감정평가서

건 명: 이태응 소유물건(2026타경94)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김은표

번 호: TH-2603-1015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

더밸류감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 은행로 37, 본관 7층 (여의도동, 건설회관)

TEL) 02.782.7873 FAX) 02.782.7879 E-mail) thevalue01@kapaland.co.kr.

TH-2603-1015

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 새 람 장 새 람 (인)

더밸류감정평가법인(주) 대표이사 이 우 재 (인)

감정평가액	구억팔백만원정(₩908,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이태응 (2026타경94)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026.04.06	2026.03.31 ~ 2026.04.06	2026.04.07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1개호	아파트	1개호	-	908,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩908,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 우 재 (인)

VALUE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '오류IC' 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 4월 6일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 3월 31일부터 2026년 4월 6일까지임.

5. 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따른 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.

- 본건은 수차에 걸친 현장조사에도 불구하고 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 산정개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 492 [도로명주소] 서울특별시 구로구 남부순환로 775					
공부상 용도	공동주택(아파트)		건물명	개봉푸르지오	사용 승인일	2014.05.20.
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	제104동	제18층	제1802호	84.94	37.1579	공동주택(아파트)

3. 거래사례 선정

본건 인근지역 내 소재하는 물적·위치적 유사성이 인정되는 최근 사례들 중 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	구로구 개봉동 492	개봉 푸르지오	제103동 제17층 제1703호	84.94	2025.06.28 2014.05.20	880,000,000	10,360,254
B	구로구 개봉동 492	개봉 푸르지오	제109동 제22층 제2203호	84.94	2025.12.06 2014.05.20	900,000,000	10,595,714
C	구로구 개봉동 492	개봉 푸르지오	제109동 제25층 제2503호	84.94	2025.12.19 2014.05.20	895,000,000	10,536,849

VALUE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
D	구로구 개봉동 492	개봉 푸르지오	제109동 제9층 제905호	84.88	2025.12.24 2014.05.20	910,000,000	10,721,017
E	구로구 개봉동 492	개봉 푸르지오	제103동 제22층 제2201호	84.83	2026.02.14 2014.05.20	895,000,000	10,550,512

4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.00

5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 '서울 강남지역 서남권 구로구 아파트 매매가격지수'를 적용하였음.

구 분	적용시점	지 수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2026년 2월	101.2	101.2 / 98.3	1.02950
거래사례(B)	2025년 11월	98.3		

※보고서 작성일 현재 미 고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	층별 효용	
	위치별 효용	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(B)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- (단지)외부요인 : 본건과 사례는 외부요인에서 대등함.
- (단지)내부요인 : 본건과 사례는 내부요인에서 대등함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
- 기타요인 : 본건과 사례는 기타요인에서 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	10,595,714	1.00	1.02950	0.980	10,690,121	84.94	908,000,000

※ 비준가액은 백만 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적당 @10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.

나. 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
구로구 개봉동 492	개봉푸르지오 제104동 제19층 제1904호	84.83	2025.07.04 2014.05.20	857,000,000	10,102,558	법원경매
구로구 개봉동 492	개봉푸르지오 제109동 제4층 제405호	84.88	2024.09.10 2014.05.20	850,000,000	10,014,137	법원경매
구로구 개봉동 492	개봉푸르지오 제102동 제17층 제1701호	84.83	2024.05.22 2014.05.20	867,000,000	10,220,440	법원경매

2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	84.94	908,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 남부순환로 775	492 개봉 푸르지오 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층 1층 2층~25층 (각)	 111.600 431.180			
1	동 소	492	대	제3종 일반주거지역	35,664.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	84.94	84.94	908,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					37.1579			
				1 소유권대지권	35,664.4x--- 35,664.4	37.1579		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	544,800,000	
						건 물 :	363,200,000	
	합 계						₩908,000,000.-	
				이 하	여	백		

VALUE

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조
4. 설비내역 등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등
7. 토지이용계획 및 제한상태	8. 공부와의 차이	9. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '오류IC' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 제18층 제1802호로서, (사용승인일: 2014.05.20.)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

4. 설비내역 등

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지이며, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조
4. 설비내역 등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등
7. 토지이용계획 및 제한상태	8. 공부와의 차이	9. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 인접 도로상태 등

본건 외곽 공도와 접하며, 단지 내 도로와 연계되어 있음.

7. 토지이용계획 및 제한상태

개봉동 492 :
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(2014-05-08)(접합), 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상:아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선.

8. 공부와의 차이

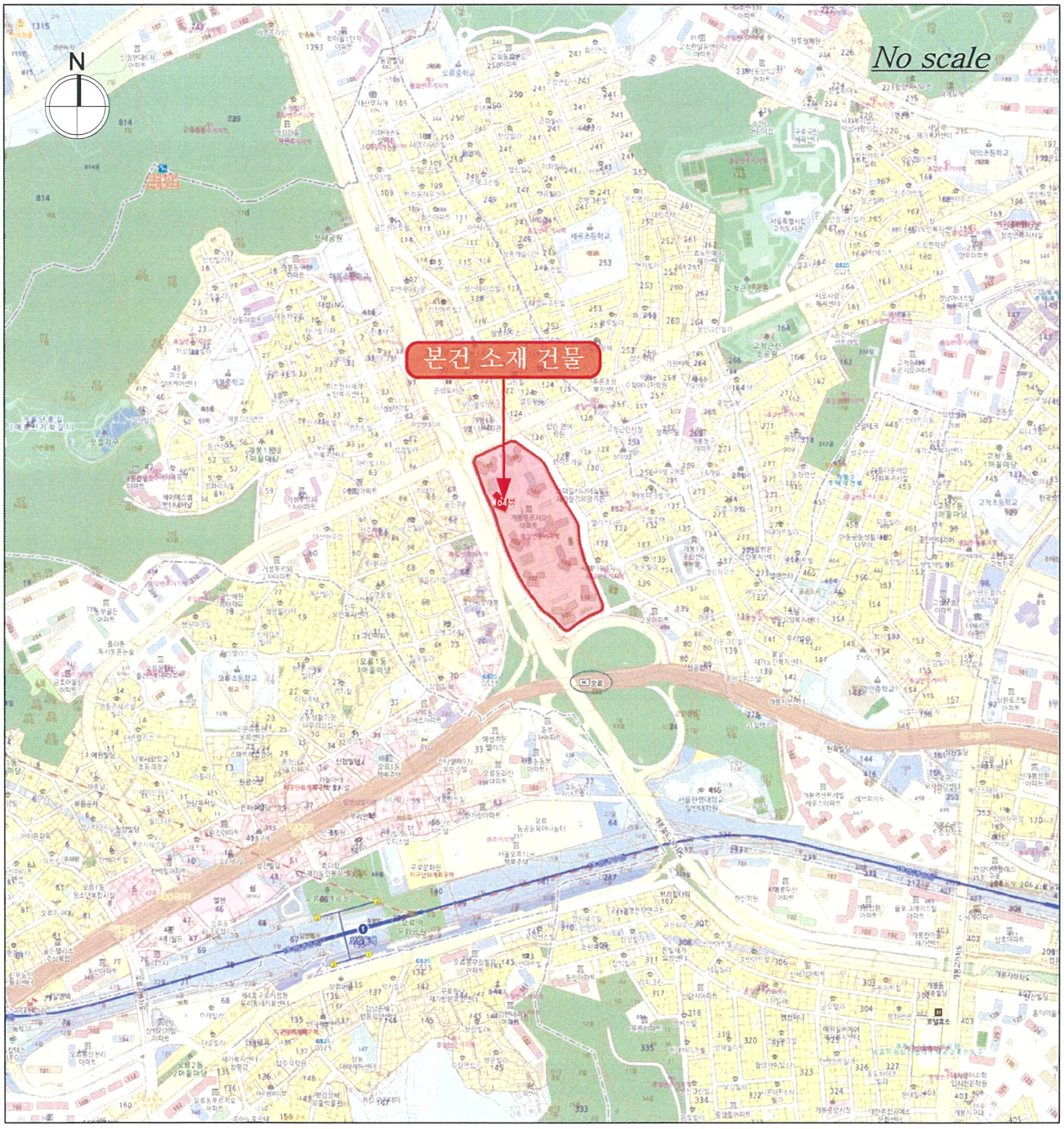
해당사항 없음.

9. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도

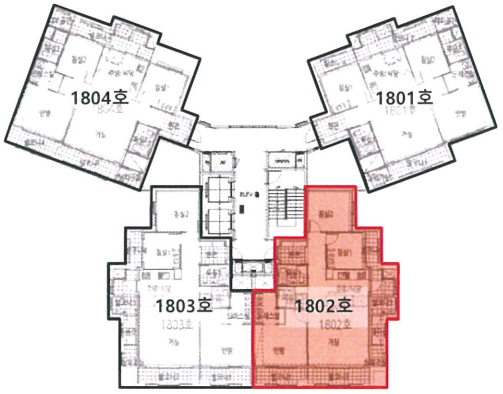
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 492 개봉푸르지오 제104동 제18층 제1802호



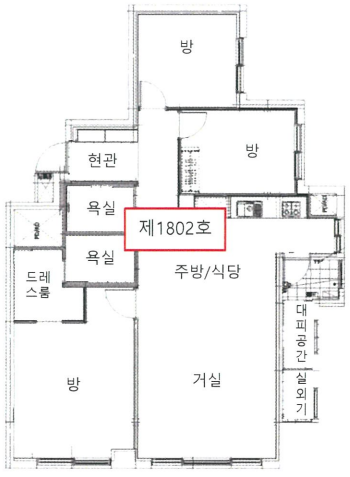
내부구조도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 492 개봉푸르지오 제104동 제18층 제1802호

No scale



[개봉푸르지오 제104동 제18층 호별배치도]



[개봉푸르지오 제104동 제18층 제1802호]

현황사진



본건 건물 전체 전경



본건 공용출입구

현황사진



본건 기호(가) 현관문



본건 공용 엘리베이터홀

현황사진



본건 단지 내 전경



주위환경