세대 이	구분건물	2세대 하 여	-	614,000,000 백
	합 계					₩614,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "서울구로남초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분 건물(다세대주택)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 (이하 "감정평가법"이라 함), 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 05월 12일부터 2025년 05월 13일로 대상물건의 이용 상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 13일임.

(2) 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하는 것으로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

(1) 전체건물 (집합건축물대장 기준)

	소재지	서울특별시 구로구 구로동 252-88 (서울특별시 구로구 디지털로27길 42)
	건물명칭	-
	용도지역	제2종일반주거지역
	대지면적	67.16㎡
	건축면적	46.79㎡
	연면적	180.04㎡
	건폐율	69.67%
	용적률	268.08%
	용도	다세대주택
	구조, 층수	철근콘크리트조, 연와조 평스라브지붕 지상 4층
사용 승인일	1985.06.29	

(2) 대상 물건의 개요

기호	동 층/호	면적(㎡)			대지권 (㎡)	전용률 (%)	용도
		전유면적	공용면적	분양면적			
가	제3층 제301호	39.81	5.2	45.01	18.75	88.45	다세대주택
나	제2층 제201호	39.81	5.2	45.01	18.75	88.45	다세대주택

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- (2) 본건 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 확인하지 못하여 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등을 참고하여 내부구조도를 도시하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 기호 가는 집합건축물대장 표제부 및 전유부 상 연와조로 표기되어 있으나 등기사항전부증명서 상 철근콘크리트조로 표기되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (4) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 귀 법원 요청 등에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- (5) 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등을 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의 방법

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 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 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 결정

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

3. 거래 사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 개요

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

(2) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래 사례

가. 본건 거래 사례

일련 번호	소재지	건물명 층/호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
본 건	※ 본건의 최근 3년 이내 거래사례는 포착되지 아니함							

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사 부동산의 거래 사례

일련 번호	소재지	건물명 동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래가액 (원/전유m ²)	거래시점		비고
							사용승인일		
a	구로동 ***_**	제*층 제***호	다세대주택	43.16	13.7	215,000,000 (@4,981,464)	2024.05.11		-
							1996.01.13		
b	구로동 ***_** 외 1필지	제*층 제***호	다세대주택	33.12	17.5	264,000,000 (@7,971,014)	2022.08.05		-
							1985.06.29		
c	구로동 ***_**	제*층 제***호	다세대주택	30.63	10.48	199,000,000 (@6,496,898)	2022.06.13		-
							1985.06.29		
d	구로동 ***_***	제*층 제***호	다세대주택	46.92	21.5	318,000,000 (@6,370,192)	2022.06.13		-
							1985.06.29		

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(3) 비교사례 선정

상기 사례 중 본건 인근에 위치하며 시점수정 및 사정보정 등이 가능하고 건물의 구조와 설비, 관리상태, 입지조건, 주위환경, 동일 유사 유형 부동산의 전유면적당 거래가격 수준 등 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 큰 사례(b)를 선정함.

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 연립다세대주택 매매가격지수(서울특별시 강남지역 서남권)를 활용하여 산정하였음.

지역	시점수정치	기준시점/ 거래시점	비고
서울특별시 강남지역 서남권	0.95759	2025.05.13 / 2022.08.05	'25.03월 : 97.1 '22.07월 : 101.4 97.1/101.4=0.95759

※ 기준시점이 속한 해당 월 가격지수가 미고시 상태인 바, 최근 발표된 직전 월 가격지수를 적용함.

(6) 가치형성요인 비교 (기호 가, 나)

가. 기호 가 / 거래사례 b

조건	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 사례대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 향별효용, 내부 평면방식 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	상승식

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 기호 나 / 거래사례 b

조건	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 사례대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례대비 향별효용 등에서 우세하나 층별효용 등에서 열세하여 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	상승식

(출처: 한국감정평가사협회)

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	39.81	7,971,014	1.00	0.95759	1.020	7,785,623	309,945,652	310,000,000
나	39.81	7,971,014	1.00	0.95759	1.000	7,632,963	303,868,257	304,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 참고가격자료

(1) 유사부동산의 가격 수준

가격수준	본건과 유사한 다세대주택의 경우 전유면적당 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 수준으로 조사되었으며, 시세수준은 전유면적, 위치별 효용도, 내부인테리어 수행여부 등에 따라 상이함.
------	--

(2) 인근 평가사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액 (원/전유㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#a	구로동 ***_**	제*층 제***호	다세대주택	48.78	15.5	266,000,000 (@5,453,055)	2024.10.11	법원 경매
							1994.11.24	
#b	구로동 ***_***	제*층 제***호	다세대주택	46.92	21.5	302,000,000 (@6,436,488)	2024.06.05	시가 참고
							1985.06.29	
#c	구로동 ***_**	제*층 제***호	다세대주택	41.57	18.25	259,000,000 (@6,230,455)	2023.11.07	법원 경매
							1985.06.29	
#d	구로동 ***_**	제*층 제***호	다세대주택	36.74	15.75	190,000,000 (@5,171,475)	2023.05.23	담보
							1996.01.13	

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제3층 제301호	39.81	18.75	310,000,000
나	제2층 제201호	39.81	18.75	304,000,000

3. 토지 · 건물 가격배분

본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등을 참고하였음.

(1) 연립 및 다세대주택 토지 · 건물 배분비율표

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울 서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1

(출처: 한국부동산연구원 등)

(2) 토지 · 건물 배분액

일련 번호	동 층 / 호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (원)	토지가액 (원)	건물가액 (원)
가	제3층 제301호	39.81	18.75	310,000,000	279,000,000	31,000,000
나	제2층 제201호	39.81	18.75	304,000,000	273,600,000	30,400,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 구로구 구로동	252-88	다세대주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 디지털로27길 42			1층	45.01			
				2층	45.01			
				3층	45.01			
				4층	45.01			
	동소	252-88	대		75			
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	39.81	39.81	310,000,000	비준가액 공용면적 (5.2㎡) 포함 집합건축물 대장 표제부 및 전유부 상 연와조로 표기되어 있음
				1.소유권/대지권	18.75	18.75		
					75 x -----			
					75			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 279,000,000 31,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	39.81	39.81	304,000,000	비준가액 공용면적 (5.2㎡) 포함
				1.소유권/대지권	18.75 75 x ----- 75	18.75		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 273,600,000 30,400,000	
합 계							₩614,000,000.-	
					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 구로동 소재 "서울구로남초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 소규모 아파트, 근린생활시설, 디지털산업단지 등이 혼재한 기존 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철 7호선 "남구로역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 지상 4층 건 내 제3층 제301호, 제2층 제201호로서 (사용승인일: 1985.06.29),

외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
창호: 알루미늄샤시 창호 등.

(4) 이용상태

기호 가 : 다세대주택(방2, 거실 겸 방, 주방, 화장실2, 다용도실, 현관 등)으로 이용중임.
기호 나 : 다세대주택(방2, 거실 겸 방, 주방, 화장실, 다용도실, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 구비되어 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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고 평탄한 자루형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 14m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 건축허가·착공제한지역(관련 문의는 주택과 대표번호(02-860-2380))<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(2013-02-14)(서울시남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(주거환경개선지구사업완료구역)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한허가구역(2024년 8월 31일부터 2025년 8월 30일까지)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 기호 가는 건축물대장 표제부 및 전유부 상 연와조로 표기되어 있으나 등기사항전부증명서 상 철근콘크리트조로 표기되어 있음.

광역위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 252-88 제3층 제301호외
-----	---------------------------------

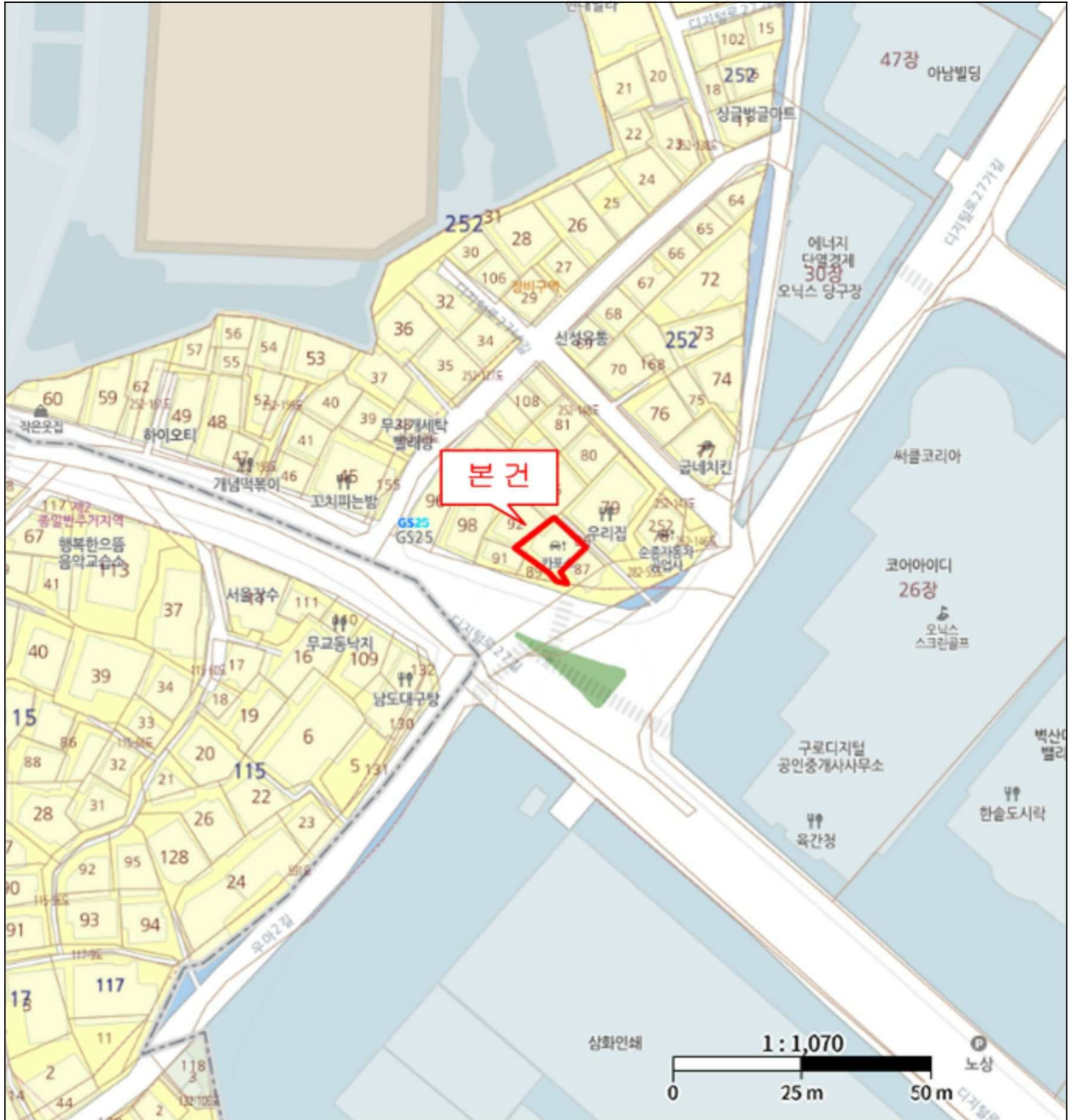


상세위치도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 252-88 제3층 제301호외

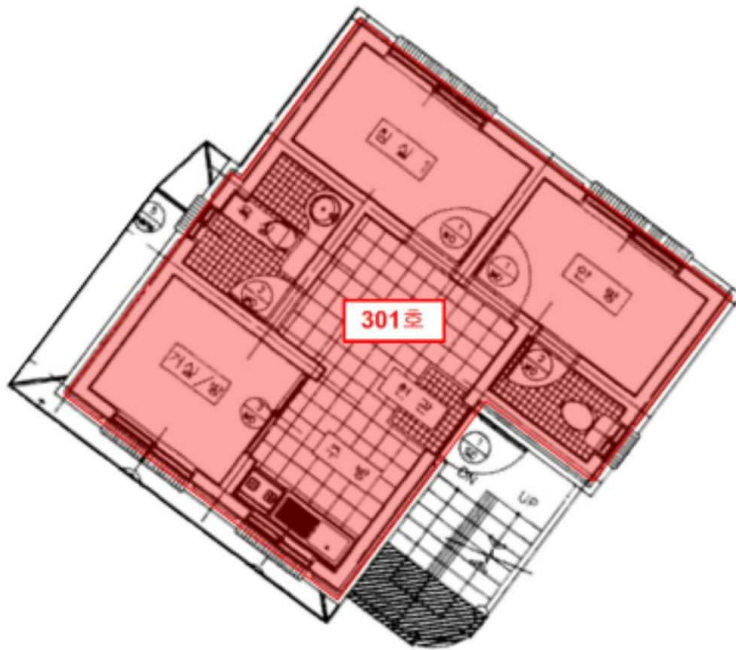


호별배치도 및 내부구조도

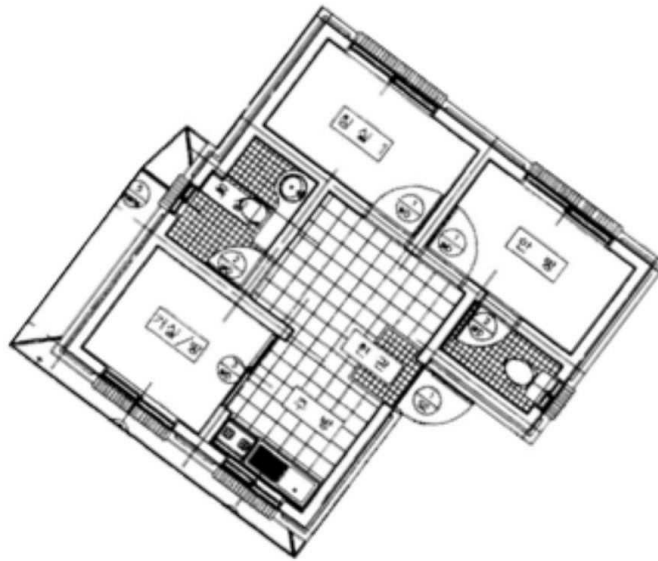


소재지

서울특별시 구로구 구로동 252-88 제3층 제301호



< 본건 제3층 호별배치도 >



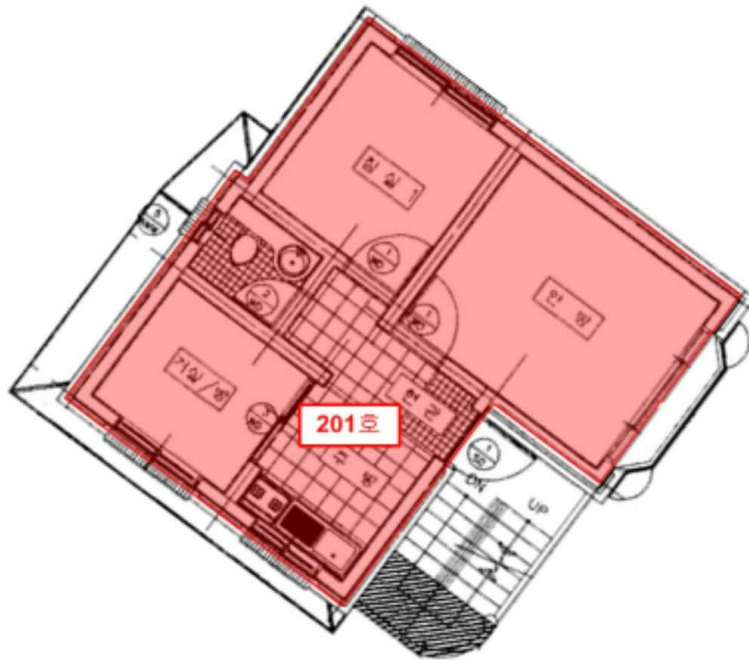
< 본건 제3층 제301호 내부구조도 >

호별배치도 및 내부구조도

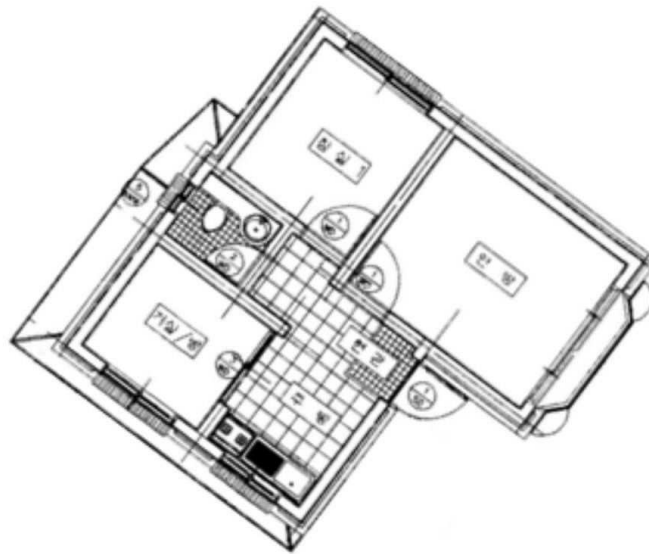


소재지

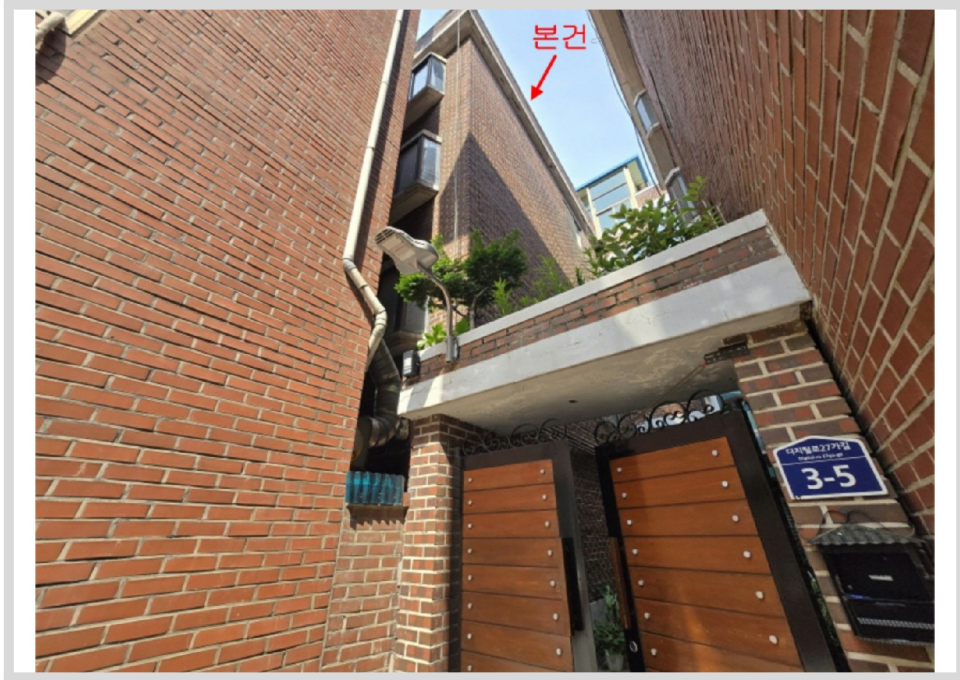
서울특별시 구로구 구로동 252-88 제2층 제201호



< 본건 제2층 호별배치도 >



< 본건 제2층 제201호 내부구조도 >



[]



[]



[]



[]



[]



[]