

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 배재국 외 1명 소유물건(2025타경10157)

감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

평가서번호 : 가치 3027-0603-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
노경화

감정평가액	삼억삼백만원정 (₩303,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배재국 외 1명 (2025타경10157)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.11 ~ 2025.06.13	2025.06.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	303,000,000 백
	합계					₩303,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '고려대학교 구로병원' 북서측 인근에 소재하는 '베네치아(다세대주택 제5층 제501호)'로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 13일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 6월 11일 ~ 2025년 6월 13일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지건물 배분비율표, 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회에서 제공한 법원감정실무 등에 의거 토지건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인이 곤란한 상태로서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 본건 평가사례 등에 의거하여 내부 구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가대상

소재지	주용도	구조	층수	규모
서울특별시 구로구 구로동 466- 299외	다세대주택	철근 콘크리트구조	지상5층 지하2층	다세대주택 17세대
평대대상 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
5층 501호	30	18.184	18.86	2019.4.17.

3. 거래사례의 수집

본건 인근 다세대주택 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사 례	지번 (구로동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용 승인
1	410- *	2층 202호	2023- 06- 06	29.82	260,000,000	8,718,981	2022- 09- 21
2	409- **	2층 201호	2024- 10- 30	24.04	198,000,000	8,236,273	2019- 04- 17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	지번 (구로동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용 승인
3	415- **	102동 5층 501호	2025- 02- 13	27.02	255,000,000	9,437,454	2018- 10- 08

* 출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

4. 비교사례 선정

위치, 물적유사성 등을 고려하여 사례1을 비교사례로 선정함.

5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 다세대주택 등의 거래 가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 연립주택매매가격지수(출처:한국부동산원 통계자료)를 적용하여 보정함.

지역 :서울 강남지역 서남권(23.06.06~ 25.06.13)

거래시점 : 2023.06.06, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.13, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년04월 지수를 적용함

2023.06.06 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 99.7

2025.06.13 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/99.7 \approx 1.00401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례1>

요인구분	세부항목	격차율	비교
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.10	본건이 도로의 폭 등의 차량이용 편리성, 접면도로, 주위환경 등에서 본건이 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건이 노후도에서 열세하나 규모, 마감상태 등에서 사례대비 우세하여 전반적으로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건이 사례대비 층별 효용, 전망 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율	$1.10 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \approx 1.155$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	1	8,718,981	1.00401	1.155	30	303,324,164	303,000,000

*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

본건건물 및 인근에 위치한 다세대주택의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2022- 12- 18	구로동 466- 2**외 403호	29.40	18.49	307,000,000	10,442,177	경매	-
2	2023- 05- 30	구로동 466- 2**외 202호	30.00	18.86	340,000,000	11,333,333	경매	-
3	2025- 02- 18	구로동 466- 2**외 103호	15.00	9.43	128,500,000	8,566,667	공매	-

(출처: 감정평가사협회)

IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 303,000,000원을 최종가격으로 결정함.

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	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로41길 55	466-299, 466-300, 466-301 베네치아	도시형 생활주택 (단지형다 세대)제2종 근린생활시 설(사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 5층					
					지2층	208.5			
					지1층	183.6			
					1층	125.235			
					2층	125.235			
					3층	125.235			
					4층	124.635			
					5층	95.235			
					옥탑1층 (연면적제외)	17.46			
					1	서울특별시 구로구 구로동			466-299
2	동소	466-300	대		106				
3	동소	466-301	대		132				
1)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	30	30	303,000,000	비준가액(공 용면적포함)	
				1,2,3 소유권대지권	18.86 357x----- 357	18.86			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 212,100,000 90,900,000	
	합 계						₩303,000,000.-		

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 '고대구로병원' 북서측 인근에 위치하며 주위에 다세대주택, 다가구 및 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건은 서측으로 세로에 접하여 차량의 주정차가 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며 근거리 지하철역(구로역 1호선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 5층 건물 내 5층 제501호(사용승인:2019.04.17.)로서,

외벽: 석재붙임 등 마감
창호: 샷시 등 마감임.

(4) 이용상태

공부상 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기, 화재탐지설비 등 되어있음.

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

3필지 일단의 대체로 장방형 토지로서 인접토지 대비 경사지를 평탄하게 조성하여 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 세로와 접하고 동측으로 세로(불)과 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 장애물제한표면구역(진입표면), 대공방어협조구역(위탁고도: 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 집합건축물대장(표제부, 갑)에 위반건축물(주택과-23059(2019.07.01)호에 의거 403호 위반건축물표기)표기 되어있음.
- 임대관계미상임.
- 등기사항전부증명서상 주택임차권 등기되어있음.

광역 위치도



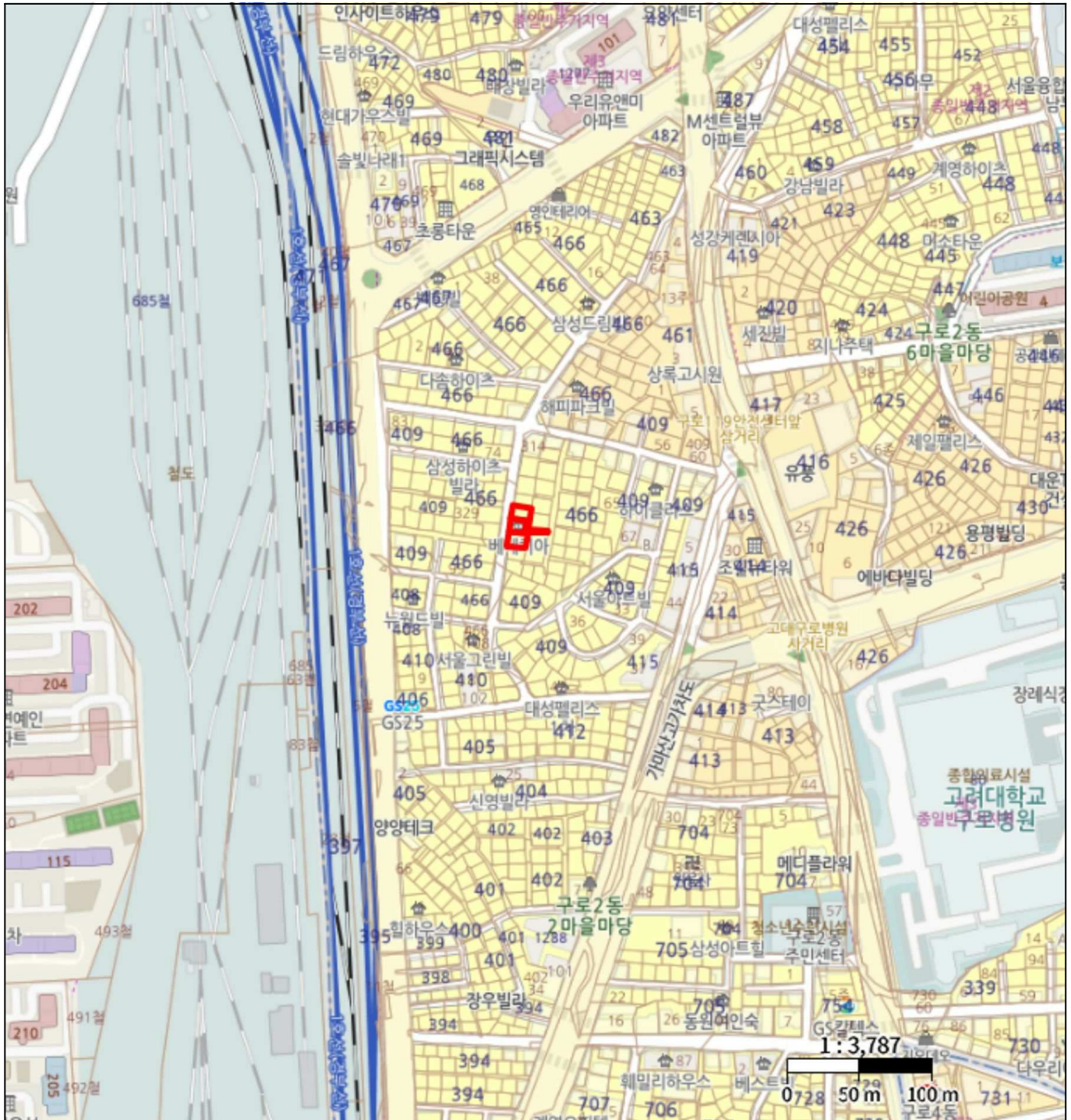
소재지	서울특별시 구로구 구로동 466-299외 베네치아 제5층 제501호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 466-299외 베네치아 제5층 제501호
------------	---------------------------------------



내부 구조도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 466-299 베네치아 제5층 제501호

NO SCALE

501호 평면도



5층 평면도



※본건을 방문하였으나 폐문부재하여 건축물대장, 건축물 현황도, 평가사례 등을 통해 작성된 도면이므로 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고바람.







2



