

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장승진 소유물건(2024타경1009)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이해정

감정평가서번호: J2402-06

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

제이감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
서정환

(인)

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장승진 (2024타경1009)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.08	2024.03.08	2024.03.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	227,000,000
	(제시외 건물)	(10.47)	제시외건물	10.47	-	3,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩230,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동에 소재하는 도시형생활주택(단지형다세대) "토브하우스" 제4층 제401호로 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 3월 8일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며, 본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 3월 8일 임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

### 4. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

### 5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·호수 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 관련공부에 의하였음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재로 내부구조는 외부관찰 및 건축물현황도 등을 통해 작성하여 발코니 확장 등 실제와 다소 상이할 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 참여시 유의 및 재확인하시기 바람.

다. 본건은 집합건축물대장 전유부 변동내용 및 원인에 주택과-43054(2018.10.11)호/주택과-1026(2019.01.08)호에 의거 위반건축물[면적 10.47㎡, 구조 경량철골조, 용도 주거, 비고 4층 베란다]로 등재 되어있으니 향후 양성화 가능성 여부에 따른 이행강제금 부과 및 원상복구 처분 가능성이 있는 바 입찰 참여시 참고바람.

라. 본건은 후첨 "내부구조도" 및 "사진용지"에 표시한 바와 같이 위반건축물에 해당하는 제시외건물(㉠)이 소재하고 있어 구조 및 관리상태 등을 고려하여 개략적인 목적에 의거 사정평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

마. 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 318-12, 318-30 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로17아길 36			
건물명, 층, 호	토브하우스 제4층 제401호	용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	
규모, 층수	15세대, 지상6층	사용승인일	2018.09.05	
구조	철근콘크리트구조	대지면적	304.5㎡	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	계약면적	대지권비율
	29.94	8.43	38.37	304.5분의 20.79

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	건물명/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	
					전유면적 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	개봉동 321-1△ 외 1필지	이담채2 2층	27.45	16.65	200,000,000	2023.05.20
					7,285,974	2017.04.04
B	개봉동 326-△ 외 1필지	삼원아이빌 5층	35.25	20.52	255,000,000	2023.05.22
					7,234,043	2018.01.22

#### 나. 거래사례의 선정

본건과 인근에 소재하며 비교적 최근에 거래되고 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 <기호 A>를 비교 거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 유사부동산의 시세수준 및 호가수준 등을 고려할 때, 거래사례에 매매 당사자 간에 특별한 사정은 없는 것으로 보임.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수」를 활용하여 산정함.

구분	적용년월	가격지수
대상물건 기준시점(2024.03.08)	2024년01월	96.4
거래사례 거래시점(2023.05.20)	2023년04월	97.3
시점수정치 : 대상물건 가격지수/거래사례 가격지수		0.99075

### 6. 가치형성요인

#### 가. 요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적 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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 요인 비교치

단지외부요인	단지내부요인	개별적 요인	기타요인	격차율
1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

본건은 비교사례 대비 개별적요인(층별효용 등)에서 다소 우세함.

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
200,000,000	1.00	0.99075	1.050	29.94	226,930,475	227,000,000
				27.45		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

#### 1. 가액결정 참고자료(인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지 지번	건물명/층	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
			전유면적 단가 (원/㎡)	사용승인일	
구로구 개봉동 318-1△	토브하우스 3층	29.56	228,000,000	2023.01.18	법원경매
			7,713,126	2018.09.05	
구로구 개봉동 318-1△	토브하우스 3층	28.32	214,000,000	2022.07.11	법원경매
			7,556,497	2018.09.05	

#### 2. 감정평가액의 결정

소재지 지번	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
서울특별시 구로구 개봉동 318-12 외 1필지	토브하우스 제4층 제401호	29.94	20.79	227,000,000	[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로17아길 36

#### 3. 결정의견

상기의 유사부동산 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 함.

# 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 개봉동 토브하우스	318-12, 318-30	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택 -15세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	1층(연면적제외)	160			[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로170아길 36
					1층	19.35			
					1층(연면적제외)	11.9			
					2층	138.56			
					3층	138.56			
					4층	110.66			
					5층	77.4			
					6층	77.4			
					옥탑1층 (연면적제외)	15.44			
					1	서울특별시 구로구 개봉동			
2	동 소	318-30	대	제2종일반주거지역	175.4				
가				(내)  철근콘크리트구조 제4층 제401호	29.94	29.94	227,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
					20.79				
					304.5x-----	20.79			
					304.5				
㉠	<제시외건물> 서울특별시 구로구 개봉동	318-12, 318-30	(주거용)	경량철골조 제4층 제401호 소재	(10.47)	10.47	3,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩230,000,000.-</b>		

토지·건물  
토 지 : 158,900,000  
건 물 : 68,100,000

배분내역  
158,900,000  
68,100,000

# 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 오류동에 소재하는 "오류동역" 남동측에 위치하며, 주위는 다세대 주택 및 근린생활시설, 공원 등이 소재한 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 "오류동역"이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제6층 내 제4층 제401호로,  
(사용승인일 2018.09.05)

외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비 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

2필지 일단의 세장형의 토지로 주거용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 7미터 내외의 도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



# 위치도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 318-12외 1필지 토브하우스 제4층 제401호

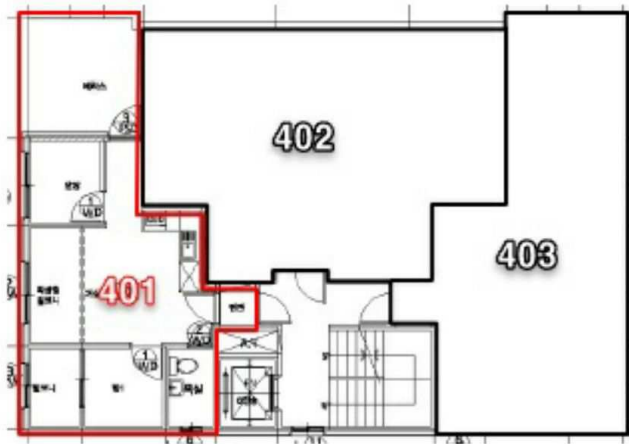


# 내부구조도



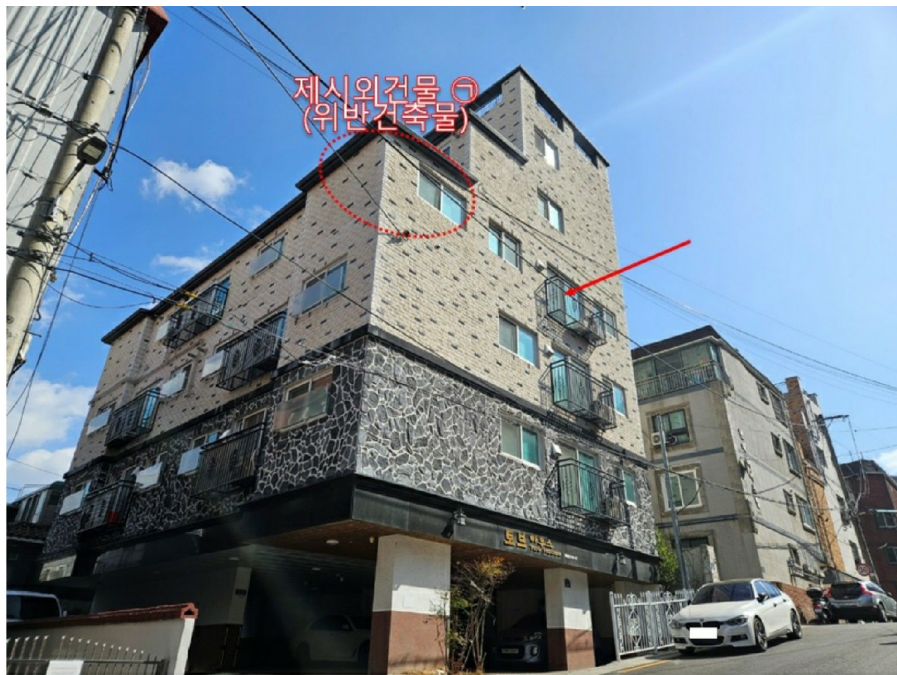
**소재지** 서울특별시 구로구 개봉동 318-12외 1필지 토브하우스 제4층 제401호

## 호별배치도



## 내부구조도









1

