

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
건명	정상천 소유물건(2026타경3724)
감정서번호	SH-2026-02-09

시현감정평가사사무소

TEL. 02-569-5333 FAX. 02-569-9554



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안재형

안재형 (인)

감정평가액	육억사천오백만원정 (₩645,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매12계		
소유자 (대상업체명)	정상천 (2026타경3724)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.02.27	2026.02.25 ~ 2026.02.27	2026. 02. 27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	645,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩645,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 "개봉역(지하철 1호선)" 서측 인근에 위치하는 두산아파트 제101동 제9층 제902호로써 서울남부지방법원의 경매진행을 위한 감정평가 건임.

2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2026. 2. 27.로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2026년 2월 26일 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 당시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 일치 여부, 제반 물건들의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 등 기타 대상물건의 가치에 영향을 미칠 만한 제반사항들을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건 및 기타 검토사항

해당 사항 없음.

5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지의 소유권, 대지권이 건물과 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매진행시 참고하기 바람.
- 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사 내용을 토대로 작성하였으니 경매진행시 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

으로 감정평가하였음.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 대상 물건의 성격상 수익방식 및 원가방식을 적용하는 것이 불합리하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 제외하였음.

2. 대상물건 개요

대상물건의 현황(집합건축물대장 기준)

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 472			
	[도로명 주소] 서울특별시 구로구 남부순환로95길 88			
건물명	두산아파트 제101동			
용도지역	제3종일반주거지역		사용승인일	1997.09.12
대지면적(m ²)	연면적(m ²)	주구조	주용도	층수
15,383.7	59,796.44	철근콘크리트 벽식구조	공동주택(아파트)	지하:1층, 지상:28층
구분		전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
기호	층/호			
가	9층 902호	84.96	44.6	15,330.7 x 26.29/15,383.7

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[감정평가정보체계-한국부동산원]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자 료 출 처	거래시점
								사용승인일
1	개봉동 47x	두산○○○ ○○○동	19/ ○○	84.96	26.1994	625,000	실거래가	2025.09.18
								1997.09.12
2	개봉동 47x	두산○○○ ○○○동	14/ ○○	84.96	26.1994	625,000	실거래가	2025.11.21
								1997.09.12
3	개봉동 47x	두산○○○ ○○○동	10/ ○○	84.96	26.1994	620,000	실거래가	2025.02.04
								1997.09.12

나. 비교사례선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 같은동에 소재하며 해당 지역의 가격수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 <사례1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 조사, 발표하는 주요지역별 유형별 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울 강남지역 서남권 구로구 아파트 매매가격 지수를 활용하여 산정함.

(2021.06. =100.0)

구 분	매매가격지수	시점수정치
2025년 08월	101.6	104.9/101.6 ≒ 1.03248
2026년 01월	104.9	

- 거래시점 : 2025.09.18. (2025년08월 지수를 적용함)
- 기준시점 : 2026.02.27. (2026년01월 지수를 적용함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		
조건	비교항목	세항목
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
단지 내부요인	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
	시공사의 브랜드	건물 관리상태 및 각종 설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	건물의 규모	총세대수, 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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별효용	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

기호	비교 거래사례	조건	격차율	결정 의견
1	사례2	단지 외부요인	1.00	본건과 사례는 같은 단지에 소재하는바 외부요인 동일함
		단지 내부요인	1.00	본건과 사례는 같은 단지에 소재하는바 내부요인 동일함
		호별요인	1.00	대체로 대등함
		기타요인	1.00	대체로 대등함
		누계	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
625,000,000	1.00	1.03248	1.00	84.96/84.96	645,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외임.

2. 인근평가전례

사례	소재지	건물명	층/호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점
								사용승인일
1	개봉동 47x	두산○○○ ○○○동	7/ ○○	84.96	26.1994	583,000	경매	2024.03.13
								1997.09.12
2	개봉동 47x	두산○○○ ○○○동	23/ ○○	59.69	18.41	513,000	경매	2025.09.23
								1997.09.12
3	개봉동 47x	삼호○○○ ○○○동	23/ ○○	84.88	24.42	718,000	공매	2025.03.18
								1996.12.04
4	개봉동 47x	삼환○○○ ○○○동	25/ ○○	59.4	17.69	552,000	경매	2025.03.28
								1995.11.30



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가금액(원)
가	제102동 제9층 제902호	84.96	26.1994	645,000,000
합계		84.96	26.1994	645,000,000

2. 결정의견

본건은 아파트로써 상기 제반가격 참고자료를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 남부순환로 95길 88 두산아파트 제101동	472	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 28층				
				지층	752.71			
				1층	865.61			
				2층~23층(각)	841.14			
				24층~25층(각)	641.92			
				26층~28층(각)	431.80			
				부속건축물: 철근콘크리트 라멘조 펌프실 지층 73.20㎡				
				부속건축물: 철근콘크리트 라멘조 관리,노인, 입주자집회실 2층에서 지층 370.15㎡				
				부속건축물: 철근콘크리트 라멘조 기계실 1층에서 지층 538.45㎡				
				부속건축물: 철근콘크리트 라멘조				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 구로구 개봉동	472	대	지하주차장 1층에서 지하2층 13402.28㎡ 부속건축물: 조적조 공중변소 1층 18.36㎡ (부속건축물은 101동, 102동 공용)	15,330.7		645,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제3종일반 주거지역				
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제9층 제902호		84.96		
				1. 소유권 -----		26.29		
				대지권		15,330.7x-- 15,383.7		
						84.96		
						26.1994		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 451,500,000 193,500,000	
	합 계						₩645,000,000.-	
			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 "개봉역(지하철 1호선)" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 다세대주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로써, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선(개봉역, 오류동역)이 도보 10분 거리내에 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 28층 건물 내 제9층 제902호로써
(사용승인일 : 1997.09.12)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

*세부사항은 후첨 "내부구조도"참조.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기, 옥외 소화전 등 구비되어 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

본건은 대체로 인접지와 등고평탄한 부정형 토지로써, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 13m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보후지구<철도안전법>, 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.), 건축선임.

(9) 공부와의 차이

-

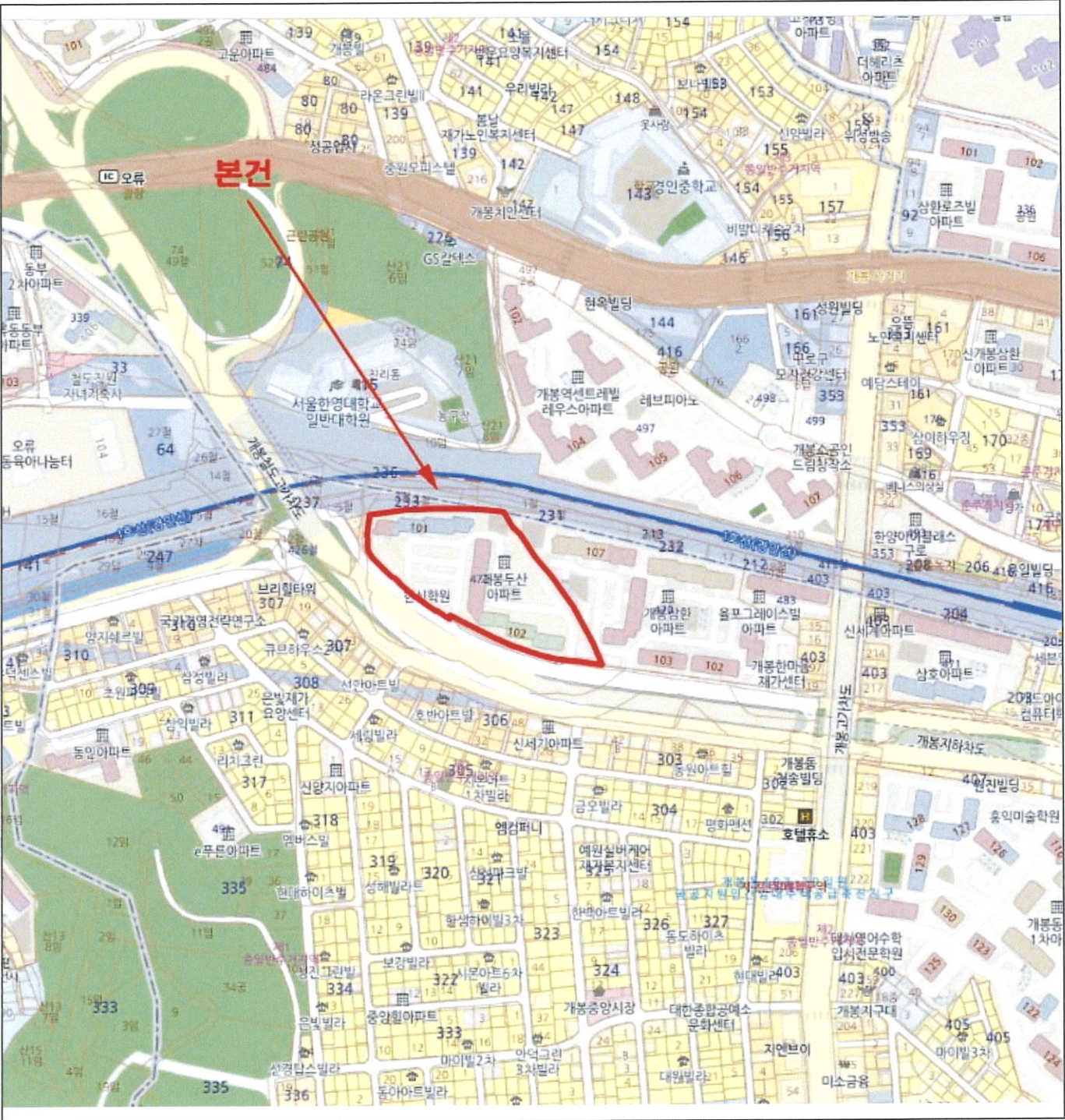
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위 치 도



소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 472 두산아파트 101동 9층 902호
-------	--------------------------------------



위 치 도



소 재 지

서울특별시 구로구 개봉동 472 두산아파트 101동 9층 902호



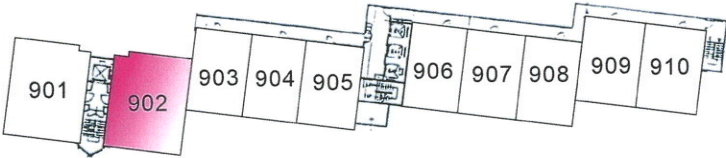
내 부 구 조 도



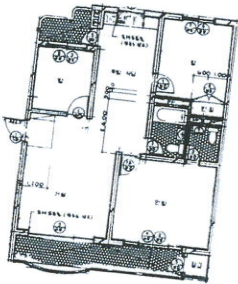
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 472 두산아파트 101동 9층 902호
-------	--------------------------------------

호별배치도 및 내부구조도

[호별배치도]



[내부구조도]



임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 보 증 금		비 고
		전 세	월 세	
		임 대 미 상		
합 계				

사 진 용 지



본건동 전경



본건동 전경

사 진 용 지



본건 현관 전경



본건층 전경

사 진 용 지



본건동 주출입구 전경



본건 단지 지하주차장 전경

사 진 용 지



본건 주변전경



본건 및 본건 주변전경