

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이송기 소유물건(2025타경11375)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: GY250821-201

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.

연감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황광연




감정평가액	삼천오백만원정 (₩35,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이승기 (2025타경11375)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.22	2025.08.22	2025.08.27

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대x-6	구분건물	1세대x-6	-	백	35,000,000
합계						₩35,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “개봉2동주민센터” 북서측 근거리에 위치하는 구분건물(통칭“유일빌라” 제1층 제101호)의 이송기지분(1/6)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 08월 22일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년08월 22일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 거주자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 건축현황도, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」상 공동주택 토지·건물 배분비율표 등을 참조하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

소 재 지/건물명		서울특별시 구로구 개봉동 308-1/통칭“유일빌라”		
기호	구분	상세 개요		
가 가	층, 호수	제1층, 제101호		
	용 도	다세대주택	사용승인일	1995.12.30.
	면 적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
		64.32	5.04	30.60

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	개봉동 319-17	통칭“현대빌라”	제3층 제300호	59.95	41.68	210,000,000	3,502,919	2025.02.21. 1997.10.22.
#2	개봉동 305-10	통칭“청구빌라”	제3층 제300호	59.94	41.25	235,000,000	3,920,587	2025.06.13. 1997.10.07.
#3	개봉동 320-10	-	제4층 제400호	57.96	28.81	200,000,000	3,450,656	2025.06.23. 2002.02.20.
#4	개봉동 320-7	금강빌리지	제3층 제300호	61.54	30.09	265,000,000	4,306,142	2025.03.31. 2002.03.07.

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례 #1을 선정·적용하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 한국부동산원 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수	비 고
2025.02.21.	99.9	거래시점 (적용:2025년01월 지수)
2025.08.22.	100.6	기준시점 (적용:2025년07월 지수)
시점수정치	1.00701	$100.6/99.9 \approx 1.00701$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고(본건 기호가/사례)
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	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	대체로 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	0.93	층별 효용, 대지사용권의 크기, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		0.930	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	3,502,919	1.000	1.00701	0.930	3,280,551	64.32 ×1/6	35,000,000

※ 비준가격은 반올림하여 1,000,000원 단위까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 3,000,000 ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#A	개봉동 308-1	통칭 "유일빌라"	제4층 제400호	51.72	24.60	150,000,000	기타 담보	2023.05.04. 1995.12.30.
#B	개봉동 326-5	창구빌라	제3층 제300호	59.34	36.24	220,000,000	경매	2022.12.12. 1996.07.22.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	개봉동 308-1	통창"유일빌라"	제1층 제101호	64.32 ×1/6	30.3 ×1/6	35,000,000

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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “개봉2동주민센터” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주거용으로의 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리 지하철역(오류동역-지하철1호선) 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조, 연외조 평스라브지붕 지하1층 지상4층 건물 내 제1층 제101호로서,
(사용승인일: 1995.12.20.)

외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등
창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

4. 이용상태

기준시점 다세대주택으로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) |

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접토지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중 임.

7. 인접 도로상태 등

본건 토지 북동측 및 남동측으로 노폭 약 5M 내외 도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항 시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부 (02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토 지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) 임.

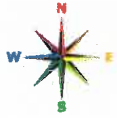
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

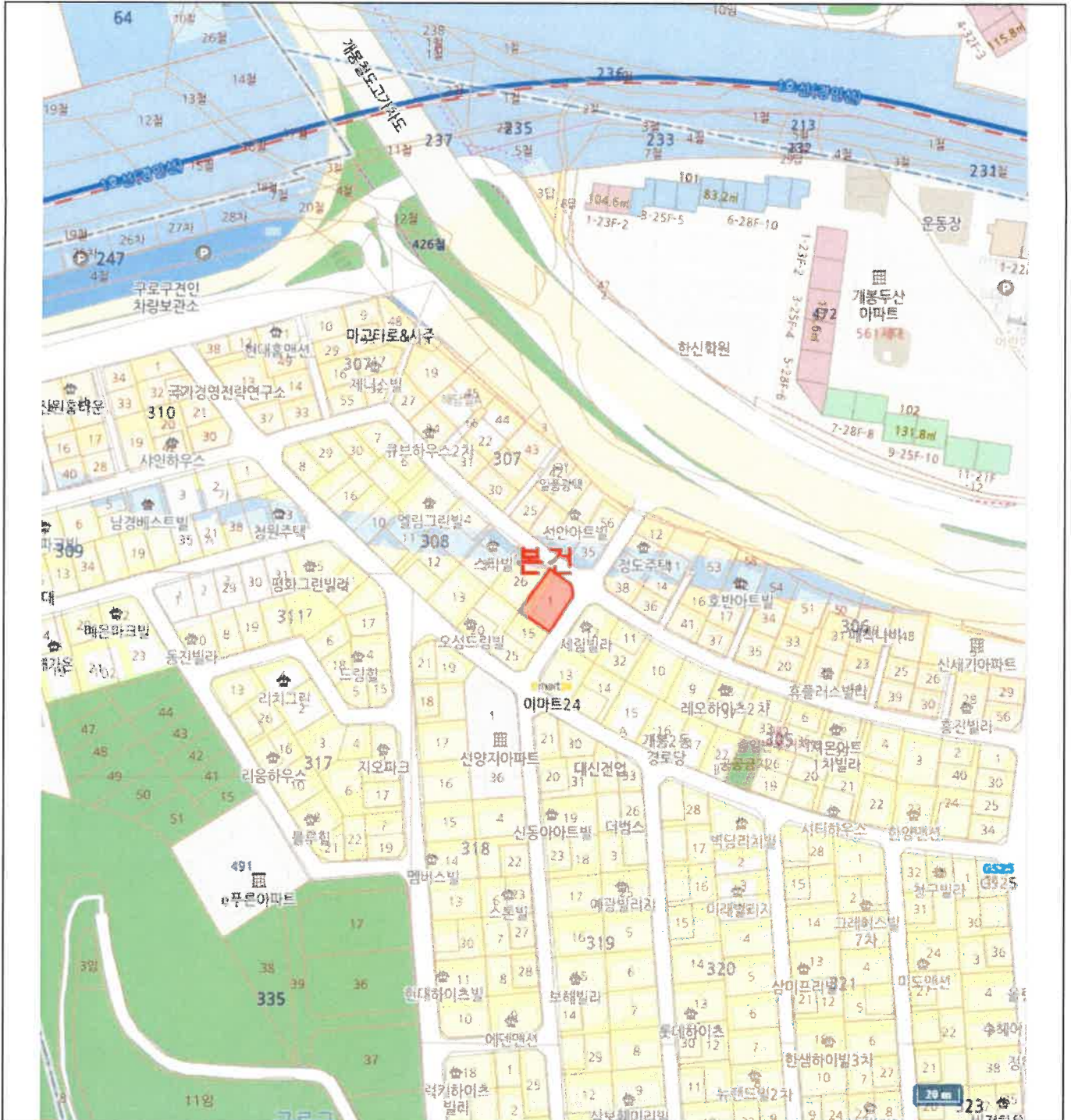
서울특별시 구로구 개봉동 308-1



위 치 도



소재지 서울특별시 구로구 개봉동 308-1



건물개황도



< 서울특별시 구로구 개봉동 308-1, 통칭'유일빌라' 제1층 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

내부구조도



소재지 서울특별시 구로구 개봉동 308-1

NO SCALE



< 서울특별시 구로구 개봉동 308-1, 통칭 '유일빌라' 제1층 제101호 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 공동현관



본건 출입문

사 진 용 지



본건 주위환경(남동측 도로)



본건 주위환경(북동측 도로)