

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 구정식 소유물건(2025타경10799)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: NB20250709


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.

윤감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤기종

윤기종 

(인)

|       |                            |  |  |
|-------|----------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 이억팔천구백만원정 (₩289,000,000.-) |  |  |
|-------|----------------------------|--|--|

|                |                       |            |                         |            |
|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인            | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 김선엽 | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |
| 제출처            | 서울남부지방법원 경매13계        | 기준가치       | 시장가치                    |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 구정식<br>(2025타경10799)  | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀제시목록                 | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                     | 2025.07.20 | 2025.07.09 ~ 2025.07.20 | 2025.07.21 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |              | 사정            |              | 감정평가액        |             |
|------------|------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류            | 면적(㎡) 또는 수량  | 단가           | 금액          |
|            | 구분건물       | 1세대<br><br>이 | 구분건물<br><br>하 | 1세대<br><br>여 | -<br><br>백   | 289,000,000 |
| 합계         |            |              |               |              | ₩289,000,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “개웅중학교” 동측 인근에 위치하는 다세대주택(삼원아이빌에이 제2층 제203호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가방법 등

#### (1) 근거규정 및 평가방법 등

본건 대상 물건의 시가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계규정 및 일반적인 감정평가이론에 따라, 본건 감정목적물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지와 건물의 가치를 일체로 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 감정평가조건

없습니다.

### 3. 평가의 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 7월 20일입니다.

### 4. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원 제시목록 및 등기사항전부증명서와 집합건축물대장 등에 의하였으며, 본건 현장조사 시 이해관계인 등의 부재로 인하여 내부구조는 외부 관찰 및 건축물현황도 등을 참고로 작성하고 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여 시 이해관계인은 유의하시고 재확인하시기 바랍니다.
- 본건과 같은 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적 상 귀 법원 요청에 의거 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(2021.12, 한국부동산연구원)” 등의 자료를 참고하여 토지와 건물로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용 자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성 상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 2. 대상 물건의 개요

|            |                                    |        |            |        |
|------------|------------------------------------|--------|------------|--------|
| 소재지 등      | 서울특별시 구로구 개봉동 286-3, 286-6 삼원아이빌에이 |        |            |        |
| 용도         | 도시형생활주택<br>(단지형다세대)                | 사용승인일자 | 2021. 8. 5 |        |
| 건물의 구조     | 철근콘크리트구조<br>평지붕                    | 전체층수   | 지상 6층      |        |
| 토지면적       | 265㎡                               | 용도지역   | 제2종일반주거지역  |        |
| 연면적        | 491.69㎡                            | 규모     | 다세대주택 14세대 |        |
| 대상물건<br>내역 | 동 및 호수 등                           | 전유면적   | 공용면적       | 대지권면적  |
|            | 제2층 제203호                          | 24.21㎡ | 10.62㎡     | 18.74㎡ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

본건 평가대상의 인근지역에 소재하고 제반 가치형성요인이 비교적 유사한 부동산의 거래사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 소재지 등                  | 전유 면적  | 거래시점         | 금액*(원)      |
|----|------------------------|--------|--------------|-------------|
|    |                        | 대지권 면적 | 사용승인일        |             |
| A  | 개봉동 28*-* 외<br>2층 2**호 | 22.79㎡ | 2023. 12. 1  | 269,000,000 |
|    |                        | 17.64㎡ | 2021. 8. 5   |             |
| B  | 개봉동 31*-*<br>4층 4**호   | 26.06㎡ | 2025. 1. 3   | 270,000,000 |
|    |                        | 18.59㎡ | 2022. 10. 21 |             |

※ 거래사례의 금액은 등기사항전부증명서 상의 거래가액을 기준으로 하였습니다.

#### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 “사례 A”를 비교사례로 선정하였습니다.

### 4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### (1) 의의 및 산정방법

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 비교사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원 발표 “전국주택가격동향조사” 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권의 연립다세대 매매가격지수(2025. 3 = 100)을 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

### (2) 시점수정치의 산정

| 비교사례 | 본건         |        | 비교사례       |        | 시점수정치<br>( ① ÷ ② ) |
|------|------------|--------|------------|--------|--------------------|
|      | 기준시점       | 지수*(①) | 거래시점       | 지수*(②) |                    |
| 사례 A | 2025. 7.20 | 100.4  | 2023.12. 1 | 99.4   | 1.01006            |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하였습니다.

## 6. 가치형성요인의 비교

### (1) 비교 항목

일반적으로 주거용 집합건물의 가치형성요인은 단지외부요인, 단지내부요인, 호별 요인 등으로 구분되는 바, 그 세부 항목은 다음과 같습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구 분    | 세부 항목   |
|--------|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등         |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식/계단식) 등 |
| 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                 |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |

### (2) 가치형성요인의 비교

| 구분          | 단지외부요인                                      | 단지내부요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치   |
|-------------|---|--------|-------|-------|-------|
| 본건/<br>사례 A | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.00  | 1.000 |
|             | 사례 A는 본건과 동일한 건물에 소재하여 제반 가치형성요인이 유사 대등합니다. |        |       |       |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 면적의 비교

인근지역의 거래관행 등을 고려하여 평가대상 물건과 비교사례 물건의 전유면적을 기준으로 비교하면 다음과 같습니다.

| 구 분       | 본건(①)  | 비교사례(②) | 비교치(①÷②) |
|-----------|--------|---------|----------|
| 본건 / 사례 A | 24.21㎡ | 22.79㎡  | 1.06231  |

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

| 비교 사례 | 사례 가격 (원)   | 사정 보정 | 시점 수정   | 가치형성 요인 비교 | 면적 비교   | 산정가격 (원)    |
|-------|-------------|-------|---------|------------|---------|-------------|
| A     | 269,000,000 | 1.00  | 1.01006 | 1.000      | 1.06231 | 288,636,150 |

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 인근지역 내의 평가사례

본건과 제반 가치형성요인이 비교적 유사한 부동산의 평가사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 소재지 등                  | 전유 면적  | 구분       | 기준시점        | 금액           |
|----|------------------------|--------|----------|-------------|--------------|
|    |                        | 대지권 면적 |          | 사용승인일       |              |
| C  | 개봉동 28*-* 외<br>4층 4**호 | 22.79㎡ | 경매<br>평가 | 2025. 3. 14 | 276,000,000원 |
|    |                        | 17.64㎡ |          | 2021. 8. 5  |              |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지 등                  | 전유 면적  | 구분       | 기준시점       | 금액           |
|----|------------------------|--------|----------|------------|--------------|
|    |                        | 대지권 면적 |          | 사용승인일      |              |
| D  | 개봉동 28*-* 외<br>2층 2**호 | 24.06㎡ | 경매<br>평가 | 2025. 4. 8 | 285,000,000원 |
|    |                        | 18.63㎡ |          | 2021. 8. 5 |              |

### 2. 감정평가액의 결정

상기와 같이 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 유사부동산의 가격수준과 거래동향 및 감정평가사례 등을 종합 참작할 때 그 합리성이 인정되며, 본건은 구분건물로서 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

| 기호 | 소재지 등                               | 동 · 호수       | 전유면적   | 대지권    | 감정평가액        |
|----|-------------------------------------|--------------|--------|--------|--------------|
| 1  | 서울특별시 구로구<br>개봉동 286-3 외<br>삼원아이빌에이 | 제2층<br>제203호 | 24.21㎡ | 18.74㎡ | 289,000,000원 |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                                | 지 목<br>및<br>용 도             | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)          |        | 감정평가액                   | 비 고                               |       |
|----------|---|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|--------|-------------------------|-----------------------------------|-------|
|          |   |                                    |                             |                              | 공 부              | 사 정    |                         |                                   |       |
|          | 서울특별시<br>구로구<br>개봉동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>구로구<br>개봉로5길<br>62-12(개봉동) | 286-3,<br>286-6<br>삼원<br>아이빌<br>에이 | 도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>다세대) | 철근콘크리트구조<br>평지붕<br>6층        |                  |        |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 1층               | 8.68   |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 2층               | 100.16 |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 3층               | 100.16 |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 4층               | 100.16 |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 5층               | 94.66  |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 6층               | 87.87  |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 옥탑1층<br>(연면적제외)  | 12.32  |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 옥탑2층<br>(연면적제외)  | 17.92  |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | (1)              | 동소     |                         |                                   | 286-3 |
| (2)      | 동소  | 286-6                              | 대                           | 제2종일반주거지역                    | 120              |        |                         |                                   |       |
| 1        |   |                                    |                             | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제203호 | 24.21            | 24.21  | 289,000,000             | 비준가액<br>(공용면적<br>포함 평가)           |       |
|          |   |                                    |                             | (1),(2) 소유권대지                | 18.74            | 18.74  |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              | 265x-----<br>265 |        |                         |                                   |       |
|          |   |                                    |                             |                              |                  |        | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>202,300,000<br>86,700,000 |       |
|          | 합 계   |                                    |                             |                              |                  |        | ₩289,000,000.-          |                                   |       |

# 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 개봉동 소재 "개웅중학교" 동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대 주택 등의 소규모 공동주택과 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 밀집한 주거지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용 편의는 보통인 편입니다.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 6층 건물 내 제2층 제203호로서,  
 - 사용승인일: 2021년 8월 5일  
 - 외벽: 치장벽돌쌓기 마감 등  
 - 창호: 새시창호 마감 등입니다.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 소재 토지는 인접 토지와 비교적 등고평탄한 2필지 일단의 장방형 토지로서, 도시형생

# 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) |          |

활주택(단지형다세대)의 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 포장도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 소재 토지는 2필지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등입니다.

### (9) 공부와의 차이

-

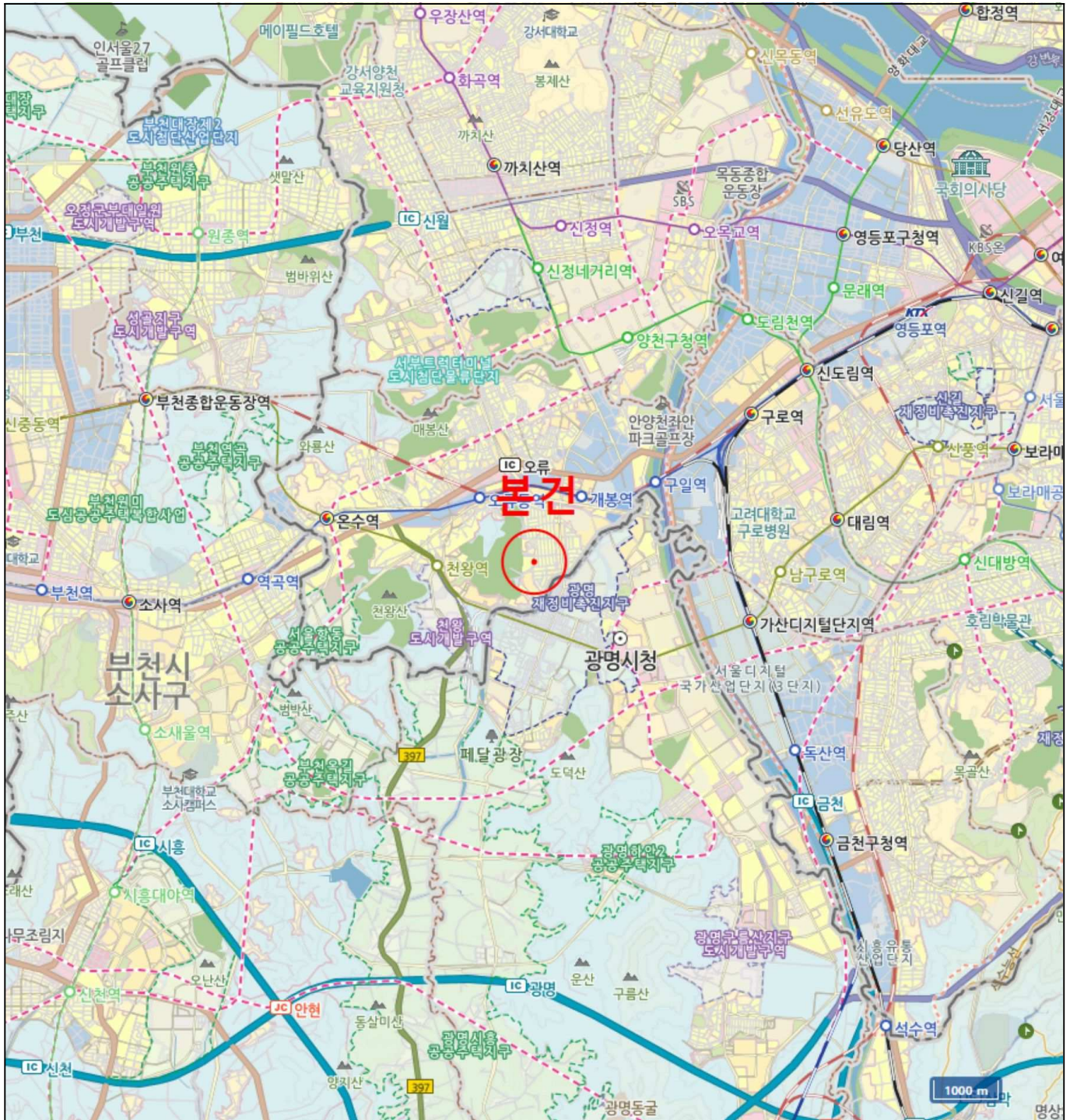
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 개봉동 286-3 외 삼원아이빌에이 제2층 제203호 |
|-----|---|



# 위치도



## 소재지

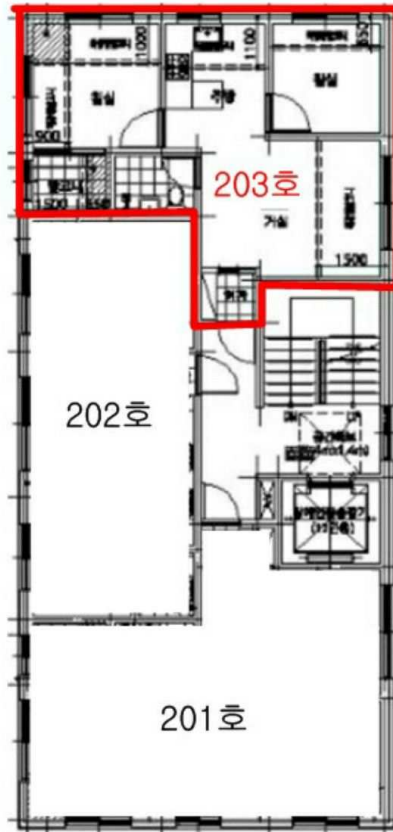
서울특별시 구로구 개봉동 286-3 외 삼원아이빌에이 제2층 제203호



# 건물 개황도

## 호별 배치도 및 내부 구조도

No Scale



< 삼원아이빌에이 2층 배치도 및 203호 내부구조도 >

\* 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부 관측 등에 의하여 작성하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지

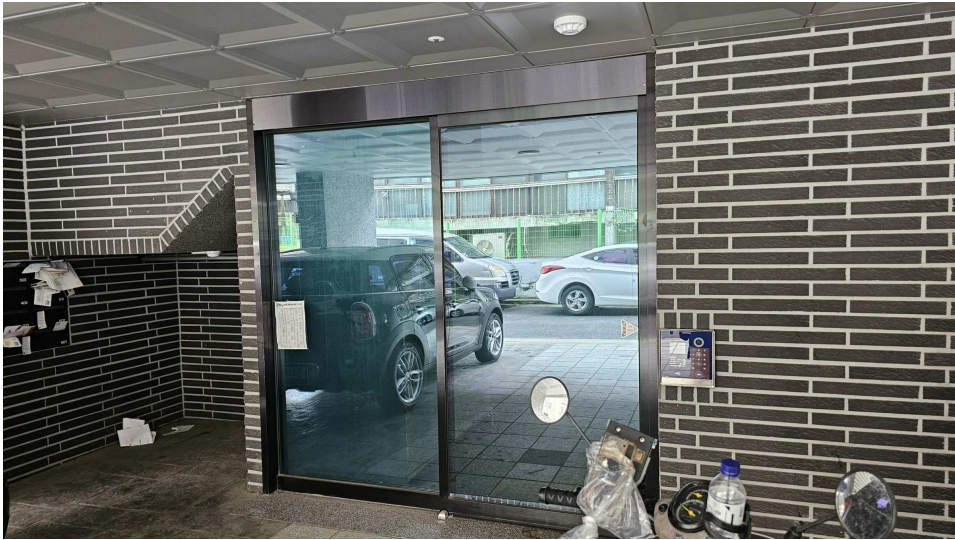


< 북동측에서 본 본건 소재 건물 전경 >

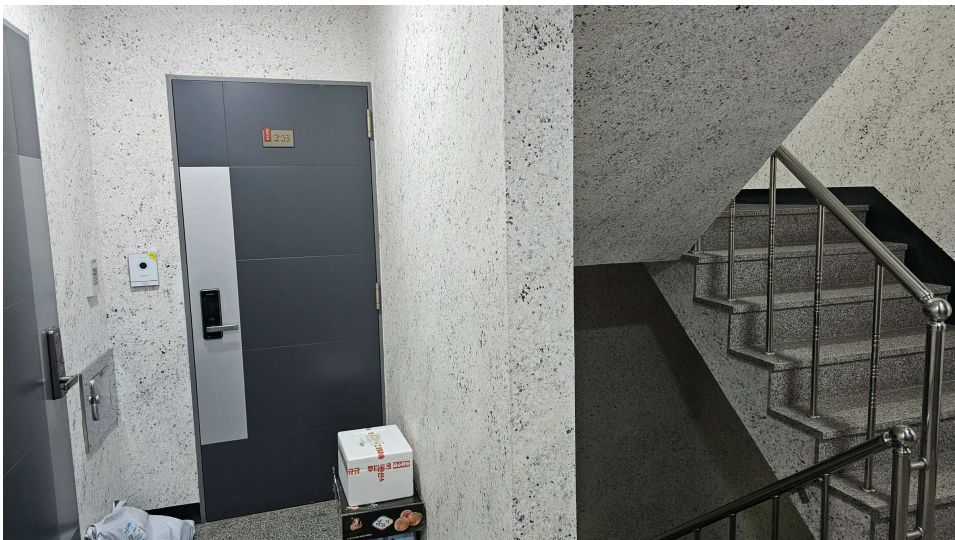


< 북서측에서 본 본건 소재 건물 전경 >

# 사 진 용 지



< 본건 소재 건물 1층 출입구 전경 >

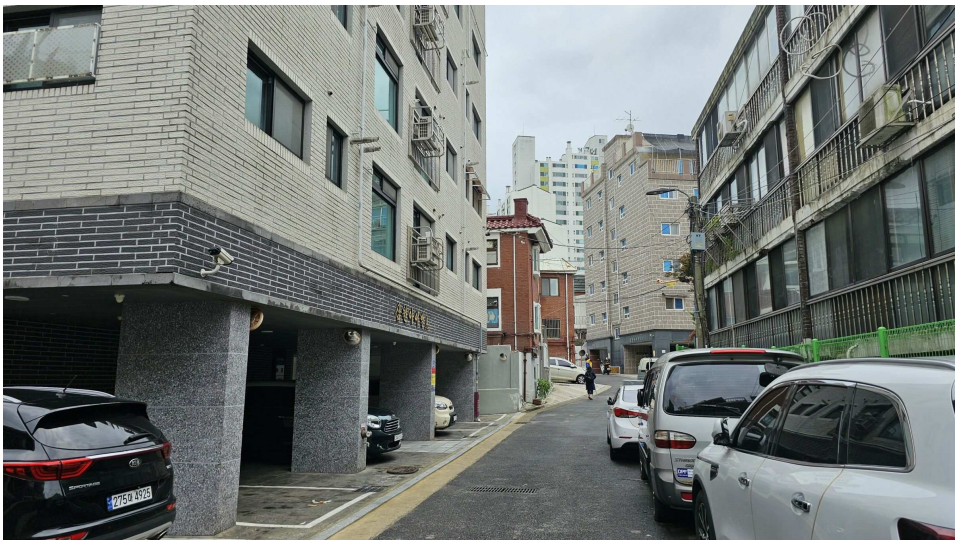


< 본건 출입구 전경 >

# 사 진 용 지



< 남서측에서 본 본건 주위 전경 >



< 북측에서 본 본건 주위 전경 >