

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
건명	구정식 소유물건(2025타경10801)
감정서번호	2507-2-0912

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.

프라임감정평가법인(주)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천삼백만원정 (₩283,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	구정식 (2025타경10801)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.10	2025.07.10	2025.07.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	283,000,000
	합계					₩283,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '개웅중학교' 동측 인근에 위치하는 '삼원아이빌B' 제2층 제202호에 대한 서울남부지방법원 경매1계의 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 7월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 10일에 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

·


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- ② 본건의 위치확인은 외부관찰 및 현황 점유부분, 집합건축물대장상 '건축물현황도' 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 기준시점일 현재 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 외부관찰 및 집합건축물대장상 '건축물현황도' 등에 의거 내부도시하였으니 경매 진행시 재확인바람.
- ④ 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 구로구 개봉동 286-1 삼원아이빌B 제2층 제202호		
도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로11길 63-21 (개봉동)		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 11세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.08.20	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	418.82 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	2/202	도시형생활주택 (단지형다세대)	25.77	9.64	35.41	20.29	72.78
합계 (1개호)			25.77	9.64	35.41	20.29	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

---

## 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 의견표

## 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	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	개봉동 2**.*	3/3**	도시형생활주택 (단지형다세대)	25.77	35.41	283,500,000 (@11,001,164)	2023.10.10 (2021.08.20)	-
#2	개봉동 2**.*	5/5**	도시형생활주택 (단지형다세대 주택)	25.96	31.54	250,000,000 (@9,630,200)	2024.07.30 (2020.11.13)	-
#3	개봉동 2**.*	5/5**	도시형생활주택 (단지형다세대)	26.85	35.71	288,000,000 (@10,726,257)	2025.05.31 (2025.04.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (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		2023.10.10/ 2025.07.10	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	1.006% (1.01006)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.09	99.4
			기준시점 당시 지수	2025.06	100.4
		산식		100.4 / 99.4 ≒ 1.01006	

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (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	0.99	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

## (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	2/202	25.77	#1	11,001,164	1.000	1.01006	0.990	11,000,717	283,488,477	283,000,000
합계		25.77	-	-	-	-	-	-	-	283,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건인근	기존 주택지대	세로변	11,000,000 내외	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	개봉동 2**-* 4/4**	도시형생활주택 (단지형다세대)	25.37	34.89	281,000,000 (@11,076,074)	2025.06.18 (2021.08.20)	법원 경매	-
(2)	개봉동 2**-* 2/2**	도시형생활주택 (단지형다세대)	24.54	33.76	263,000,000 (@10,717,196)	2025.05.20 (2021.08.20)	법원 경매	-
(3)	개봉동 2**-* 5/5**	도시형생활주택 (단지형다세대)	29.92	41.48	354,000,000 (@11,831,551)	2025.02.19 (2021.08.20)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### 4. 경매동향

용도별	서울 구로구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	81,545,851,300	67,770,426,897	83.1	1,093	301	27.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## 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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제2층 제202호	25.77	20.29	283,000,000
합계		25.77	20.29	283,000,000

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

# 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 개봉동	286-1 삼원 아이빌비	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 경사지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11길 63-21			1층	14.44			
				2층	105.01			
				3층	105.01			
				4층	105.07			
				5층	89.29			
				옥탑1층 (연면적제외)	15.74			
	동 소	286-1	대	제2종 일반주거지역	240			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	25.77	25.77	283,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	20.29			
			----- 대지권	240	20.29			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 198,100,000 84,900,000	
<b>합 계</b>							<b>₩283,000,000.-</b>	
			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 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하며 인근에 노선 버스정류장이 위치하는 바, 대중교통 접근성은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상5층 건으로서,  
외벽: 외장석붙임 등 마감  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호: 샷시창호 등 마감

## (4) 이용상태

삼원아이빌비 제2층 제202호로서, 도시형생활주택(단지형다세대)임.  
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등이 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

인접 필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하며 이 도로를 통하여 인근지역으로 연계가능함.

### (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)

임대관계: 미상임.

기타:-.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 286-1 삼원아이빌비 제2층 제202호
-----	--------------------------------------

## 위치도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 286-1
-----	---------------------



프라이م감정평가법인(주)

# 위 치 도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 286-1 삼원아이빌비 제2층 제202호
-----	--------------------------------------

## 위 치 도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 286-1
-----	---------------------

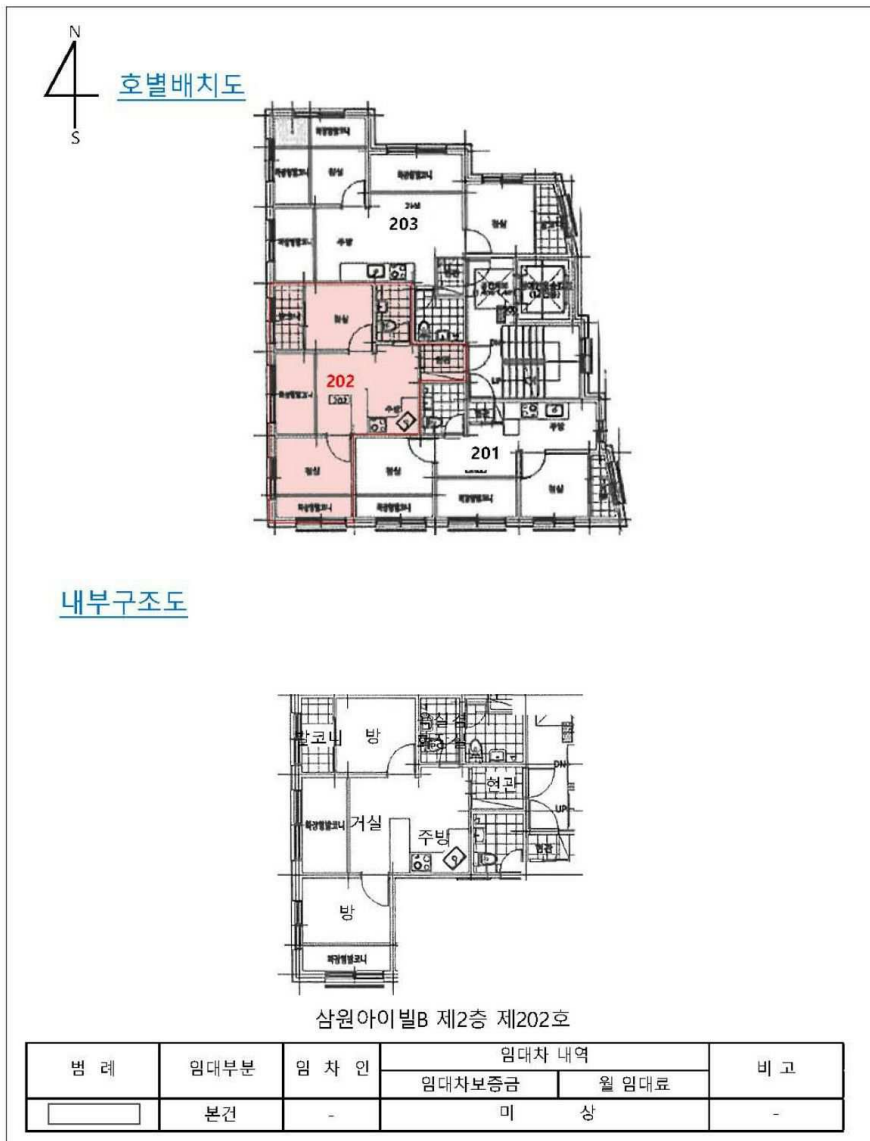


범례	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 본건
----	---

프라이م감정평가법인(주)

# 건 물 개 황 도

## 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



프라임감정평가법인(주)



