감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　김종윤 소유물건(2026타경6073)

의 뢰 인 :　서울남부지방법원 사법보좌관 김진득

감정서번호 :　HN13-260708-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

감정평가사사무소 하니

TEL. 02-2252-6995　　FAX. 02-2252-6997

한국감정평가사협회

HN13-260708-01

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 동 빈 (인)

감정평가액	구억오천삼백만원정(₩953,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김종윤 (2026타경6073)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.09	2026.07.09 ~2026.07.09	2026.07.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	953,000,000
	합 계					₩953,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가사사무소 하니

Ⅰ 기본적사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 476				
주용도	아파트		사용승인일	1999.04.30	
구 조	철근콘크리트벽식조 철근콘크리트경사슬래브지붕		건물연면적	10,373.78㎡	
토지면적	60,424.8㎡		용도지역	준공업지역	
전체층수	지상25층 지하2층		규 모	100세대	
대상물건 내 역	층 · 호수	면 적(㎡)		합 계 (평형)	대지권 면적 (㎡)
		전 유	공 용		
	제22층 제2201호	59.57	21.324 (주차장 제외)	80.894 (약 24.47)	20.29

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 「경인고등학교」 서측 인근에 위치하는 구분건물 명칭 '한마을아파트 119동' 제22층 제2201호 부동산(구분건물)으로서 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2) 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

라. 기준시점 및 실지조사 기간

본건의 실지조사 실시기간은 2026.07.09.로서 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.07.09.입니다.

3. 그 밖의 사항

- 본건 현장 조사시 이해관계인 등의 부재로 인하여 부득이 건축물대장현황도면 · 감정평가사협회 내부자료 및 기타자료 등을 종합고려하여 인근 동유형의 표준적 이용을 기준으로 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는바 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

II 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 구분됩니다.

가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

3. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적정한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

나. 감정평가방법의 선정 및 적용

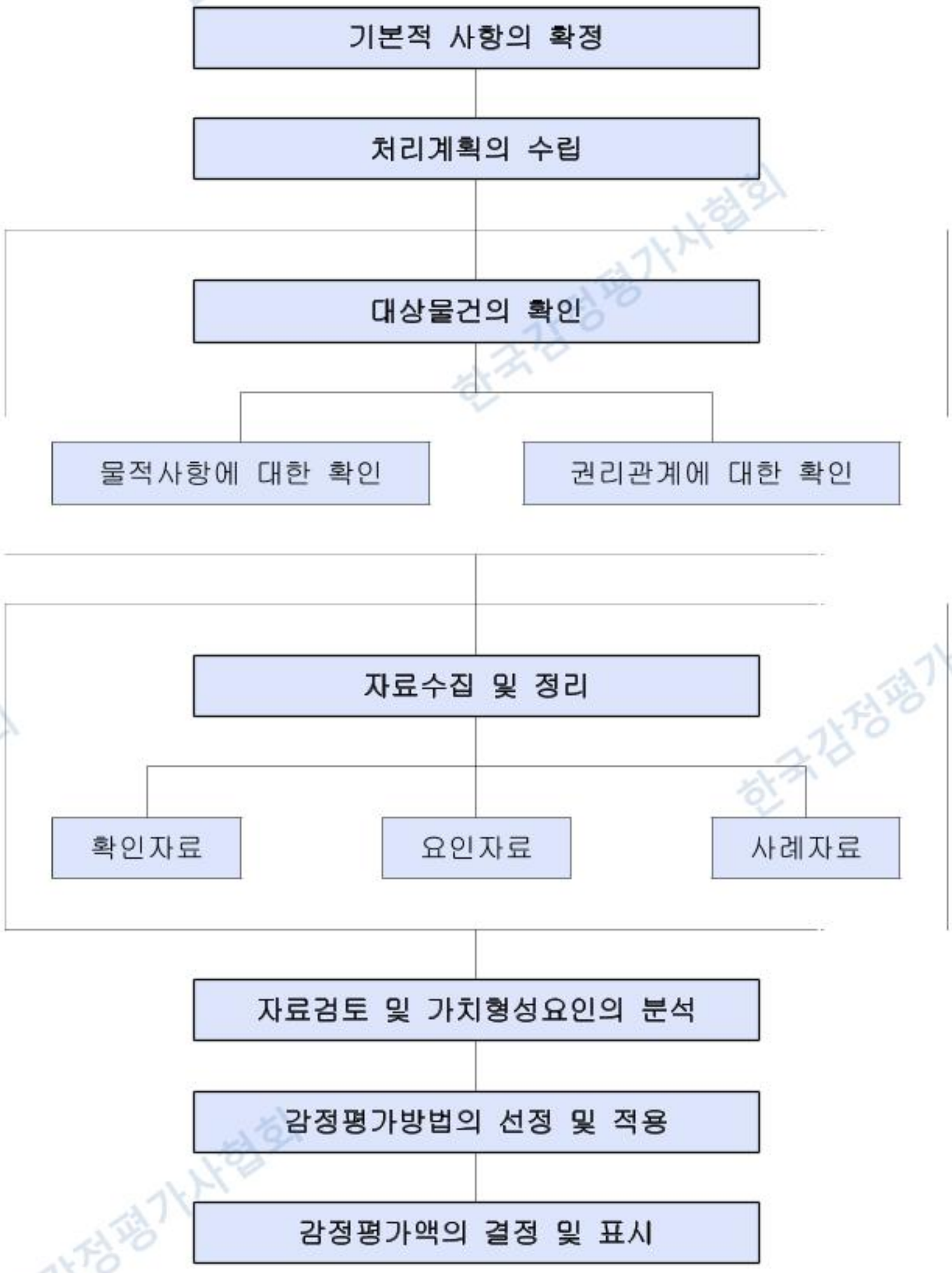
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 검토하여 비준가격으로 감정평가액을 결정합니다.

▣구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



III 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 「경인고등학교」 서측 인근에 위치하며, 인근은 다세대·연립주택 및 아파트단지 등이 밀집한 주거지대로서 주위환경은 보통입니다.

나. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 남서측 인근에 지하철역 (1호선: 개봉역) 및 간선·지선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통여건 양호합니다.

다. 위치도



서울특별시 구로구 개봉동 476

2. 대상물건 개요

가. 토 지

소재지	서울특별시 구로구 개봉동							
일련번호	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로교통	공시지가(원/㎡)
1	476	60,424.8	대	준공업	아파트	부정형 평지	광대소각	4,809,000

나. 건 물

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 476					
건물의 용도	아파트		사용승인일	1999.04.30		
건물의 구조	철근콘크리트벽식조 철근콘크리트경사슬래브지붕		건물의 규모	10,373.78㎡		
설비의 개요	위생 및 급배수	난방시설	소화설비	승강기	가스시설	기 타
	○	○	○	○	○	주차장

대상물건 내 역	동 · 호수	면 적(㎡)		총 면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		전 유	공 용		
	제119동 제2201호	59.57	21.324 (주차장제외)	80.894	20.29

본건 소재 건물 현황	

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정합니다.

거래사례비교법	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근지역 내 거래사례 중 본건과 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같습니다.

번호	지번	동/호수	면 적(㎡)		용 도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유(㎡/원)	사용승인
1	개봉동 476	115/230*	59.57	20.29	아파트	910,000,000	2026.03.28
						15,276,146	1999.04.30
2	개봉동 476	108/160*	59.57	20.29	아파트	900,000,000	2026.04.07
						15,108,276	1999.04.30
3	개봉동 476	115/140*	59.57	20.29	아파트	905,000,000	2026.04.23
						15,192,211	1999.04.30

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 사례중에서 동일 아파트단지 내 유사 층·면적으로서 가치형성요인상의 비교성이 높은「**거래사례 1**」을 비교사례로 선정하여 감정평가액을 구하고자 합니다.

4. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 추정되어 사정보정은 불필요 합니다.

사정보정률	1.00

5. 시점수정

시점수정치는 서울시 강남지역 서남권 구로구 아파트 매매가격지수(한국감정원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였습니다.(2025.03 = 100.0)

가. 적용지수 : 아파트 매매가격지수(서울시, 강남지역, 서남권, 구로구)

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
사례1	26.03.28	101.2	26.07.09	106.0	1.04743	-

※ 2026년 06월지수를 적용함.

나. 기준시점 : 2026.07.09.

6. 가치형성요인비교

가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수 개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 ① 당해 물건의 입지에 대한 단지외부요인 ② 당해 물건의 건물에 대한 단지 내부요인 ③ 당해 구분건물에 대한 호별요인 ④ 기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	당해 물건의 입지와 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	입지요인
단지 내부요인	당해 물건의 건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
호별요인	당해 물건의 전유부분과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

나. 가치형성요인의 비교

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요인 구분	비교항목	비교치	비 고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	본건은 사례대비 외부적요인 대등함
	교통 및 도보의 편의성		
	교육환경		
	자연환경		
	거주환경		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 내부적요인 대등함
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
	보안 및 유지관리		
호별 요인	층별효용	1.00	본건은 사례대비 호별요인 대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
기타 요인	개발사업 가능성	1.00	대등함
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
누 계	비준율 = 외부적요인×내부적요인 ×개별적요인×기타요인	1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다

산 식	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

대상	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
	No	사례가격(원/㎡)						
1	1	15,276,146	1.00	1.04743	1.000	59.57	953,161,318	**953,000,000**

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 참고 가격자료

가. 인근 가격수준

가격수준	인근 유사 부동산의 가격수준은 15,500,000 ~ 16,500,000원/㎡ 수준으로 파악됨

2. 감정평가액의 결정

상기 자료를 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 476				
명 칭	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		전 유	대지권		
한마을아파트 119동	제22층 제2201호	59.57	20.29	953,000,000	-

3. 결정의견

- 본건 부동산의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」등의 감정평가의 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 구분소유건물은 「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 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산 연구원 등에서 정한「토지·건물 배분비율」을 참고하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

한국감정평가사협회

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 경인로 382	476 한마을 아파트 119동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경스라브지붕 25층				
				1층	301.46			
				2층	301.46			
				3층	301.46			
				4층	296.60			
				5층	296.60			
				6층	296.60			
				7층	296.60			
				8층	296.60			
				9층	296.60			
				10층	296.60			
				11층	296.60			
				12층	296.60			
				13층	296.60			
				14층	296.60			
				15층	296.60			
				16층	296.60			
				17층	296.60			
				18층	296.60			
				19층	296.60			
				20층	296.60			
				21층	296.60			
				22층	296.60			
				23층	296.60			
				24층	296.60			
				25층	296.60			
				지하1층	1,528.25			
				지하2층	1,451.95			
	1.서울특별시 구로구 개봉동	476	대	준공업지역	60,424.8			
1				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제22층 제2201호	59.57	59.57	953,000,000	비준가격

감정평가사사무소 하니

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
					20.29			
				1.소유권대지권	60,424.8x--	20.29		
					60,424.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	667,100,000	
						건 물 :	285,900,000	
	합 계						₩953,000,000.-	
			이	하	여	백		

한국감정평가사협회

감정평가사사무소 하니

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 고척동 소재「경인고등학교」서측 인근에 위치하며, 인근은 다세대·연립주택 및 아파트단지 등이 밀집한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 남서측 인근에 지하철역 (1호선: 개봉역) 및 간선 · 지선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

본건 철근콘크리트벽식조 철근콘크리트경사슬래브지붕 지상25층 지하2층건 내 제22층 제2201호로서
(사용승인일: 1999.04.30)
- 외벽: 모르타르위 페인팅 마감 등,
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등,
- 창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실, 주방 및 식당, 거실, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급 · 배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 광대로, 서측으로 소로한면 각각 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,준공업지역(2015-11-13),도로(접합),가로구역별최고높이제한지역〈건축법〉,장애물제한표면구역(진입표면)〈공항시설법〉,교육환경보호구역(남부교육청에반드시확인요망)〈교육환경보호에관한법률〉,상대보호구역〈교육환경보호에관한법률〉,절대보호구역〈교육환경보호에관한법률〉,대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)〈군사기지및군사시설보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,철도보호지구〈철도안전법〉,(한강)폐기물매립시설설치제한지역〈한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률〉,토지거래계약에관한허가구역(대상:아파트,지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구

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)

역(대상자:외국인등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.),건축선 등임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

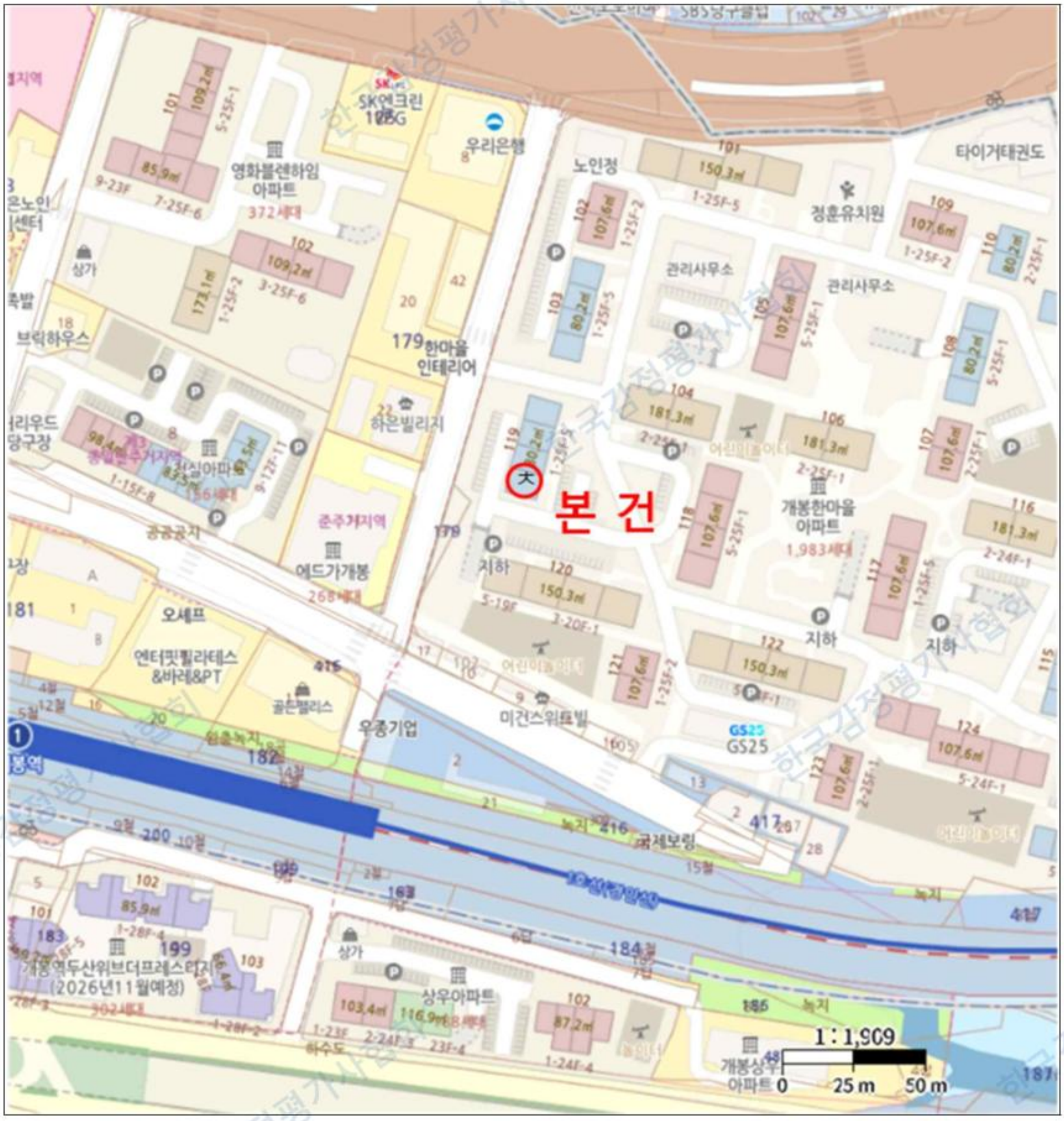
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 476번지 119동 제22층 제2201호



감정평가사사무소 하니

위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 476번지 119동 제22층 제2201호

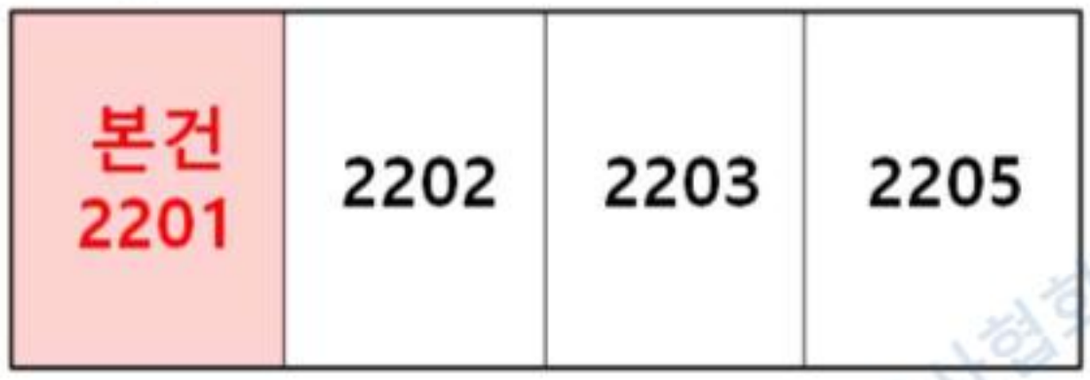


감정평가사사무소 하니

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 476번지 119동 제22층 제2201호

No Scale



호별 배치도



내부 구조도

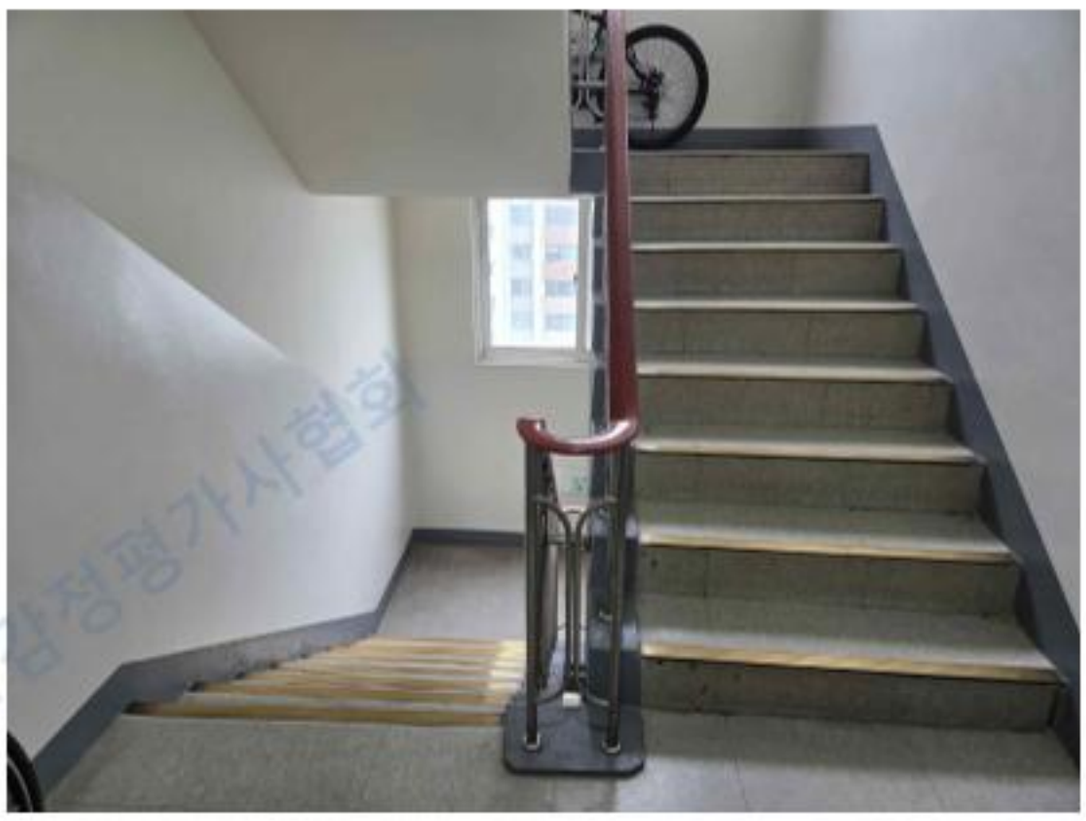
사 진 용 지



본건 전경



접면도로 및 주위환경



공용부분



본건 현관전경

감정평가사사무소 하니