

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 고광태 소유물건(2024타경144128)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : MP01-241128-201

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.

(주)감정평가법인 머니플러스

TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

MP (주)감정평가법인 머니플러스

(구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스

대표이사

윤기호



감정평가사

박혜준

박혜준



감정평가액	오억육천칠백만원정 (₩567,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고광태 (2024타경144128)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 04	2024. 12. 02 ~ 2024. 12. 04	2024. 12. 04	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	567,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩567,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과
이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 김성현
감정평가사

김성현



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "미래초등학교" 남측 인근에 위치하는 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2024년 12월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2024년 12월 4일에 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 일련번호(1)

소재지·건물명	서울특별시 구로구 구로동 110, 종인아네스트			
도로명주소	서울특별시 구로구 공원로7길 11			
	주용도	업무시설, 도시형생활주택, 제1,2종근린생활시설		
		오피스텔156호, 도시형생활주택60세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2012.03.19.		
	건물규모	층수	지하 3층/ 지상 20층	
		연면적	7,889.33 m ²	
비고	-			

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	9층/904호	업무시설(오피스텔)	19.47	18.34	37.81	3.6	-
합계 (1개호)			19.47	18.34	37.81	3.6	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 일련번호(2)

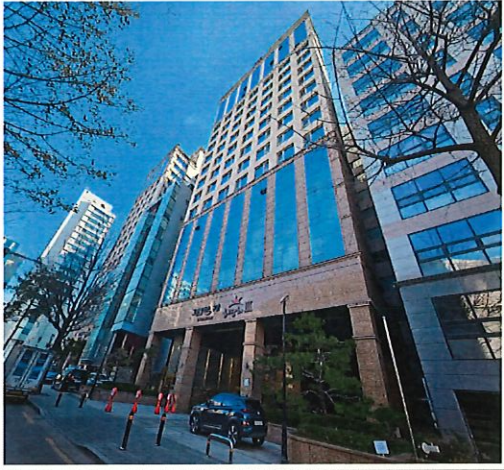
소재지·건물명	서울특별시 구로구 구로동 97, 로제리움2차			
도로명주소	서울특별시 구로구 가마산로26길 5			
	주용도	오피스텔, 아파트, 근린생활시설 오피스텔231호, 도시형생활주택141세대, 근린생활시설10호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.01.03.		
	건물규모	층수	지하 2층/ 지상 20층	
		연면적	12,013.25 m ²	
	비고	-		

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
2	14층/1402호	아파트 (도시형생활주택, 원룸형)	14.91	10.68	25.59	2.54	-
합계 (1개호)			14.91	10.68	25.59	2.54	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

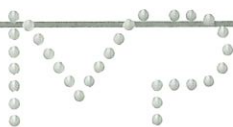
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 일련번호(3)

소재지·건물명	서울특별시 구로구 구로동 104-3, 그린플러스구로해담채3			
도로명주소	서울특별시 구로구 가마산로27길 11-15			
	주용도	업무시설 및 도시형생활주택 오피스텔90호, 도시형생활주택66세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.03.13.		
	건물규모	층수	지하 3층/ 지상 16층	
		연면적	4,687.31 m ²	
	비고	-		

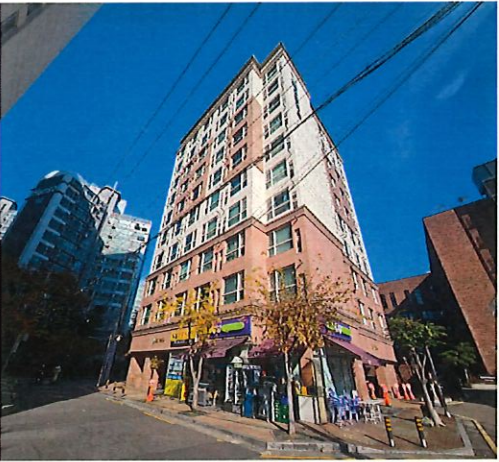
일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
3	13층/1305호	아파트 (도시형생활주택, 원룸형)	13.39	12.20	25.59	2.7336	-
합계 (1개호)			13.39	12.20	25.59	2.7336	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.



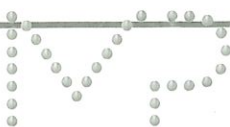
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 일련번호(4)

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1, 유탐유블레스			
도로명주소	서울특별시 영등포구 도림천로19길 12			
	주용도	공동주택(도시형생활주택) 오피스텔 및 근린생활시설17호, 도시형생활주택148세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2012.06.26.		
	건물규모	층수	지하 2층/ 지상 10층	
		연면적	4,434.96 m ²	
	비고	-		


일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
4	5층/517호	아파트 (도시형생활주택)	14.46	11.29	25.75	5.62	-
합계 (1개호)			14.46	11.29	25.75	5.62	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 일련번호(5)

소재지·건물명	서울특별시 금천구 가산동 141-2 외, 가산양우내안애애플			
도로명주소	서울특별시 금천구 남부순환로 1266			
	주용도	도시형생활주택, 오피스텔 오피스텔 및 근린생활시설95호, 도시형생활주택200세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2013.09.26.		
	건물규모	층수	지하 1층/ 지상 18층	
		연면적	8,114.23 m ²	
	비고	-		

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
5	13층/1309호	아파트 (도시형생활주택)	12.04	10.88	22.92	2.89	
합계 (1개호)			12.04	10.88	22.92	2.89	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
a	구로동 11*	12/120*	오피스텔	19.47	109,000,000 (@5,600,000)	2024.08.17 (2012.03.19)
b	구로동 11*	14/141*	오피스텔	19.47	115,000,000 (@5,910,000)	2024.05.17 (2012.03.19)
c	구로동 9*	16/160*	아파트 (도시형생활주택)	14.91	119,000,000 (@7,980,000)	2024.07.04 (2014.01.03)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
d	구로동 9*	17/170*	아파트 (도시형생활주택)	14.91	119,000,000 (@7,980,000)	2024.05.21 (2014.01.03)
e	구로동 104-*	13/130*	아파트 (도시형생활주택)	13.39	118,000,000 (@8,810,000)	2024.07.30 (2014.03.13)
f	구로동 104-*	11/110*	아파트 (도시형생활주택)	13.39	115,000,000 (@8,590,000)	2023.10.04 (2014.03.13)
g	대림동 1101-*	7/70*	아파트 (도시형생활주택)	14.46	105,000,000 (@7,260,000)	2024.11.13 (2012.06.26)
h	대림동 1101-*	10/101*	아파트 (도시형생활주택)	14.46	113,000,000 (@7,810,000)	2023.07.21 (2012.06.26)
i	가산동 141-* 외	18/180*	아파트 (도시형생활주택)	12.04	110,000,000 (@9,140,000)	2024.06.20 (2013.09.26)
j	가산동 141-* 외	8/81*	아파트 (도시형생활주택)	12.04	105,000,000 (@8,720,000)	2024.02.14 (2013.09.26)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 동일한 집합건축물 내의 최근 거래사례로서 비교가능성이 높은 거래사례를 선정함.

- 일련번호 1 : < 사례 a >
- 일련번호 2 : < 사례 c >
- 일련번호 3 : < 사례 e >
- 일련번호 4 : < 사례 g >
- 일련번호 5 : < 사례 i >

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 a (일련번호 1 적용)

한국부동산원이 조사·발표하는 "오피스텔 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
서울 강남지역 서남권 (오피스텔)	0.160% (1.00160)	거래시점 / 기준시점	2024.08.17/ 2024.12.04
		매매가격지수	2024.08.17. 매매가격지수(적용:2024년07월) : 99.72 2024.12.04. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 99.88
		산식	시점수정치 : $99.88 \div 99.72 \approx 1.00160$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 지수 미고시로 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례 c (일련번호 2 적용)

한국부동산원이 조사·발표하는 "아파트 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 구로구 (아파트)	2.258% (1.02258)	거래시점 / 기준시점	2024.07.04/ 2024.12.04
		매매가격지수	2024.07.04. 매매가격지수(적용:2024년06월) : 93.0 2024.12.04. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 95.1
		산식	시점수정치 : $95.1 \div 93.0 \approx 1.02258$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 지수 미고시로 2024년 10월 지수를 적용함.

■ 비교 거래사례 e (일련번호 3 적용)

한국부동산원이 조사·발표하는 "아파트 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 구로구 (아파트)	2.258% (1.02258)	거래시점 / 기준시점	2024.07.30/ 2024.12.04
		매매가격지수	2024.07.30. 매매가격지수(적용:2024년06월) : 93.0 2024.12.04. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 95.1
		산식	시점수정치 : $95.1 \div 93.0 \approx 1.02258$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 지수 미고시로 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례 g (일련번호 4 적용)

한국부동산원이 조사, 발표하는 "아파트 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 영등포구 (아파트)	0.000% (1.00000)	거래시점 / 기준시점	2024.11.13/ 2024.12.04
		매매가격지수	2024.11.13. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 99.1 2024.12.04. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 99.1
		산식	시점수정치 : $99.1 \div 99.1 \approx 1.00000$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 지수 미고시로 2024년 10월 지수를 적용함.

■ 비교 거래사례 i (일련번호 5 적용)

한국부동산원이 조사, 발표하는 "아파트 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 금천구 (아파트)	1.895% (1.01895)	거래시점 / 기준시점	2024.06.20/ 2024.12.04
		매매가격지수	2024.06.20. 매매가격지수(적용:2024년05월) : 89.7 2024.12.04. 매매가격지수(적용:2024년10월) : 91.4
		산식	시점수정치 : $91.4 \div 89.7 \approx 1.01895$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 지수 미고시로 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

■ 주거용

조 건	세부항목(업무용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계치
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건과 거래사례가 상호 대등함.				
2	c	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		본건이 거래사례 대비 향별효용 등에서 열세함.				
3	e	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건과 거래사례가 상호 대등함.				
4	g	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
		본건이 거래사례 대비 향별효용 등에서 우세함.				
5	i	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
		본건이 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
1	9/904	19.47	a	5,600,000	1.000	1.00160	1.000	5,608,960	109,206,451	109,000,000
2	14/1402	14.91	c	7,980,000	1.000	1.02258	0.950	7,752,178	115,584,973	116,000,000
3	13/1305	13.39	e	8,810,000	1.000	1.02258	1.000	9,008,929	120,629,559	121,000,000
4	5/517	14.46	g	7,260,000	1.000	1.00000	1.020	7,405,200	107,079,192	107,000,000
5	13/1309	12.04	i	9,140,000	1.000	1.01895	1.020	9,499,467	114,373,582	114,000,000
합계			-							567,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/m ²)	기타
오피스텔	전유면적 당 5,500,000 - 6,000,000원/m ² 수준	실거래가격 및 현장조사 등
아파트 (도시형생활주택)	전유면적 당 7,000,000 - 10,000,000원/m ² 수준	

위치, 규모, 노후도, 층, 향 등에 따라 다소 차이가 있음.

2. 인근 평가사례

기호	소재지 층/호	용도	전유면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
A	구로동 11* 12/120*	오피스텔	19.47	111,000,000	2023.09.24 (2012.03.19)	법원경매
				(@5,700,000)		
B	구로동 11* 9/90*	오피스텔	19.47	124,000,000	2024.04.04 (2012.03.19)	법원경매
				(@6,370,000)		
C	구로동 9* 19/191*	아파트 (도시형생활주택)	14.91	121,000,000	2024.09.27 (2014.01.03)	법원경매
				(@8,120,000)		
D	구로동 9* 16/160*	아파트 (도시형생활주택)	14.91	120,000,000	2024.04.22 (2014.01.03)	법원경매
				(@8,050,000)		
E	구로동 104-* 13/130*	아파트 (도시형생활주택)	13.39	114,000,000	2024.06.25 (2014.03.13)	법원경매
				(@8,510,000)		
F	대림동 1101-* 9/90*	아파트 (도시형생활주택)	14.46	114,000,000	2023.05.14 (2012.06.26)	법원경매
				(@7,880,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지 층/호	용도	전유면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
G	대림동 1101-* 7/70*	아파트 (도시형생활주택)	14.46	110,000,000	2022.09.05 (2012.06.26)	법원경매
				(@7,610,000)		
H	가산동 141-* 외 11/110*	아파트 (도시형생활주택)	12.04	120,000,000	2024.07.16 (2013.09.26)	법원경매
				(@9,970,000)		
I	가산동 141-* 외 16/161*	아파트 (도시형생활주택)	12.04	110,000,000	2024.07.02 (2013.09.26)	법원경매
				(@9,140,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

기 간		2023년 12월 ~ 2024년 11월					
지 역	용 도	낙찰가			낙찰건		
		총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
구로구	아파트	48,291,000,000	41,234,518,719	85.4	247	78	31.6
	오피스텔 (주거)	9,493,000,000	8,167,963,506	86.0	197	46	23.4
영등포구	아파트	42,806,000,000	38,507,486,563	90.0	139	49	35.3
	오피스텔 (주거)	14,568,000,000	11,833,085,006	81.2	174	35	20.1
금천구	아파트	15,650,000,000	13,576,406,502	86.8	81	29	35.8
	오피스텔 (주거)	22,691,377,200	19,060,667,928	84.0	321	91	28.3

(출처: 인포케어)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제2항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

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

	평가대상	평가대상		감정평가액(원)	비고
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
1	제9층 제904호	19.47	3.6	109,000,000	공용면적포함
2	제14층 제1402호	14.91	2.54	116,000,000	
3	제13층 제1305호	13.39	2.7336	121,000,000	
4	제5층 제517호	14.46	5.62	107,000,000	
5	제13층 제1309호	12.04	2.89	114,000,000	
합계		74.27	17.3836	567,000,000	-



(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(3) 3	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로27길 11-15 상동	104-3 그린 플러스 구로 해담채3	업무시설 (오피스텔 -90개호) 및 도시형 생활주택 (원룸형 아파트 -66세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 10층 각 11층 12층 ~ 16층 각 옥탑1층 ~ 옥탑2층 각			(연면적제외)	121,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					356.06				
					416.56				
					93.05				
					88.78				
					266.4				
					220.36				
					222.98				
					36.45				
					506.8				
					13.39	13.39			
					2.7336				
506.8 x ----	2.7336								
506.8									
	토지·건물	배분내역							
	토 지 :	72,600,000							
	건 물 :	48,400,000							

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
	서울특별시 금천구 가산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 남부순환로 1266	141-2	도시형생활 주택, 오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 18층					
		141-3,							
		141-4,							
		141-5,							
		141-6,				지1층	853.81		
		141-7,				1층	462.15		
		141-20				2층	333.12		
		가산양우 내안애 애플				3층 ~ 7층 각	454.11		
						8층	386.38		
						9층 ~ 16층 각	399.77		
						17층	305.03		
						18층	305.03		
						옥탑2층	48 (연면적제외)		
						옥탑1층	37.88 (연면적제외)		
(5)	상동	141-2	대	일반상업지역	123.6				
(6)	상동	141-3	대	일반상업지역	120.3				
(7)	상동	141-4	대	일반상업지역	80.3				
(8)	상동	141-5	대	일반상업지역	109.9				
(9)	상동	141-6	대	일반상업지역	273.4				
(10)	상동	141-7	대	일반상업지역	203				
(11)	상동	141-20	대	일반상업지역	203				
5				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1309호	12.04	12.04	114,000,000	비준가액 (공용부분)	

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				(5~11) 소유권대지권	2.89 1,113.5 x---- 1,113.5	2.89	배분내역 토·지 : 68,400,000 건 물 : 45,600,000	포함)
합 계				이 하	여	백	₩567,000,000.-	

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

일련번호(1-3) : 서울특별시 구로구 구로동 소재 '신구로초등학교' 북측 인근(일련번호(1)) 및 '영림중학교' 남측 인근(일련번호(2,3))에 위치하며, 주위는 유사형의 공동주택 및 오피스텔, 각급의 학교, 각종 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

일련번호(4) : 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '구로디지털단지(지하철2호선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 유사형의 공동주택, 학교, 각종 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

일련번호(5) : 서울특별시 금천구 가산동 소재 '가산디지털단지(지하철1,7호선)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 유사형의 공동주택, 오피스텔, 서울디지털 국가산업단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

일련번호(1) : 본건 건물까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 구로역(지하철1호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

일련번호(2,3) : 본건 건물까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 대림역(지하철2,7호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

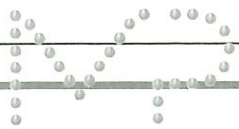
일련번호(4) : 본건 건물까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 구로디지털단지(지하철2호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

일련번호(5) : 본건 건물까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 가산디지털단지(지하철1,7호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층/지상20층 건물 내 제9층 제904호로서,
 - 외 벽 : 알루미늄 패널 마감 등,
 - 창 호 : 샷시창호 등임.

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상20층 건물 내 제14층 제1402호로서,
 - 외 벽 : 석재붙임 마감 등,
 - 창 호 : 샷시창호 등임.



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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

일련번호(3) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상16층 건물 내 제13층 제1305호로서,

- 외 벽 : 석재붙임 마감 등,
- 창 호 : 샷시창호 등임.

일련번호(4) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층 건물 내 제5층 제517호로서,

- 외 벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호 : 샷시창호 등임.

일련번호(5) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상18층 건물 내 제13층 제1309호로서,

- 외 벽 : 복합판넬 마감 등,
- 창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1) : 업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

일련번호(2,3) : 아파트(도시형생활주택-원룸형)으로 이용 중임.

일련번호(4,5) : 아파트(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(후면 "내부구조도" 참조)

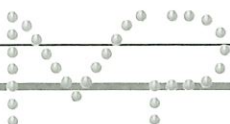
(5) 설비내역

일련번호(1-5): 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지 및 소화전설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호(1) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

일련번호(2) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.



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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

일련번호(3) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

일련번호(4) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

일련번호(5) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

일련번호(1) : 본건 북서측 및 남서측으로 폭 약 13미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

일련번호(2) : 본건 북서측으로 폭 약 30미터, 남서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

일련번호(3) : 본건 북서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

일련번호(4) : 본건 북서측 및 남서측으로 폭 약 7미터 내외, 남동측으로 폭 약 5미터 내외의 막다른 도로와 각각 접함.

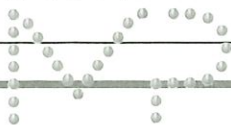
일련번호(5) : 북측으로 폭 약 40미터, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 구로동 110 : 도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(2) 구로동 97 : 도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선

(3) 구로동 104-3 : 도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,



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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

과밀억제권역<수도권정비계획법>

(4) 대림동 1101-1 :도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(대림광역중심 지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)<공항시설법>, 상대보호구역(세부사항 : 남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>

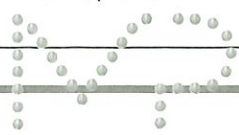
(5) 가산동 141-2 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(도로경계선에서 3미터후퇴,세부사항은 건축과 문의)

(6) 가산동 141-3 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(도로경계선에서 3미터후퇴,세부사항은 건축과 문의)

(7) 가산동 141-4 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(도로경계선에서 3미터후퇴,세부사항은 건축과 문의)

(8) 가산동 141-5 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(도로경계선에서 3미터후퇴,세부사항은 건축과 문의)

(9) 가산동 141-6 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑



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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

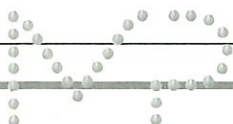
(10) 가산동 141-7 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(11) 가산동 141-20 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(201

(9) 공부와의 차이

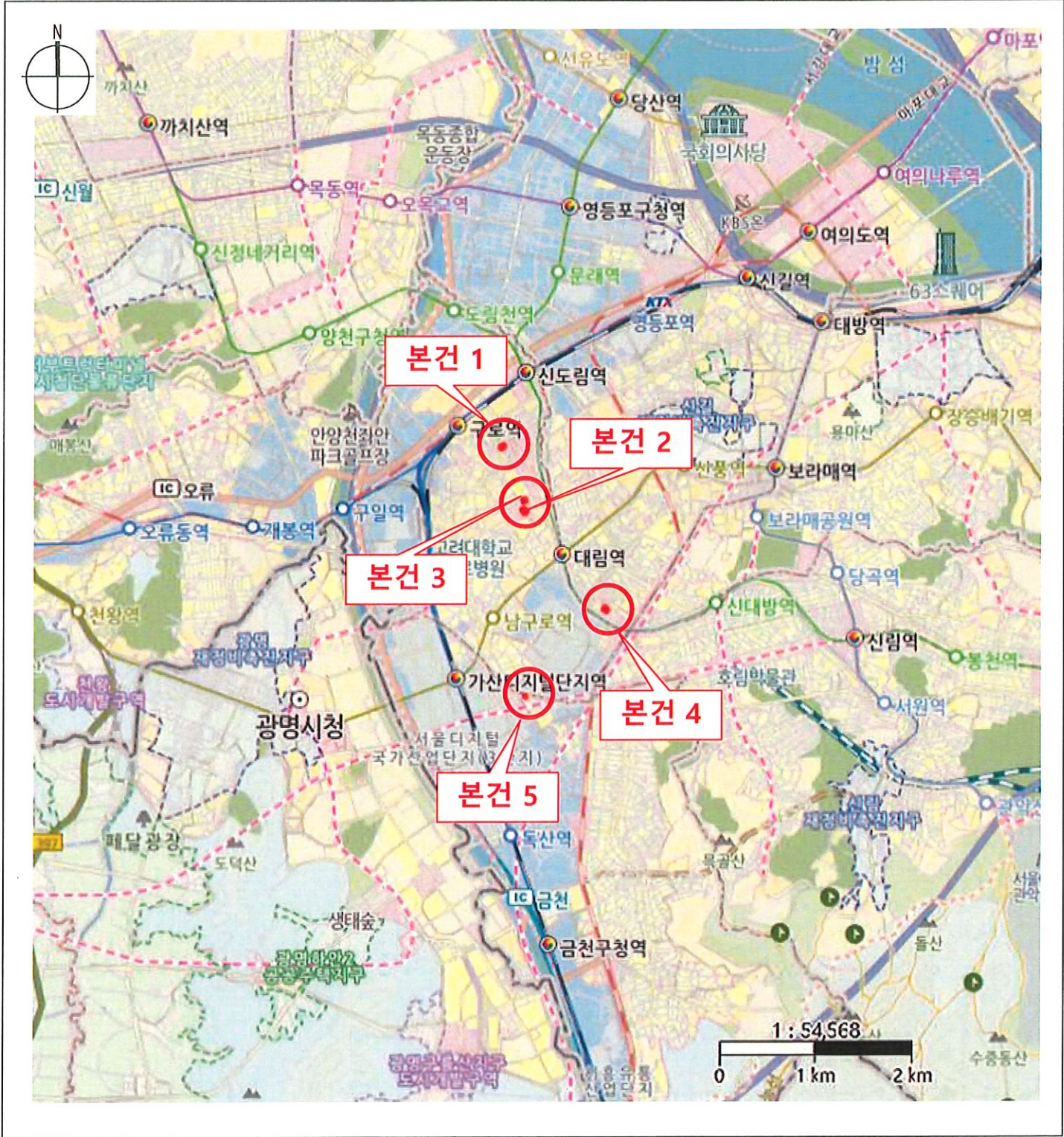
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대 미상임.
- 2) 본건의 내부구조 및 이용상태는 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 표시하였으므로 현황과 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인하시기 바람.



광역위치도

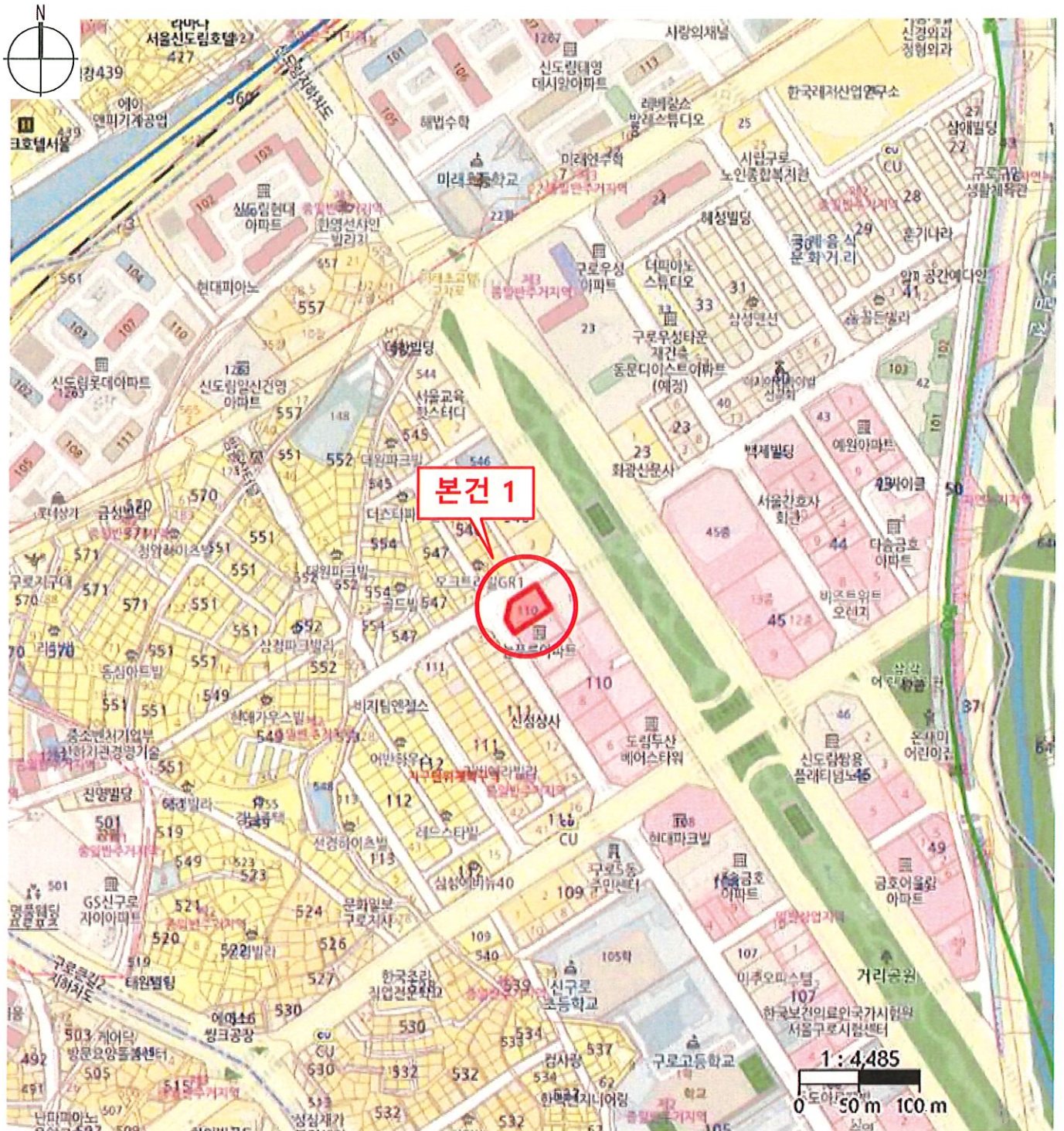
소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 종인아네스트 제9층 제904호 외 4개호
-----	--



상세 위치도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 110 종인아네스트 제9층 제904호



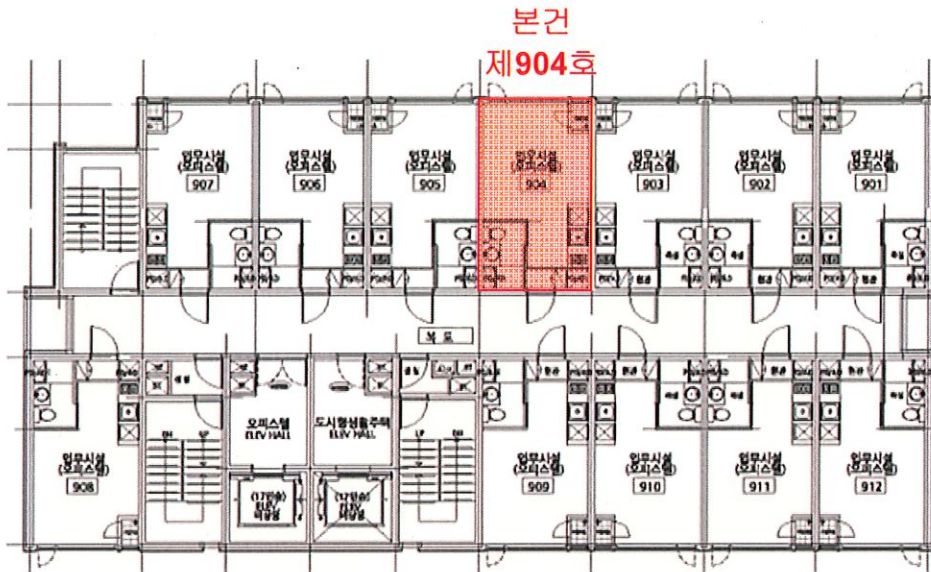
호별 배치도

소재지

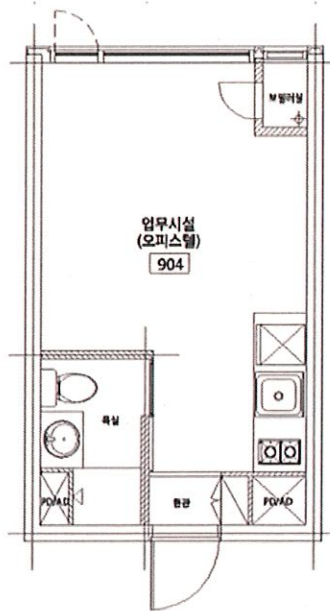
서울특별시 구로구 구로동 110 종인아네스트 제9층 제904호

< 호별배치도 >


 S: No Scale



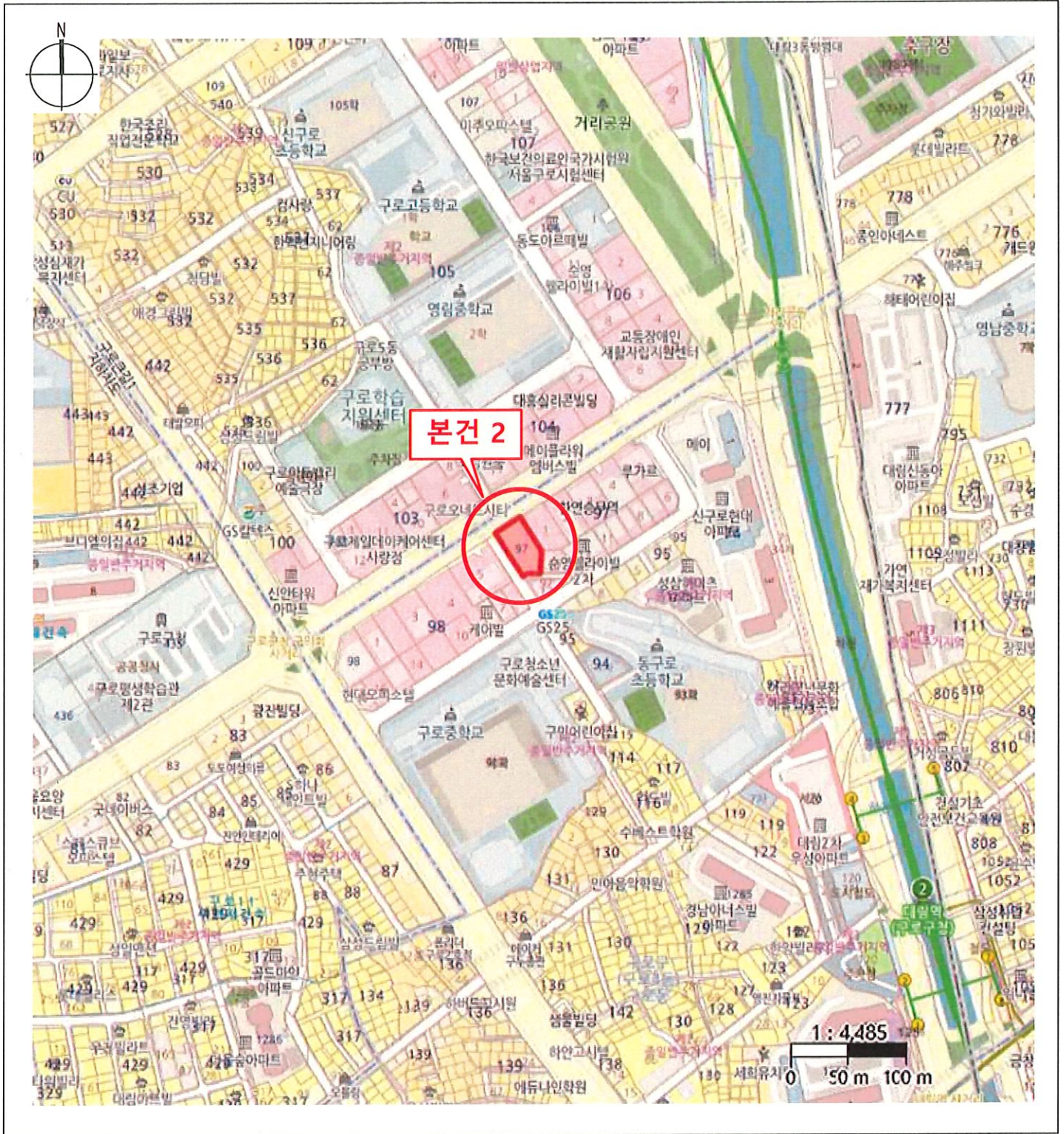
< 내부구조도 >



상세 위치도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 97 로제리움2차 제14층 제1402호



호별 배치도

소재지

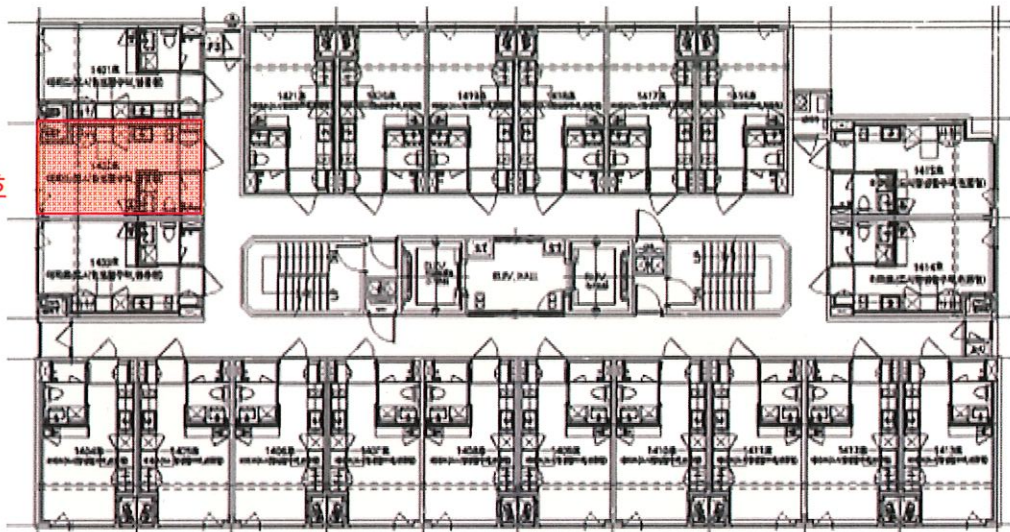
서울특별시 구로구 구로동 97 로제리움2차 제14층 제1402호



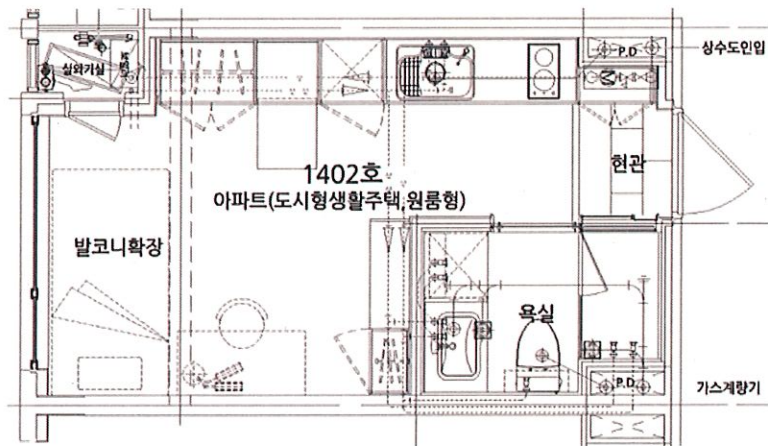
S: No Scale

본건
제1402호

< 호별배치도 >



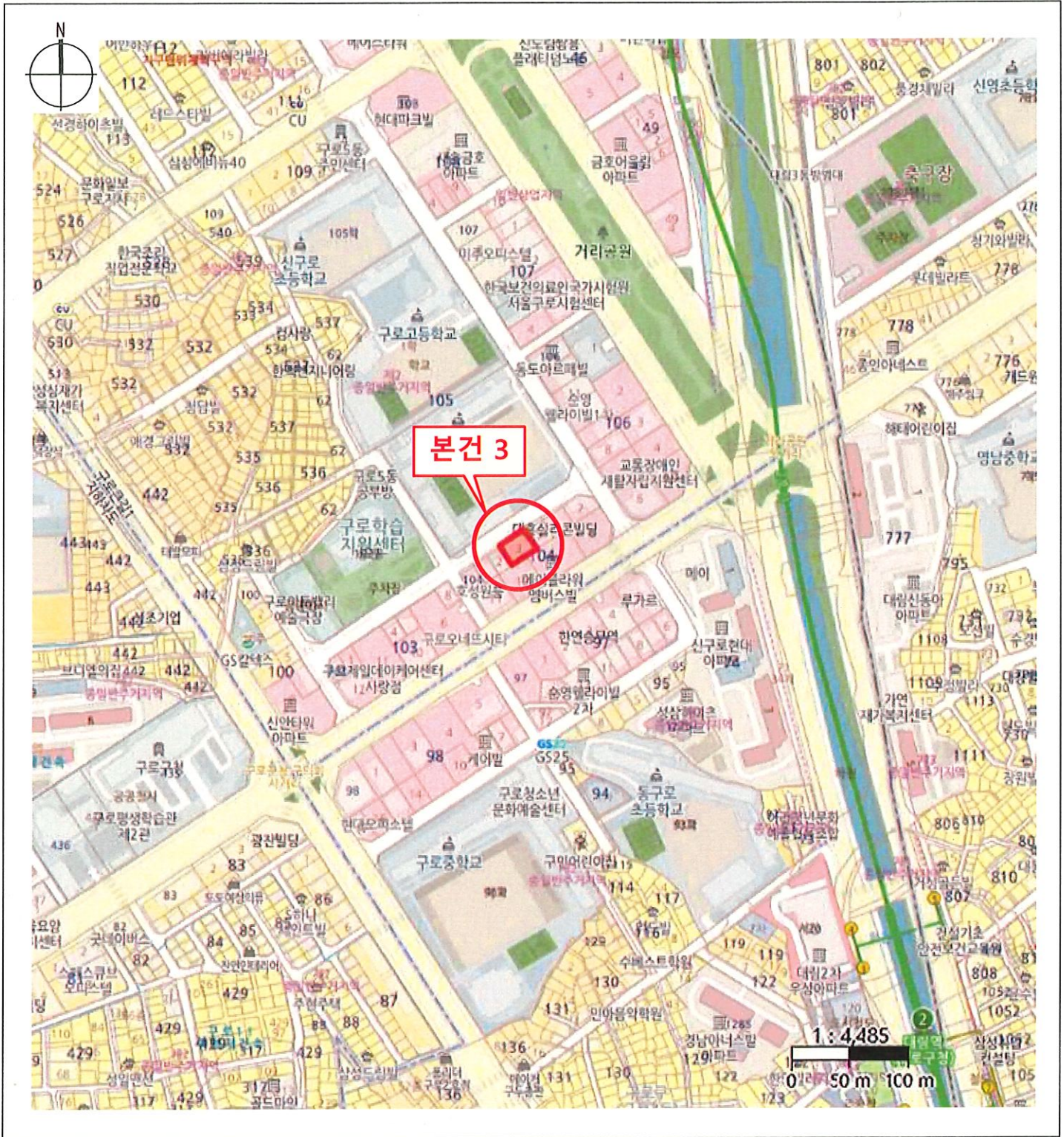
< 내부구조도 >



상세 위치도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 104-3 그린플러스구로해담채3 제13층 제1305호



호별 배치도

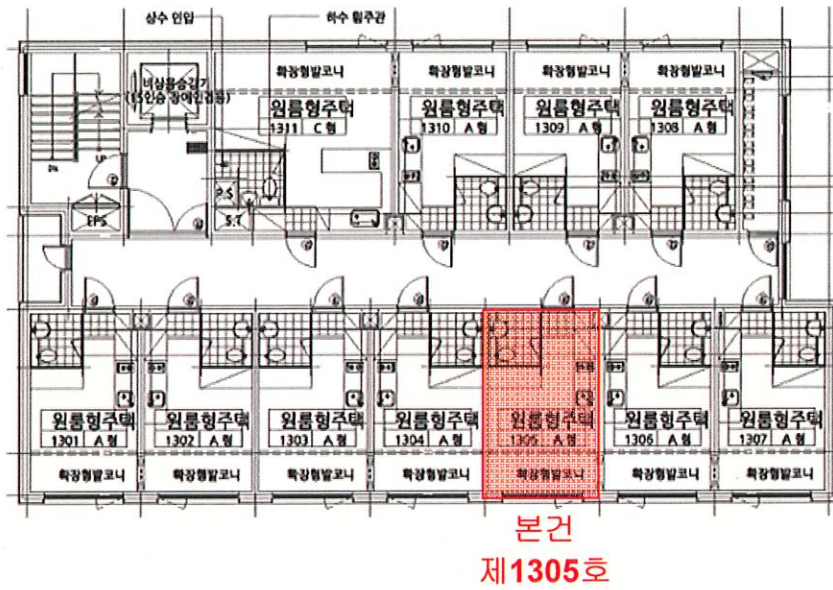
소재지

서울특별시 구로구 구로동 104-3 그린플러스구로해담채3 제13층 제1305호

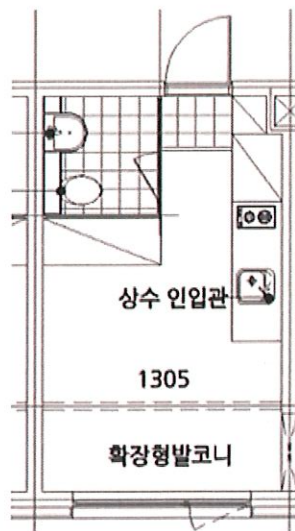
< 호별배치도 >



S: No Scale



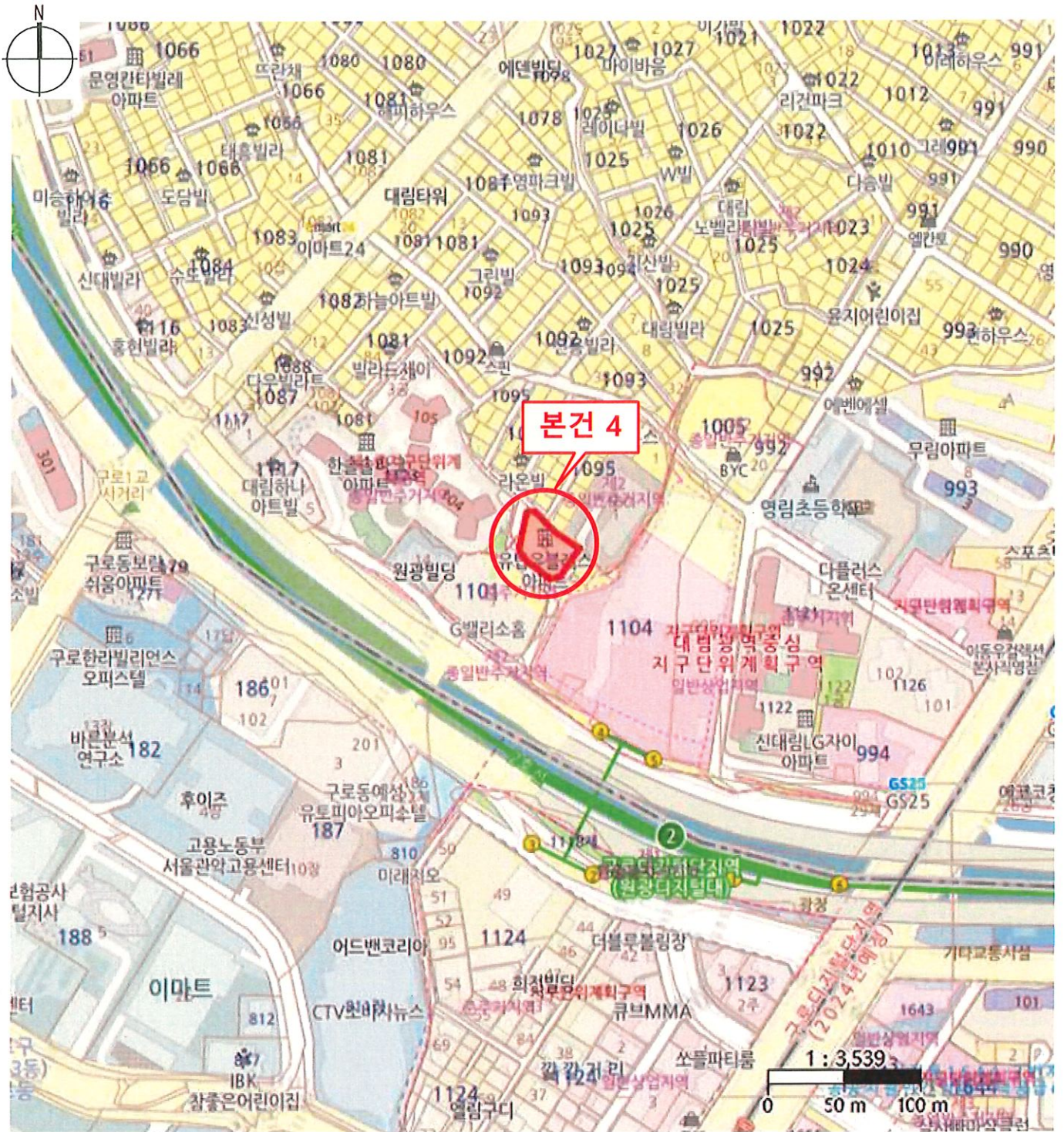
< 내부구조도 >



상세 위치도

소재지

서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제5층 제517호

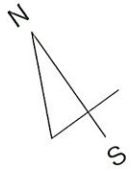


호별 배치도

소재지

서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제5층 제517호

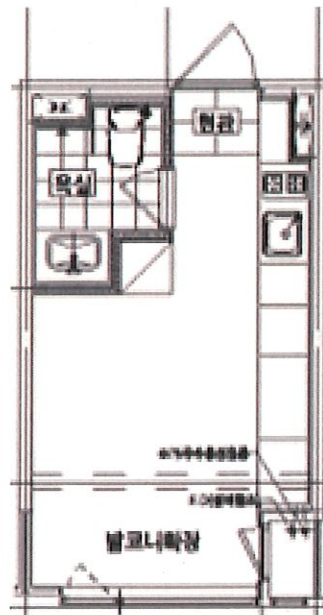
< 호별 배치도 >



S: No Scale



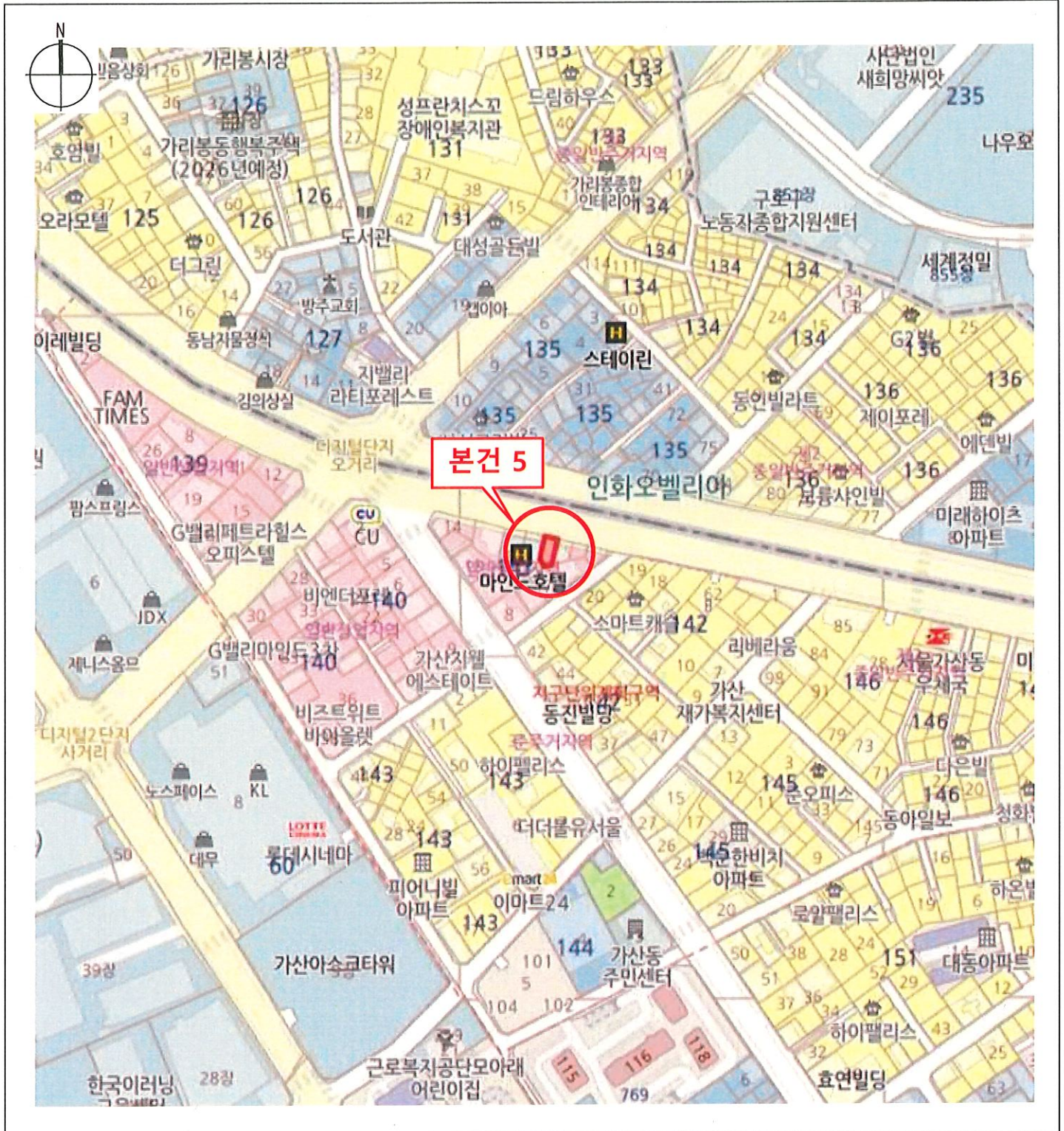
< 내부구조도 >



상세 위치도

소재지

서울특별시 금천구 가산동 141-2 외 가산양우내안애애플 제13층 제1309호

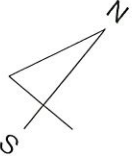


호 별 배 치 도

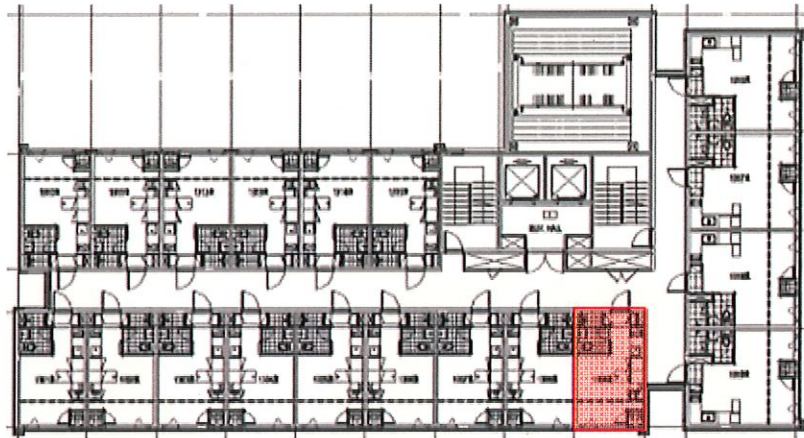
소 재 지

서울특별시 금천구 가산동 141-2 외 가산양우내안에애플 제13층 제1309호

< 호별배치도 >

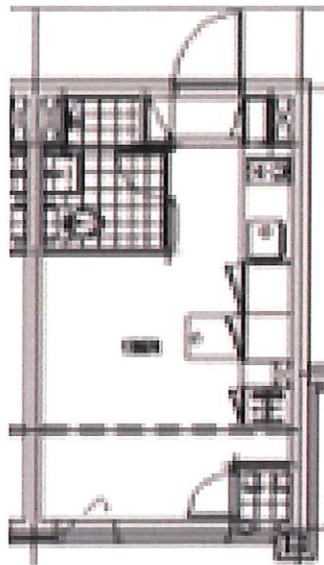


S: No Scale



본건
제1309호

< 내부구조도 >

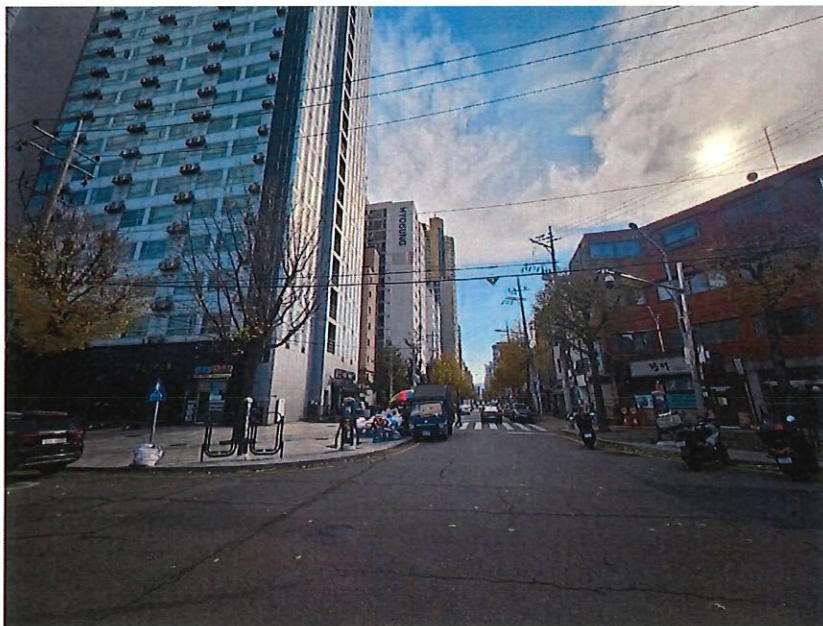


사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 주위전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(1) 1층 출입구



일련번호(1) 현관



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 주위전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(2) 1층 출입구



일련번호(2) 현관



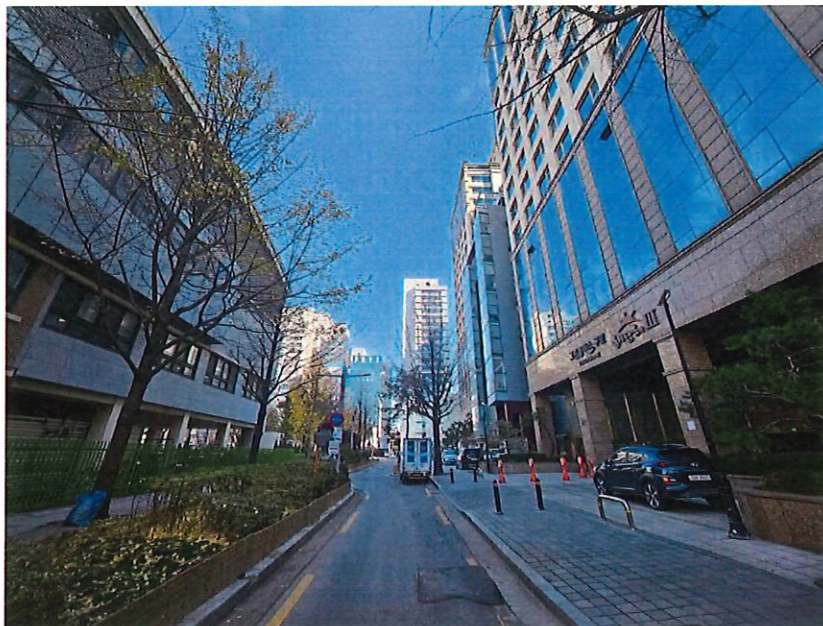
사 진 용 지

소재지

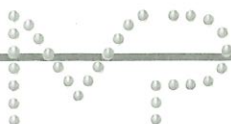
서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층
제904호 외 4개호



일련번호(3) 전경



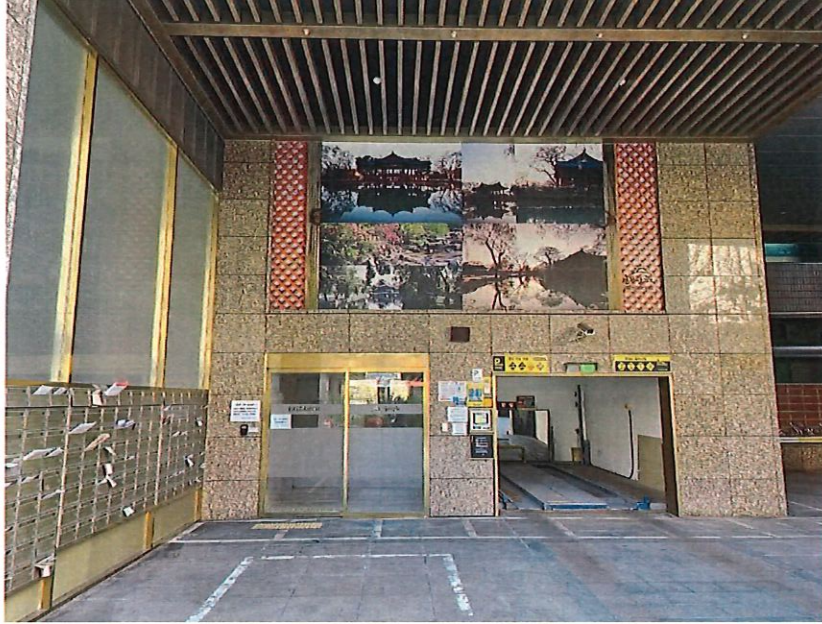
일련번호(3) 주위전경



사 진 용 지

소재지

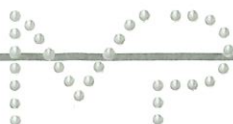
서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층
제904호 외 4개호



일련번호(3) 1층 출입구



일련번호(3) 현관



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 주위전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(4) 1층 출입구



일련번호(4) 현관



사 진 용 지

소재지

서울특별시 구로구 구로동 110 '종인아네스트' 제9층
제904호 외 4개호



일련번호(5) 전경



일련번호(5) 주위전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 구로구 구로동 110 '증인아네스트' 제9층 제904호 외 4개호
-----	---



일련번호(5) 1층 출입구



일련번호(5) 현관

