감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	조수현 소유물건(2026타경3253)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
감정평가서번호	dg1-260126-301

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.

(주)감정평가법인 대교

(주)감정평가법인 대교

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 완 희 이 완 희 (인)

(주)감정평가법인 대교 대표이사 정혁민 (서명또는인)

감정평가액	구억원정(₩900,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	조수현 (2026타경3253)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.01.28	2026.01.26 ~ 2026.01.28	2026.01.28

감정평가내용

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	900,000,000
합 계					₩900,000,000

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 정 혁 민 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 서울특별시 구로구 항동 소재 "서울항동초등학교" 서측 인근에 위치하는 건물[건물명:항동제일풍경채포레스트 제702동,「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다.)] 내 제17층 제1701호로서, 본 감정평가는 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 1월 28일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2026년 1월 26일부터 2026년 1월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건은 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축도면에 의하여, 위치확인 및 내부구조를 확인하였으며, 내부는 통상적인 관리상태 등을 기준하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고 바람.

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

- 본건 기호(가)건물은 기준시점일 현재 집합건물 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 미등록 상태로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거하여 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며, 전유부분과 토지의 소유권·대지권이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 추후 대지권이 적정하게 귀속될 것을 전제로 하여 감정평가하였으며, 추후 소유권·대지권 미등록으로 인해 문제발생시 감정평가액에 변동이 있을 것으로 판단되는바, 경매진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용
소 재 지	서울특별시 구로구 항동 246 [도로명주소: 서울특별시 구로구 부광로 96-16 (항동)]
건물명,동,층,호수	항동제일풍경채포레스트 제702동 제17층 제1701호
용도지역	제3종일반주거지역
사용승인일	2020.2.27.
주 용 도	공동주택(아파트)
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지상17층, 9,986.6727㎡

3. 대상부동산의 개요 [집합건축물대장 전유부기준]

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 17 층 제 1701 호	101.6125	28.9165	130.529	미등록	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	**항동 000 ********** 제000동**	**0/000**	**101.6125**	838,000,000	8,247,017	**2024.8.1.**	**거래사례**
B	항동 000 ********** 제000동	00/0000	84.6614	700,000,000	8,268,231	2025.11.29.	거래사례
C	항동 000 ********** 제000동	00/0000	84.6614	713,000,000	8,421,784	2025.11.7.	거래사례
D	항동 000 ********** 제000동	00/0000	84.6614	700,000,000	8,268,231	2024.3.4.	공동주택 가격자문 평가사례

2) 비교사례의 선정

동일단지 동일건물내 소재하는 유사 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사례(A)를** 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.000)**

㈜감정평가법인 대교

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[서울-강남지역-서남권]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	103.8	2025년 12월
사례의 매매시점 매매가격지수	98.6	2024년 7월
시점수정치	**1.05274**	**103.8 / 98.6**

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 12월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2024년 7월 지수를 적용함.

7. 가치형성요인비교

기호(가) / 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.02	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.020	-

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	8,247,017	1.000	1.05274	1.020	8,855,604	8,860,000

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	8,700,000원/㎡ ~ 8,900,000원/㎡ 내외수준임

2. 최근 경매시장 추이 <※출처- 태인경매>

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.01.26 ~ 2026.01.26)

■ 서울 구로구 항동

지역통계		서울			구로구			항동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	96.57%	93.42%	980	92.43%	91.48%	50	73.18%	73.18%	1
6개월 평균	아파트	99.41%	95.30%	421	92.00%	91.30%	28	73.18%	73.18%	1

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 본건 전체 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 17 층 제 1701 호	101.6125	8,860,000	900,286,750	900,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 구로구 항동	246 항동제일 풍경채 포레스트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 17층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 부광로 96-16	제702동		1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층	527.6559 493.4613 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037 597.7037			
1	동소	246	대	제3종일반주거지역	18,224.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	101.6125	101.6125	900,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 --- 대지권	적정지분 18,224.4 × --- 18,224.4	적정지분	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 540,000,000 360,000,000
	합 계			이 하	여	백		₩900,000,000.-

㈜감정평가법인 대교

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 항동 소재 "서울항동초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야, 단독주택, 다세대주택, 학교, 아파트, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 17층 건물내 17층 1701호로서,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 가스설비 등이 되어 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

부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 보행자전용도로(2014-04-24)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-04-24)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 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.)임.

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건 기호(가)건물은 기준시점일 현재 집합건물 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 미등록 상태로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거하여 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며, 전유부분과 토지의 소유권·대지권이 일체로

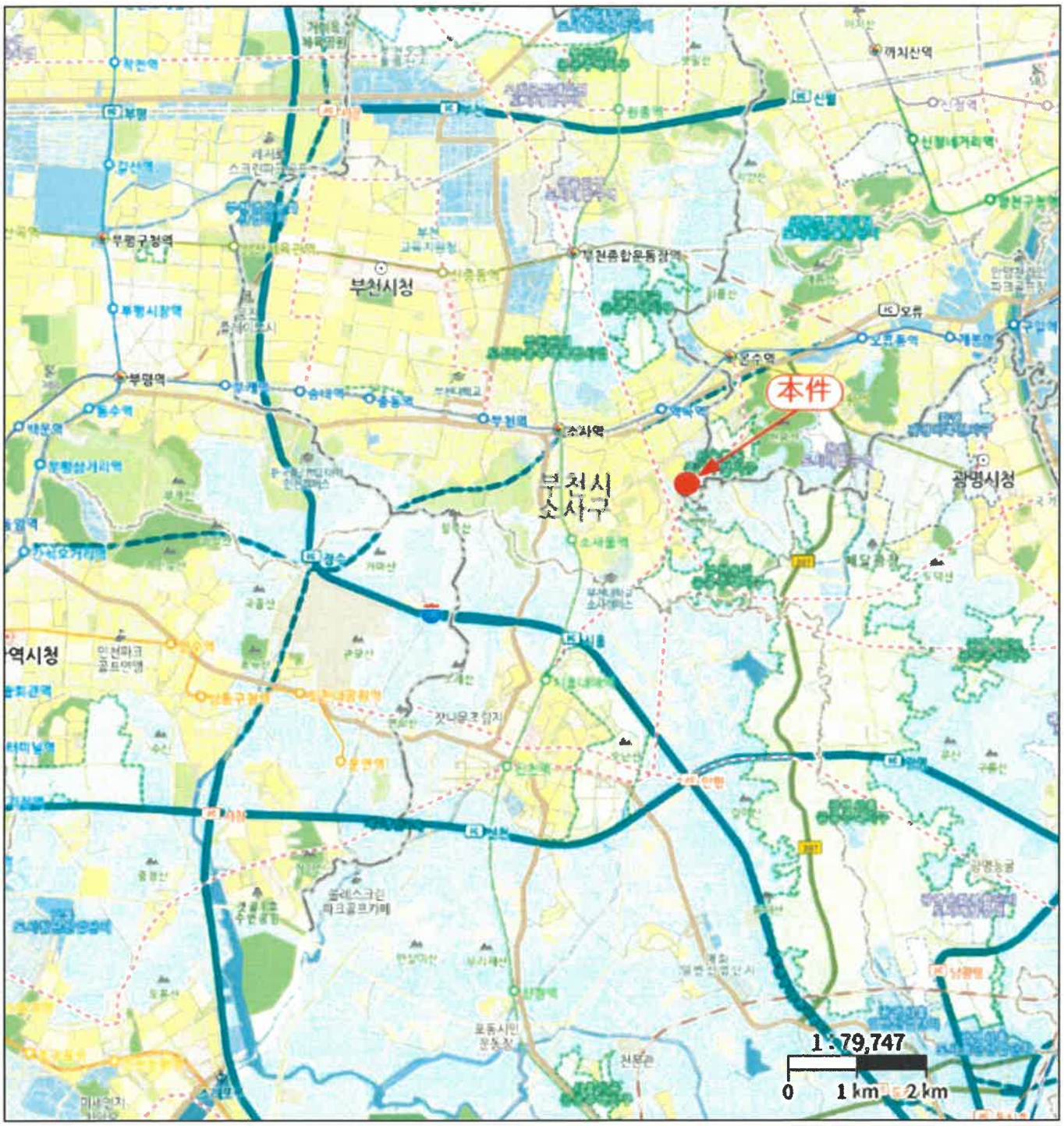
구분건물 감정평가요항표

(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)

거래되는 점 등을 고려하여 추후 대지권이 적정하게 귀속될 것을 전제로 하여 감정평가하였으며, 추후 소유권·대지권 미등록으로 인해 문제발생시 감정평가액에 변동이 있을 것으로 판단되는바, 경매진행시 유의바람.

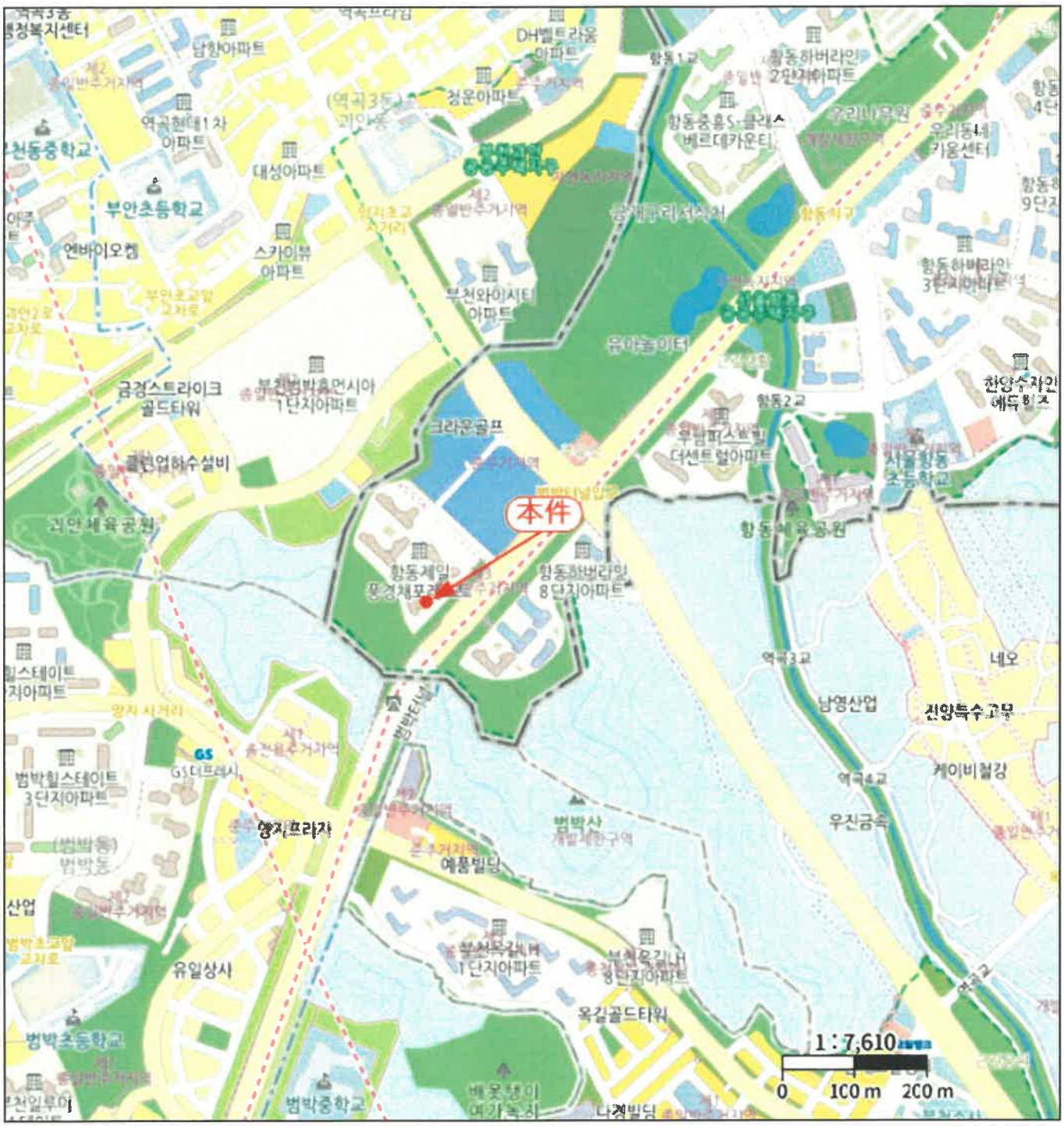
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 항동 246 항동제일풍경채포레스트 제702동 제17층 제1701호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 항동 246 항동제일풍경채포레스트 제702동 제17층 제1701호



호 별 배 치 도 및 건 물 개 황 도

[호별배치도]



(황동제일풍경채포레스트
제702동 제17층)

[내부구조도]



(제17층 제1701호)

수입감정평가법인 대교

사 진 용 지



[본건 외부전경]



[단지내전경]

사 진 용 지



[입구전경]



[현관문전경]