감 정 평 가 서

건 명	파산자 장영주의 파산관재인 이만덕 소유물건(2026타경3517)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표
감정서번호	WJ-02-260209-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

좋은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 원 주

감정평가액	사억일백만원정(₩401,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 장영주의 파산관재인 이만덕 (2026타경3517)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.19	2026.02.10 ~ 2026.02.19	2026.02.19

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	401,000,000 백
	합 계					₩401,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “지하철1호선 오류동역” 남동측 인근에 위치하고 있는 동인아파트 제10층 제1003호에 대한 서울남부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▮「감정평가에 관한 규칙」제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▮「감정평가에 관한 규칙」제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▮「감정평가에 관한 규칙」제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▮「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.
다만, 대상물건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지공유지분을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 19일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 2월 10일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 2월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 위치 확인은 현장조사 및 평가전례 등을 기준하였습니다.

2) 본건은 이해관계인 미협조로 내부확인이 불가하여 내부구조도는 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 유의바랍니다.

3) 본건 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 기준 대지권의 비율은 3995.6분의 36.08이나 대지권등록부 기준 대지권비율은 3995.6분의 42.12로서 상이하나, 본 평가에서는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 기준하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 335-1		
도로명주소	서울특별시 구로구 서해안로34가길 22		
건물명	동인아파트		
용 도	아파트		
구 조	철근콘크리트조 스라브지붕		
사용승인일자	1989-10-25	**층 수**	지하:1층/지상:11층

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	용도	대지권면적 (㎡)
1	10	1003	67.36	25.58	92.94	아파트	36.08

※집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래일자 사용승인일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
ㄱ	개봉동335-1 동인아파트 제3**호	67.36 36.08	2025-06-27 1989-10-25	365,000,000	5,418,646
ㄴ	개봉동335-1 동인아파트 제7**호	67.36 36.08	2025-02-19 1989-10-25	369,000,000	5,478,028
ㄷ	개봉동335-1 동인아파트 제10**호	67.36 36.08	2024-05-15 1989-10-25	398,000,000	5,908,551

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일자	평가금액(원) 단가(원/㎡)	평가목적
a	개봉동335-1 동인아파트 제2**호	67.36	2024-04-18 1989-10-25	357,000,000 5,299,881	법원경매
b	개봉동335-1 동인아파트 제10**호	67.36	2022-06-30 1989-10-25	426,000,000 6,324,228	법원경매
c	오류동335 금강아파트 제102동 제14**호	84.96	2025-06-30 1996-01-04	484,000,000 5,696,798	담보
c	오류동338 동부골든아파트 제209동 제10**호	59.94	2025-07-03 1998-12-03	450,000,000 7,507,507	법원경매

※출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
주택지대	아파트	유사층	인근	5,500,000~6,500,000원/㎡ 내외	유사면적

4. 경매통계

지역	물건종류	기간	진행건수(건)	낙찰율(%)	총낙찰가율(%)
서울특별시 구로구	아파트	최근1년	129	38.76	92.32

※출처: 태인경매

Ⅳ. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인 · 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ”을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래일자 사용승인일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
ㄱ	개봉동335-1 동인아파트 제3**호	67.36 36.08	2025-06-27 1989-10-25	365,000,000	5,418,646

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 한국부동산원에서 조사 · 발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

▮ 일련번호(1) / 거래사례(ㄱ)

지역	서울특별시 구로구	용도	아파트	시점수정치	1.04586

아파트
지역 :서울특별시 구로구(25.06.27~26.02.19)

거래시점 : 2025.06.27, 2025년05월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.02.19, 2026년01월 지수를 적용 함
2025.06.27 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.3
2026.02.19 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 104.9
시점수정치 : 104.9/100.3≒1.04586

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별 · 유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화 · 구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

4.2. 개별요인 비교

▮ 일련번호(1) / 거래사례(ㄱ)

구 분		격차율	의견
요인구분	세부항목		
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 제반요인 유사합니다.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형), 단지 내 통로구조(복도식 · 계단식) 등	1.00	본건은 사례와 제반요인 유사합니다.
호별요인	층별 · 향별 · 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 제반요인 유사합니다.
	개별요인 격차율 계	**1.050**	본건은 사례대비 개별요인 비교에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례금액 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	365,000,000	1.00	1.04586	1.050	67.36/67.36	401,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액
1	401,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 구로구 개봉동	335-1 동인 아파트	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 11층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 서해안로34가길 22			1층	763.48			
				2층	848.59			
				3층	766.22			
				4층	840.30			
				5층	840.30			
				6층	840.30			
				7층	840.30			
				8층	840.30			
				9층	840.30			
				10층	761.66			
				11층	761.77			
				지층	924.20			
(1)	서울특별시 구로구 개봉동	335-1	대	제2종일반주거지역 (내)	3,995.6			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				철근콘크리트조				
				제10층 제1003호	67.36	67.36	401,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
				1, 소유권	36.08			
				---	3,995.6 x ---	36.08		
				대지권	3,995.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	320,800,000	
						건 물 :	80,200,000	
	합 계						**₩401,000,000.-**	
			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

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 "지하철1호선 오류동역" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 제반 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(1호선 오류동역)이 위치하고 거리 및 운행상태 등을 보았을 때 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상11층 건 내 제10층 제1003호로서,
(사용승인일: 1989-10-25)
외벽: 몰탈 위 페인트 마감 등
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등이 갖추어져 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

완경사지의 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 노폭 약6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합)
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.).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

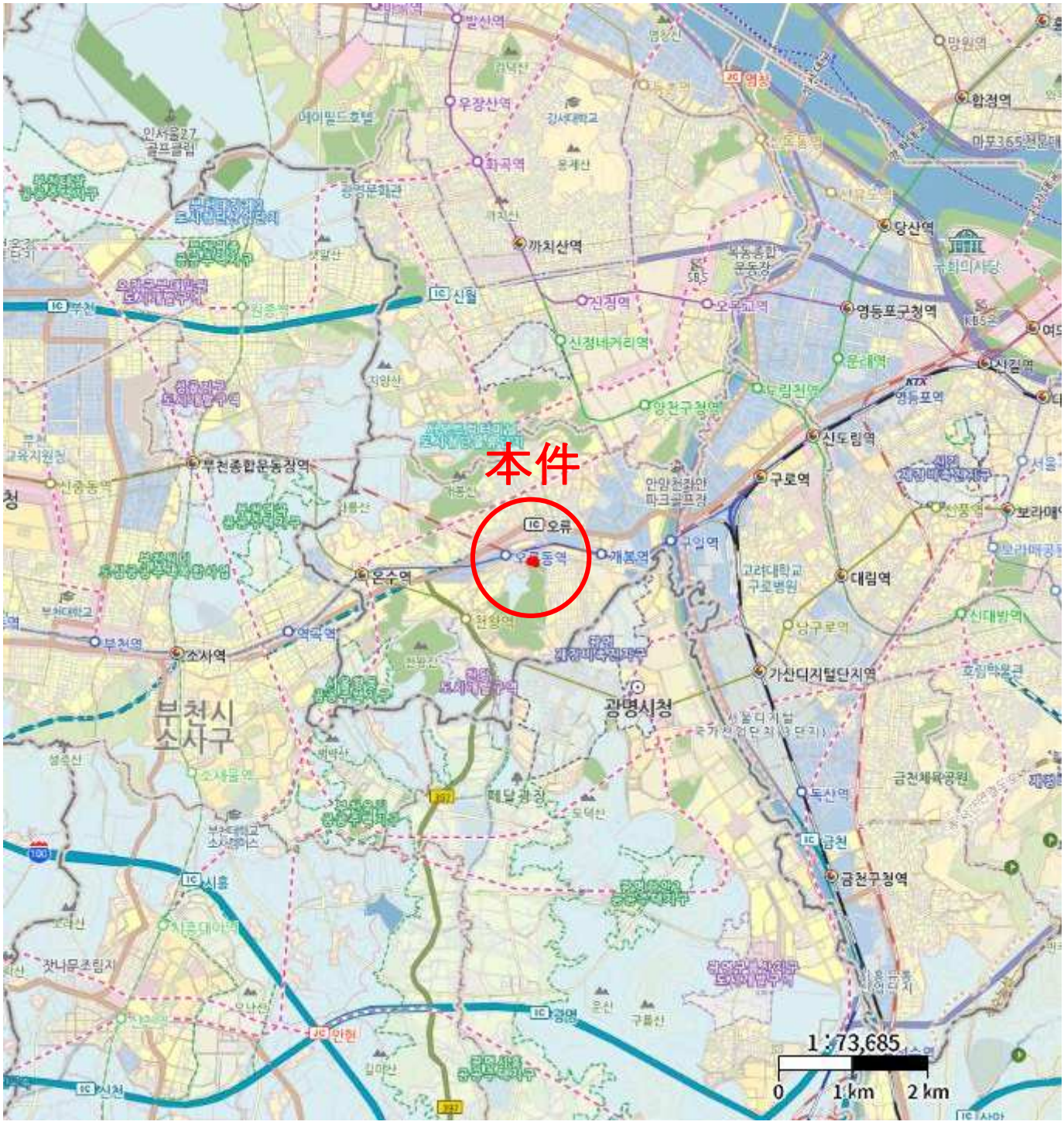
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대미상임.
2)본건 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 기준 대지권의 비율은 3995.6분의 36.08이나 대지권등록부 기준 대지권비율은 3995.6분의 42.12로서 상이하나, 본 평가에서는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 기준하여 평가하였음.

광 역 위 치 도

N
W E
S

소재지지번	서울특별시 구로구 개봉동 335-1 동인아파트 제10층 제1003호

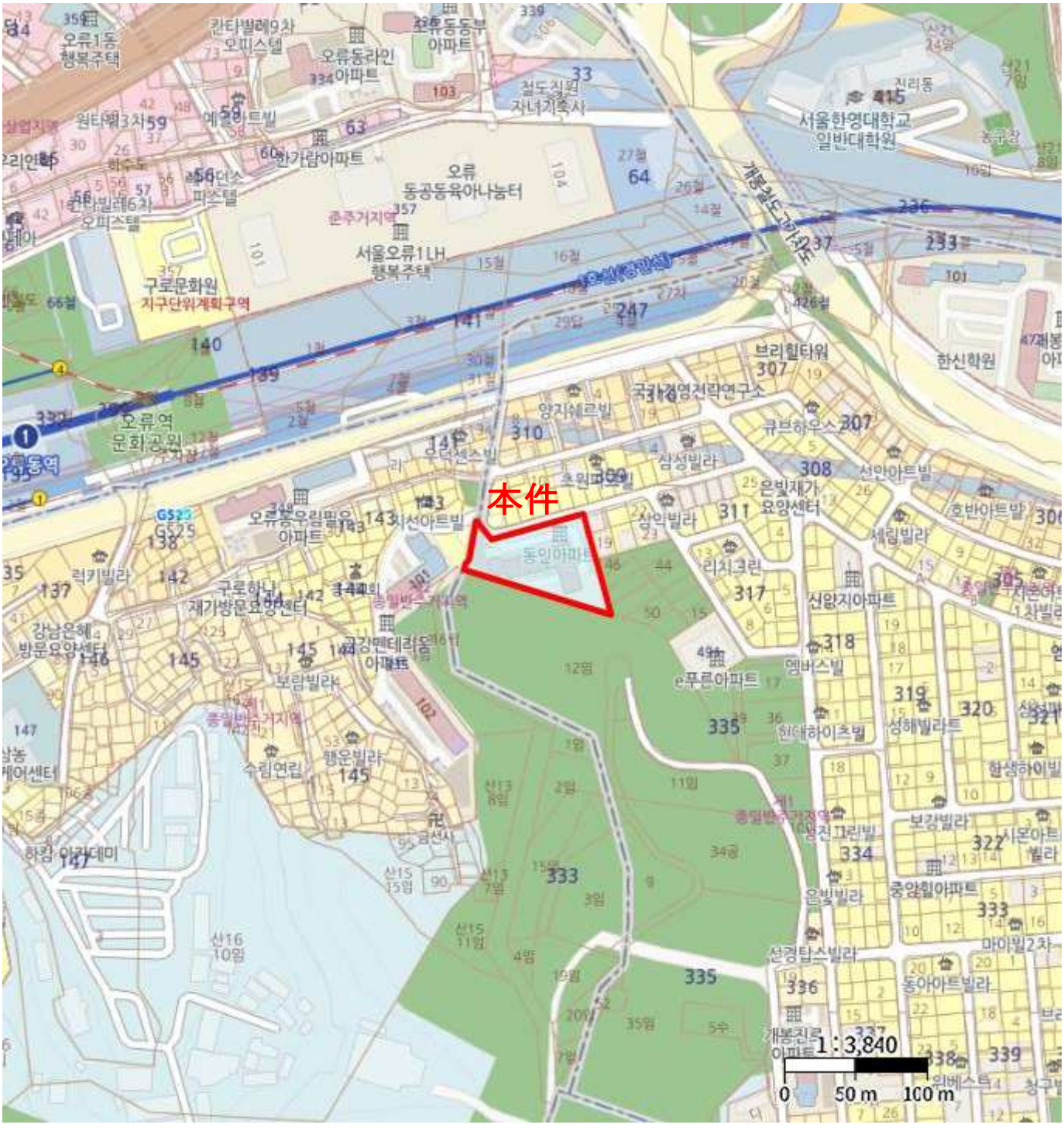


각 종 사 례 표 시 도	본 건	공시지가	인근경락사례	인근평가사례	인근거래사례

위 치 도

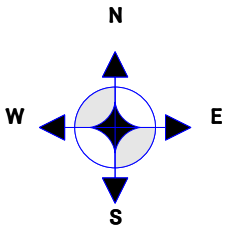
N
W E
S

소재지지번	서울특별시 구로구 개봉동 335-1 동인아파트 제10층 제1003호

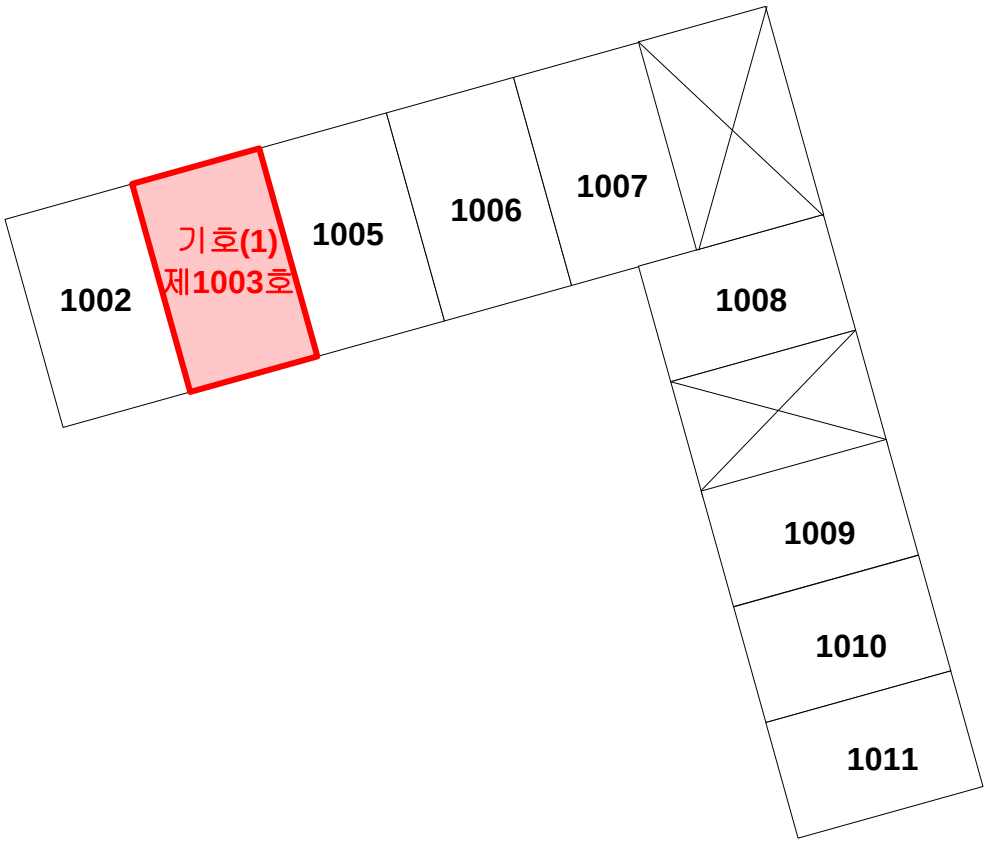


각 종 사 례 표 시 도	본 건	공시지가	인근경락사례	인근평가사례	인근거래사례

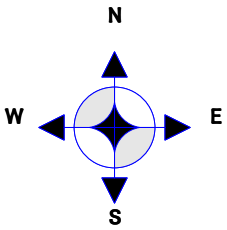
호 별 배 치 도



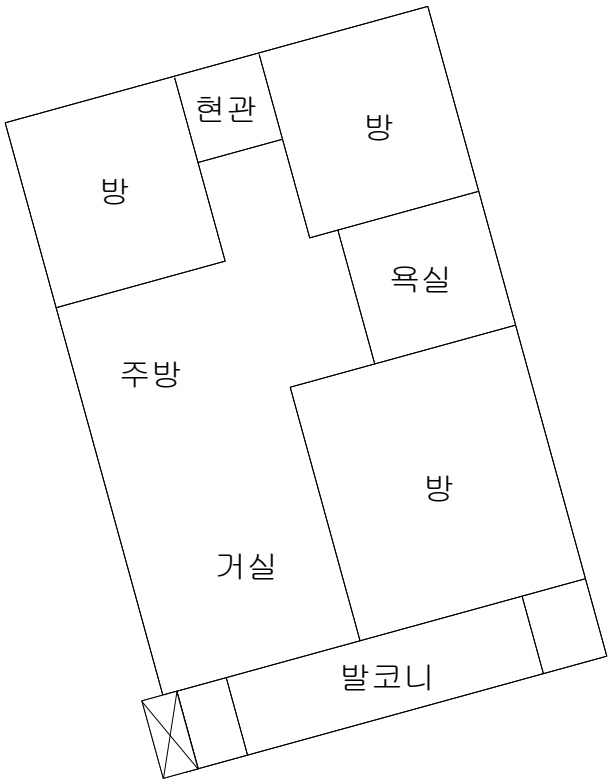
본건
서울특별시 구로구 개봉동 335-1
동인아파트 제10층 제1003호



내 부 구 조 도



본건
서울특별시 구로구 개봉동 335-1
동인아파트 제10층 제1003호



본건은 이해관계인 부재로 내부확인이 불가하여 내부구조도는 외부관찰,
평가전례, 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제 상황과는
다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 유의바랍니다.

사 진 용 지



본건전경

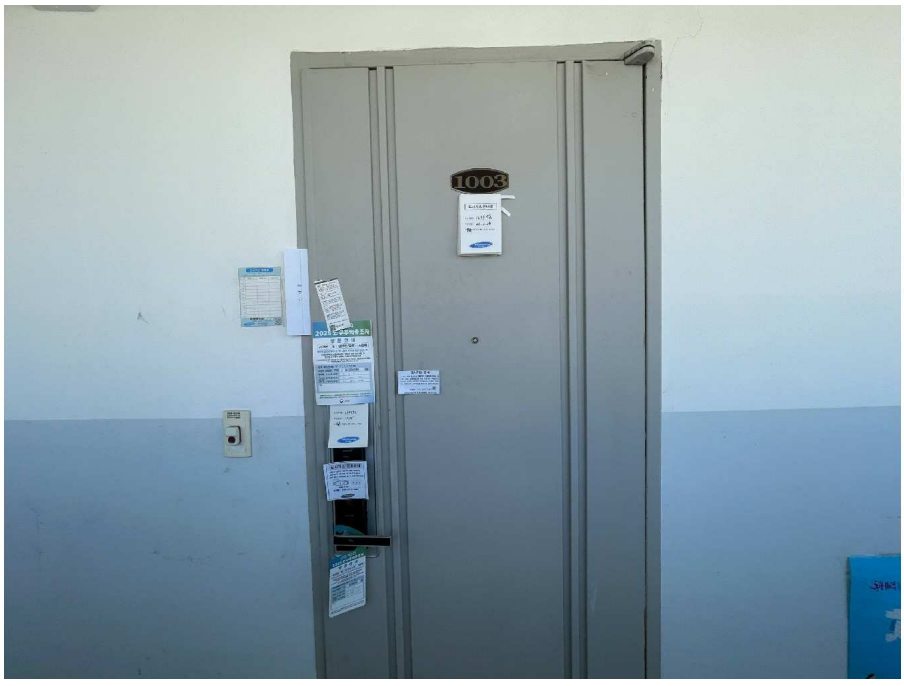


본건전경

사 진 용 지



공동출입구 전경



본건 현관전경

사 진 용 지

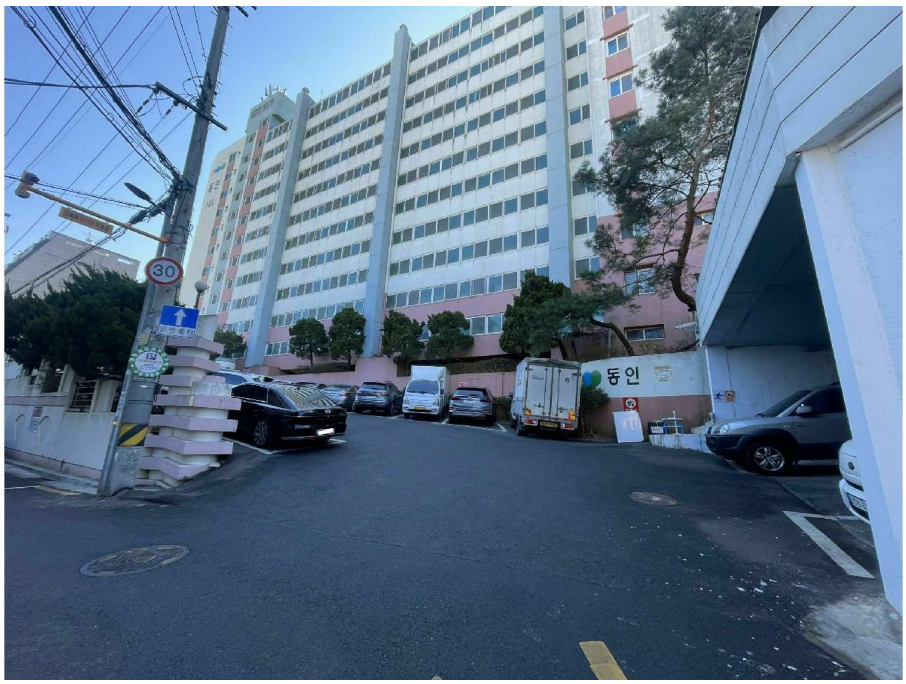


10층 복도전경



주위전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경