감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김정수 소유물건(2026타경4281)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정평가서번호: HI260325-02401



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.

하이테크감정평가법인(주)



하이테크 감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 연 화 김연화 (인)

하이테크감정평가법인(주) 대표이사 김제프용진 (서명또는인)

감정평가액	육억일천삼백만원정(₩613,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김정수 (2026타경4281)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.03	2026.04.03	2026.04.06

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	613,000,000
합 계					₩613,000,000

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 金龍 (인)

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "구로역(지하철 1호선)" 남동측 인근에 위치하는 "덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호" 에 대한 서울남부지방법원(2026타경 4281)의 법원경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요(집합건축물대장 기준)

소재지			서울특별시 구로구 구로동 1282					
건물명			덕영드림아파트 제101동					
용도			아파트		사용승인일		2006-12-28	
면적			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	공동주택가격 (원) [2025.1.1.기준]	비고
기호	층	호						
가	14	1403	61.25	20.853	82.103	26.34	332,000,000	-

※공용면적은 공용부분 중 '주' 부분의 합임.

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가기준

가. 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「상속세 및 증여세법령」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 4월 3일로함.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2026년 4월 3일에 실지조사를 하여 대상물건 및 주위환경, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

라. 감정평가조건

-

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",

4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있음.

나. 주된 감정평가방법의 결정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀 원 요청에 따라, 본건의 명세표상 토지 건물의 가액배분은 「집합건물구분평가시 토지.건물배분비율에관한지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등을 참고하여 의거 배분하였음. 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 관련공부에 의거하였음.

2) 본건은 현장조사에도 불구하고, 관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 인근 동유형의 표준적 이용 등을 기준으로 평가하였는 바, 참고하시기 바람.

3) 본건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도의 호별 표기 및 문패 등으로 확인하여 감정평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

가. 거래사례 선정기준 및 선정

인근지역에 위치하며, 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정과 사정보정 가능성이 있는 거래사례 중 대상과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 비교적 최근의 거래사례<A>를 선정함.

나. 거래사례

< 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 >

기호	소재지 건물명	층 /호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	매매시점
A	구로동 1282 덕영드림아파트	제13층 /제***호	56.19	550,000,000	9,788,219	2026-01-17
B	구로동 1282 덕영드림아파트	제12층 /제***호	70.17	698,000,000	9,947,271	2025-06-08
C	구로동 1282 덕영드림아파트	제10층 /제***호	70.17	650,000,000	9,263,218	2026-02-10

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 최근 부동산 시장의 가격수준 등을 비교적 잘 반영하고 있는 것으로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.000)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수를 기준으로 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래의 지수를 활용하여 산정하였음.

구분	산출 근거
기호(가) /사례(A)	아파트 지역 :서울특별시 구로구(26.01.17~26.04.03) 거래시점 : 2026.01.17, 2025년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.04.03, 2026년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년02월 지수를 적용함 2026.01.17 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 99.0 2026.04.03 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 101.2 시점수정치 : 101.2/99.0≒1.02222

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

기호(가)

구 분		격차율	비 고
조건	세항목	본건/사례(A)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 비준가액

비준가액 = 거래사례×사정보정×시점수정×가치형성요인비교

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산정가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)
가	9,788,219	1.000	1.02222	1.000	61.25	612,849,935	613,000,000

6. 기타 참고자료

가. 인근 감정평가사례

기호	소재지 건물명	동 /층 /호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
a	구로동 1282 덕영드림아파트	제101동 /제6층 /제***호	79.25	법원 경매	750,000,000	9,463,722	2025-02-07
b	구로동 501 신구로자이나인스에비뉴	제-동 /제20층 /제***호	84.98	법원 경매	853,000,000	10,037,656	2023-12-06
c	구로동 1263 신도림롯데아파트	제102동 /제7층 /제***호	59.96	조세	940,000,000	15,677,118	2026-03-09

나. 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	비 고
본건 유사	9,500,000/㎡ ~ 10,400,000원/㎡	전유면적 기준 (층,향,조망 등에 따라 상이)

하이테크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 유사 부동산의 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

기 호	감정평가액	비 고
가	613,000,000원	-

하이테크 감정평가법인

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 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로중앙로 34길 17	1282 덕영 드림 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 15층				
				지하2층	356.73			
				지하1층	2,875.639			
				1층	829.829			
				2층	848.603			
				3층~8층 각	935.037			
				9층	657.937			
				10층~11층 각	573.889			
				12층~13층 각	435.629			
				14층~15층 각	349.418			
			부속건물	철근콘크리트조 벽식구조 슬래브지붕				
				1층 경비실	8.30			
6	서울특별시 구로구 구로동	1282	대		3,386.5			
가				(내) 철근콘크리트 벽식조 제14층 제1403호	61.25	61.25	613,000,000	비준가액 (공용면적, 대지권 포함)
				6. 소유권	26.34			
				---------	-------	26.34		
				대지권	3,386.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	367,800,000	
						건 물 :	245,200,000	
	합 계						**₩613,000,000.-**	
			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 구로동 소재 "구로역(지하철 1호선)" 남동측 인근에 위치하는 "덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호"로서 주위는 상업시설, 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근 및 주·정차가 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 구로역(지하철 1호선)이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 15층 건물 제101동 중 제14층 제1403호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감(탐문조사),
창호 : 샤시 등 마감임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기, 위생·급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 갖춰져 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

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약 10미터 내외, 북동측으로 약 5미터 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2016-12-01), 소로1류(폭 10m~12m)(2016-12-01)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-12-01)(접합), 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.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 1282 덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호

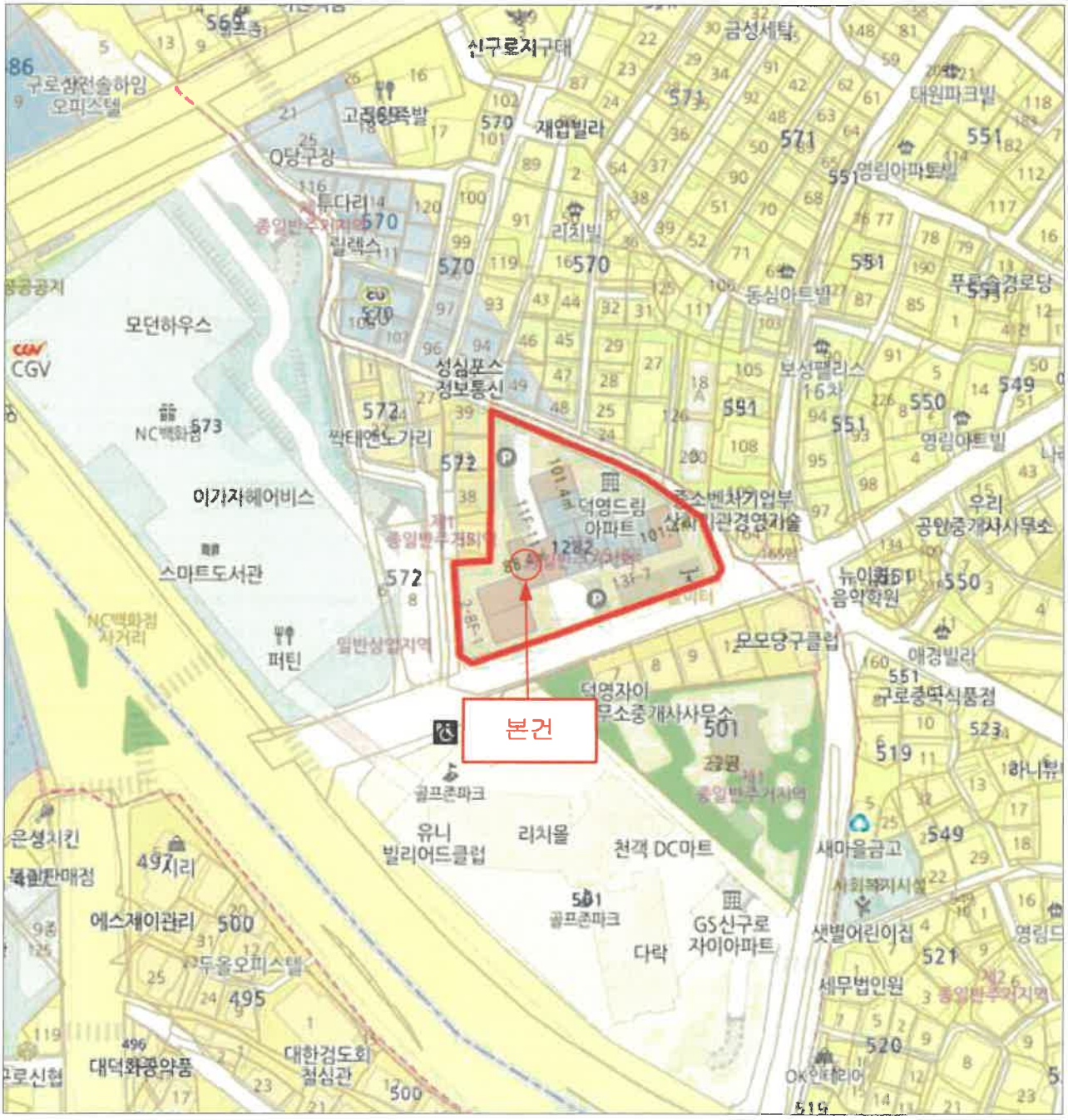


상 세 위 치 도

N

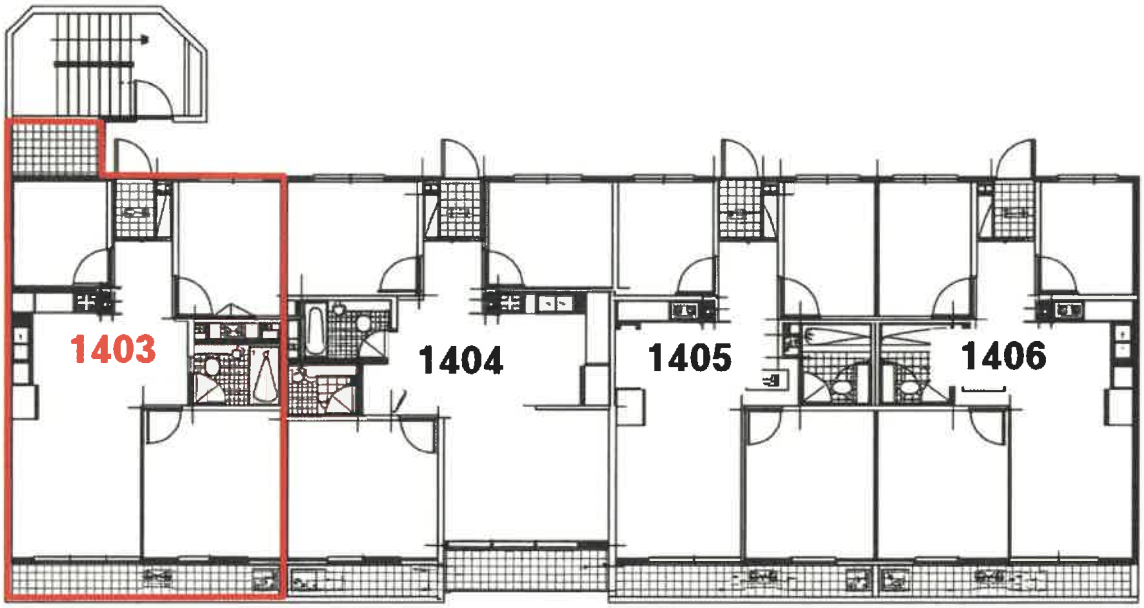
S

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 1282 덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호



호별배치도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 1282 덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호



[제14층 호별 배치도]

내부구조도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 1282 덕영드림아파트 제101동 제14층 제1403호



[제1403호 내부구조도]

사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건 주 출입구

사 진 용 지



본건 현관문



주위 환경