

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태준 소유물건(2026타경141)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

감정평가서번호: MS2026-042301

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정중해

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매 15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태준 (2026타경 141)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.04.27	2026.04.23 ~ 2026.04.27	2026.04.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	204,000,000
	합 계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 "남구로역 6번출구" 북서측 인근 구로동 744-3 외 1필지상에 위치하는 구분건물(아파트 제4층 제401호)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임 .

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래 사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 이들 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산 매매사례, 평가사례와 전반적 가격수준에 의거 합리성을 검토하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 4월 27일로 하였음.

3. 기타 참고사항

- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 현장 방문시 관계인 쇄문부재(鎖門不在)로 인하여 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 구로구 구로동 744-3,744-4 도로명주소: 서울특별시 구로구 구로동로8길 51(구로동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	-	철근콘크리트조 철근 콘크리트 평슬래브 지붕 지상5층	아파트	435.5	1998.11.04
설비현황	급배수 및 위생설비, 난방설비 등.				

※건물 명칭 없음.

2. 평가대상 구분건물

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	용도				
1	4층 401호	38.81	4.74	43.55 (약13.2평)	10.9 (109 중)
	아파트				

*분양면적은 전유부분 면적에 ‘주’ 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

인접 건물 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점 등 전체적으로 비교에 적정하다고 판단되는 아래 사례를 비교사례로 선정함.

사례 구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
매매	구로동 744-*외1필지	-	3/3**	35.29	14.226	180,000,000	등기사항 전부증명서	2025.07.19
						5,100,595		1996.06.14

※ 건물 명칭 없음.

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

아파트

지역 : 서울특별시 구로구(25.07.19~26.04.27)

거래시점 : 2025.07.19, 2025년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.04.27, 2026년03월 지수를 적용 함

2025.07.19 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 96.0

2026.04.27 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 102.0

시점수정치 : $102.0/96.0 \approx 1.06250$

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.98	본건 동일 노선 도로에 인접 소재하나 세로각지 소재 사례물건 대비 대상물건은 세로한면에 접하여 제반 외부요인 근소한 열세로 판단됨.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.03	본건 1996년 사용승인된 사례물건 대비 대상물건은 1998년 사용 승인되었는 바, 노후도 등 내부요인 대상물건이 근소한 우세임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	3층 소재 사례물건 대비 4층 소재 대상물건이 층별효용, 면적규모 등 근소한 열세로 판단됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.00	0.969	$0.98 \times 1.03 \times 0.96 \times 1.00$

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원)
						단가(원/㎡)
180,000,000	1.00	1.06250	0.969	38.81 /35.29	203,806,113	204,000,000
						5,256,377

※시산가액은 산출액의 백만원미만을 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	거래금액 및 평가금액	기준시점
						㎡ 당 단가	사용승인일
1	구로구 구로동 744-**-**	-	4/4**	37.9	매매	190,000,000	2025.08.26
						5,013,192	1996.02.29
2	구로동 744-**-**	-	3/3**	26.61	매매	160,000,000	2025.08.07
						6,012,777	1997.04.25
3	구로동 749-**-**외3필지	-	5/5**	35.31	매매	185,000,000	2024.10.22
						5,239,308	1996.04.01
4	구로동 747-**-**외3필지	-	4/4**	49.59	매매	245,000,000	2025.03.19
						4,940,512	1999.11.12
5	구로동 744-**-**외1필지	-	2/2**	38.81	매매	175,000,000	2024.10.18
						4,509,147	1998.11.04
6	구로동 744-**-**	-	2/2**	45.45	평가	242,000,000	2023.10.05
						5,324,532	1996.03.23
7	구로동 770-**-**	-	4/4**	44.46	평가	220,000,000	2025.05.07
						4,948,268	1996.11.18
8	구로동 744-**-**외1필지	-	4/4**	38.81	평가	263,000,000	2022.09.02
						6,776,604	1998.11.04

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음.

※ 각 아파트 건물 명칭 없음.

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 매매사례, 평가사례 등 인근 부동산 시세에 비추어 볼 때 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 **204,000,000원**으로 결정하였음. 끝.

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 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로8길 51	744-3 744-4	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트평 슬래브지붕				
				5층				
				1층	87.1			
				2층	87.1			
				3층	87.1			
				4층	87.1			
				5층	87.1			
				옥탑	9.48			
	1, 위 동소	744-3	대	2종일반주거	56			
	2, 위 동소	744-4	대	2종일반주거	53			
				(내)				
				제4층 제401호 철근콘크리트조	38.81	38.81	204,000,000	비준가액 건물공용부분 면적 포함
				1,2 소유권대지권	10.9 109 * ---- 109	10.9		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 142,800,000 61,200,000	
	합 계						₩204,000,000.-	
			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

서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 7호선 "남구로역(6번출구)" 북서측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택 위주의 주택지대이며, 인근에 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 7호선 "남구로역"이 소재하는 등으로 전반적인 대중교통 편의성 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 5층건 내 제4층 제401호로서,
외벽 : 치장 적벽돌쌓기 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

아파트임(후면 건물개황도 참조).

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

동남측 인근 소재 간선도로 대비 완만한 고지에 위치한 2필지 일단의 장방형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동남측으로 포장된 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 건축허가·착공제한지역((최초) 제한공고(고시)일부터 2년(단, 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 고시일까지))<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 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.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.11.11.~ 2027.1.28.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 744-3외1필지 제4층 제401호



위 치 도

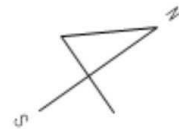
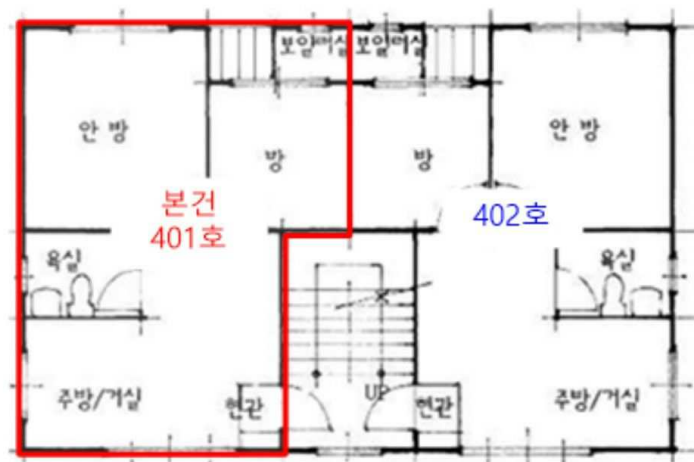


소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 744-3외1필지 제4층 제401호
-------	-----------------------------------



건 물 개 황 도

구로동 744-3, 744-4 지상 아파트



본 도면은 구로구청에서 발급받은 건축물현황도에 의거 작성하였는
바 현장 방문시 관계인 쇠문부재(鎖門不在)로 인하여 호실 내부의
변경 여부를 직접 확인하지 못하였으니 경매 참여시는 유의 및
재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

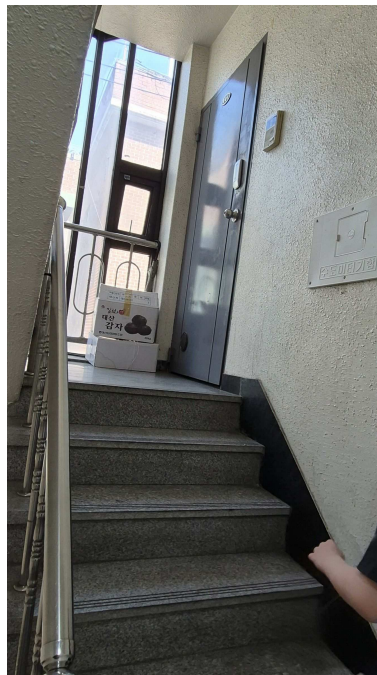


공통출입구 모습

사 진 용 지



동남측 벽면 모습
(대상물건은 위에서 두번째 좌측부분임)



내부 계단실 모습

사 진 용 지



본건 4층 401호 출입문 모습



인접도로 모습
(본건은 우측에 소재함)