

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장유진 소유물건(2025타경11844)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: HJ25-09-059

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.

화정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
나 현 호

감정평가액	팔억육백만원정 (₩806,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장유진 (2025타경11844)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.15 ~ 2025.09.16	2025.09.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	806,000,000 백
	합계					₩806,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동7가 소재 “영등포시장역(지하철5호선)” 북동측 인근에 위치하는 “포레나영등포센트럴” 제상가동 제지하1층 제비51호, 제비52호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상 물건

■ 기호1

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국회대로50길 20			
건물명 층·호	제상가동 제지하1층 제비51호			
공부상용도 (현황)	판매시설(상점)	사용승인일	2020.10.29	
구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
면 적 (㎡)	전 유	공 용	전 체	대지권
	41.1025	53.3864	94.4889	8.9365

■ 기호2

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국회대로50길 20			
건물명 층·호	포레나영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비52호			
공부상용도 (현황)	판매시설(상점)	사용승인일	2020.10.29	
구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
면 적 (㎡)	전 유	공 용	전 체	대지권
	41.1025	53.3864	94.4889	8.9365

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 16일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

다. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분 평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 ‘기호1’은 미용실(상호: 아이엔샵헤어), ‘기호2’는 네일샵(상호: 네일더문)으로 각각 이용중에 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	영등포구 영등포동 7가 ***외	아크로타워스 퀘어13동 제지하1층 제비**호	168.88	70.3376	800,000,000	4,737,091	2022.02.24
							2017.08.30
2	영등포구 영등포동 3가 *	영등포점프 밀라노 제비1층 제비****호	4.96	1.4	41,012,400	8,268,629	2022.01.25
							2005.02.24
3	영등포구 영등포동 3가 *-**	에쉐르아이 시네마쇼핑몰 제지하1층 제비****호	4.96	1.3106	20,000,000	4,032,258	2025.08.05
							2005.08.31

나. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 개별적 요인의 비교가 가능하다고 판단되는 “거래사례1” 을 선정하였습니다.

다. 사정보정

거래사례에 관하여 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 위 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 활용지수

평가대상 구분건물은 ‘집합상가’로서 한국부동산원이 매분기 조사/발표하는 비주거용 부동산 가격동향조사 중 “서울지역 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

2) 시점수정치

집합상가

지역 : 서울(22.02.24~25.09.16)

2022년 01분기 : 0.53

2022년 02분기 : 0.57

2022년 03분기 : 0.59

2022년 04분기 : 0.09

2023년 01분기 : -0.15

2023년 02분기 : 0.19

2023년 03분기 : 0.08

2023년 04분기 : 0.45

2024년 01분기 : 0.73

2024년 02분기 : 0.56

2024년 03분기 : 0.72

2024년 04분기 : 0.69

2025년 01분기 : 0.64

2025년 02분기 : 0.66

2025년 03분기 : 0.66 (2025년 02분기 자료)

$(1+0.0053*36/90)*(1+0.0057)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0066)*(1+0.0066*78/91) \approx 1.06799$

※2025년 03분기 이후 자료는 미고시로 인해 2022년 03분기 자본수익률 지수를 연장 적용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인비교

■ 기호1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.65	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등이 우세함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.05	본건은 사례대비 건물의 관리상태 및 노후도 등이 우세함
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.12	본건은 사례대비 위치별 효용 등이 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인비교		1.940		1.60×1.05×1.12×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.65	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등이 우세함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.05	본건은 사례대비 건물의 관리상태 및 노후도 등이 우세함
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.12	본건은 사례대비 위치별 효용 등이 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인비교		1.940		1.60×1.05×1.12×1.00

바. 적용단가의 결정

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	4,737,091	1.00	1.06799	1.940	9,814,782	9,814,782
2	4,737,091	1.00	1.06799	1.940	9,814,782	9,814,782

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	영등포구 영등포동 7가 208	포레나 영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비51호	41.1025	9,814,782	403,412,077	403,412,077
2	영등포구 영등포동 7가 208	포레나 영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비52호	41.1025	9,814,782	403,412,077	403,412,077

2. 참고가격자료

가. 인근 평가전례

전례 기호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
					전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일
1	영등포구 영등포동 7가 ***	포레나영등포 센트럴상가 제지하1 제비**	41.92	담보	336,000,000	2025.01.02
					8,015,267	2020.10.29
2	영등포구 영등포동 7가 ***	포레나영등포 센트럴상가 제지하1 제비**호	47.37	법원 경매	419,000,000	2023.07.21
					8,845,261	2020.10.29

나. 탐문조사 시세

동일 건물 내 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적, 위치의 특성 등에 따라 8,000,000/㎡ ~ 11,000,000 원/㎡ 내외로 시세가 형성되어 있다고 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	영등포구 영등포동 7가 208	포레나 영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비51호	41.1025	9,814,782	403,000,000
2	영등포구 영등포동 7가 208	포레나 영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비52호	41.1025	9,814,782	403,000,000

나. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가 목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 ①	서울특별시 영등포구 영등포동7가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국회대로50길 20 "	208 포레나 영등포 센트럴 제상가동	판매시설 (상점), 제1층 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층			403,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				지1층 1층 2층	3,748.4182 1,908.8594 2,392.5455			
②	"	"	대	일반상업지역	5,809.8		403,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비51호	41.1025	41.1025		
				1.소유권/대지권	5,809.8x----- 5,809.8	8.9365 8.9365		
				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비52호	41.1025	41.1025	403,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권/대지권	5,809.8x----- 5,809.8	8.9365 8.9365		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 149,110,000 253,890,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 149,110,000 253,890,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩806,000,000.-	

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동7가 소재 "영등포시장역(지하철5호선)" 북동측 인근에 소재하고 있으며, 주위는 아파트, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 양호합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 "영등포시장역(지하철5호선)" 등이 소재하고 있어 대중교통 이용여건은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물내 제상가동 제지하1층 제비51호, 제지하1층 제비52호로서,
(사용승인일: 2020.10.29)

외벽: 석재붙임 마감 등
내벽: 몰탈위페인팅 및 인테리어 마감 등
창호: 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

'기호1'은 미용실(상호: 아이엔샵헤어)로 이용중에 있습니다.
'기호2'는 네일샵(상호: 네일더문)으로 이용중에 있습니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장시설 등이 설치되어 있습니다.

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

인접대지와 등고 평탄한 가장형 토지로서 판매시설(상점), 제1종근린생활시설 건부지로 이용중에 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 27m, 남측으로 노폭 약 15m, 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(2016-01-14)(접합), 소로1류(폭10m~12m)(접합), 철도(저측), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방 어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구 (2016-01-14)(영등포재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 건축선(건축과 문의).

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

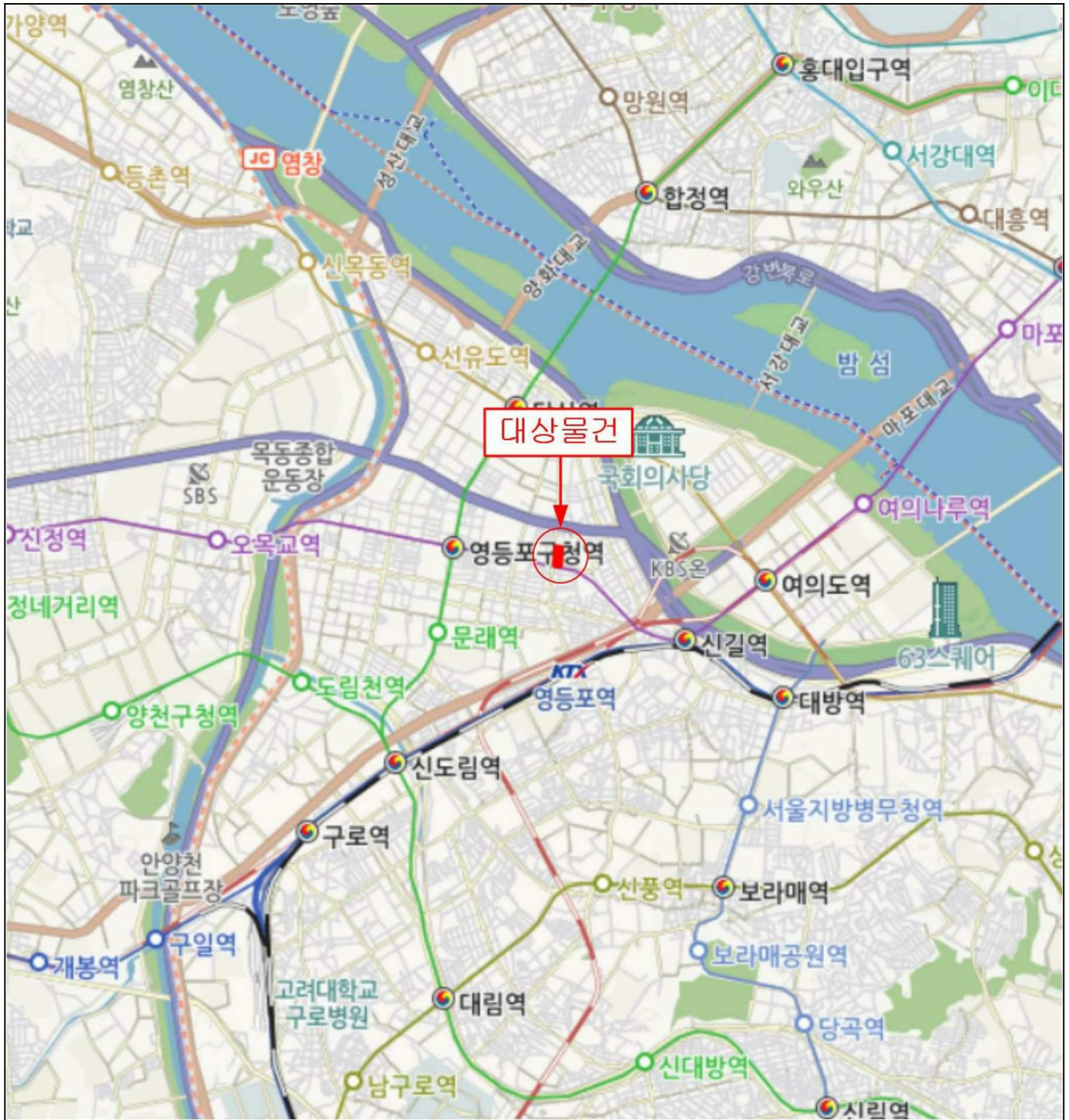
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



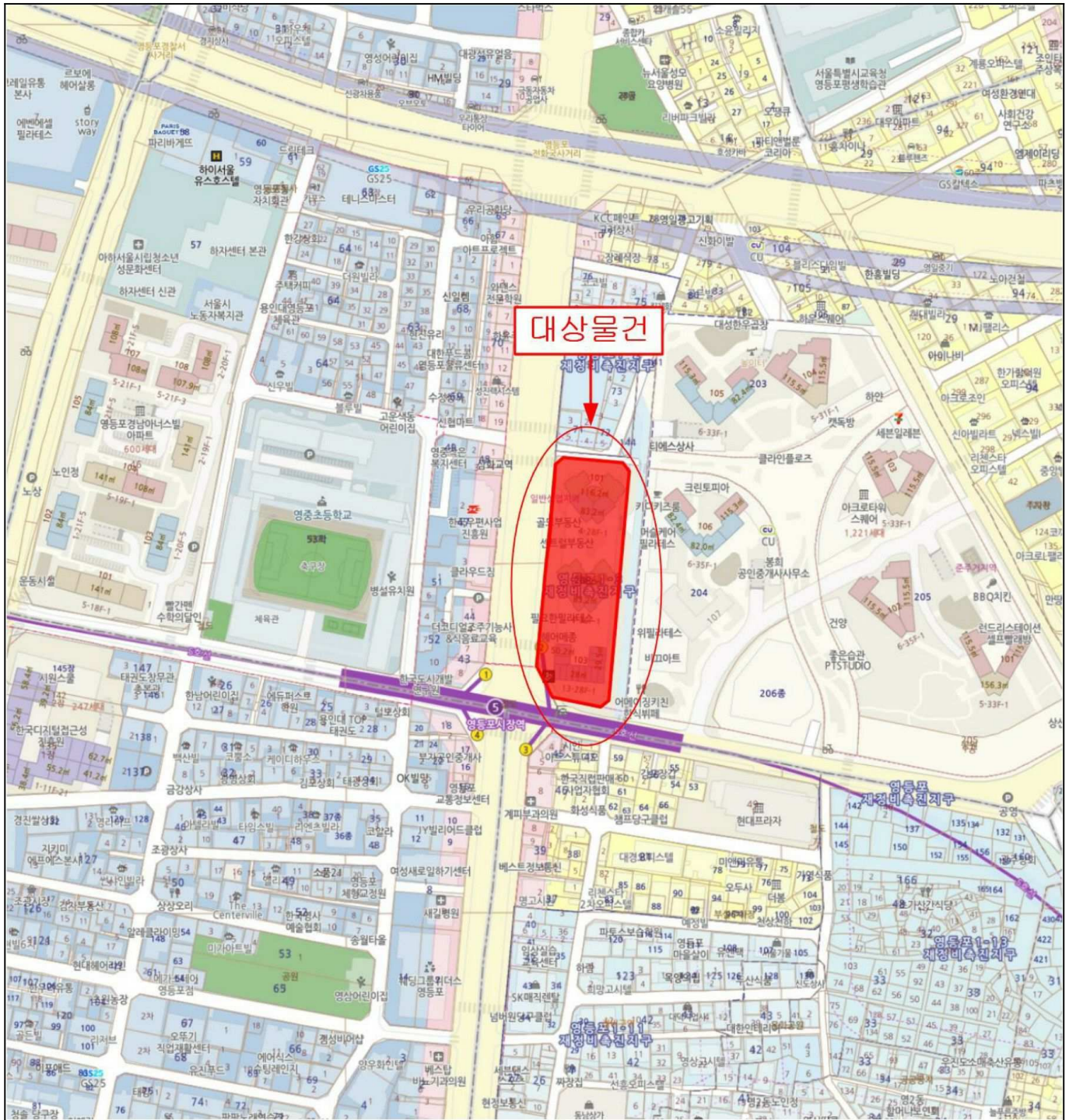
소재지	서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 포레나영등포센터럴 제상가동 제지하1층 제비51호외
-----	---



위 치 도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 포레나영등포센트럴 제상가동 제지하1층 제비51호외
------------	---

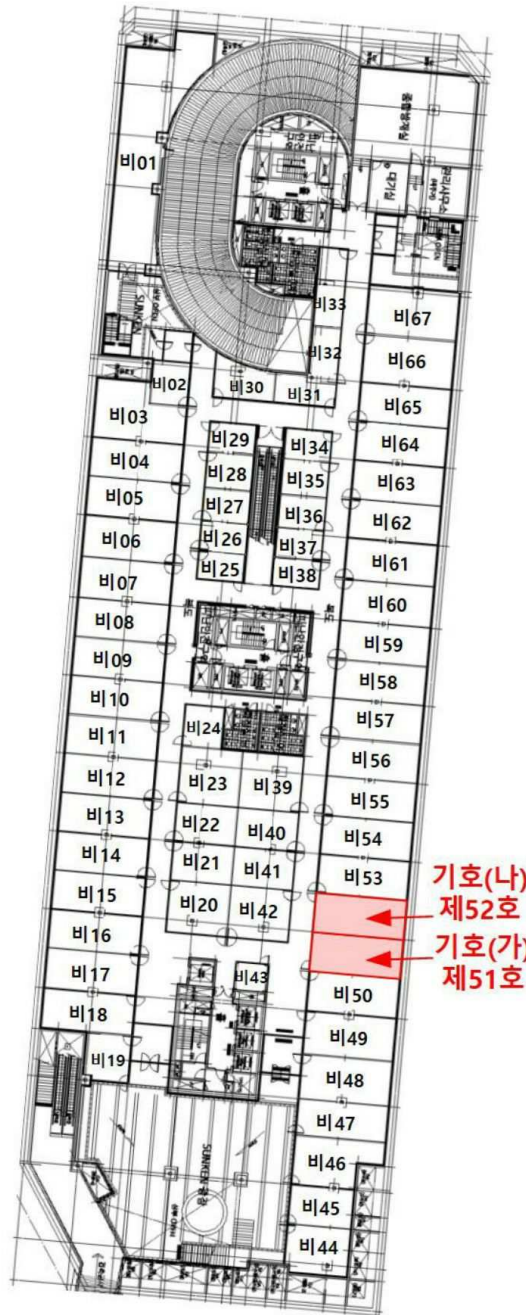
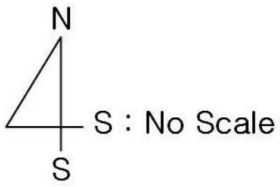


내부구조도



소재지

서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 포레나영등포센터럴 제상가동 제지하1층 제비51호외



< 제상가동 제지하1층 호별배치도 >







[]







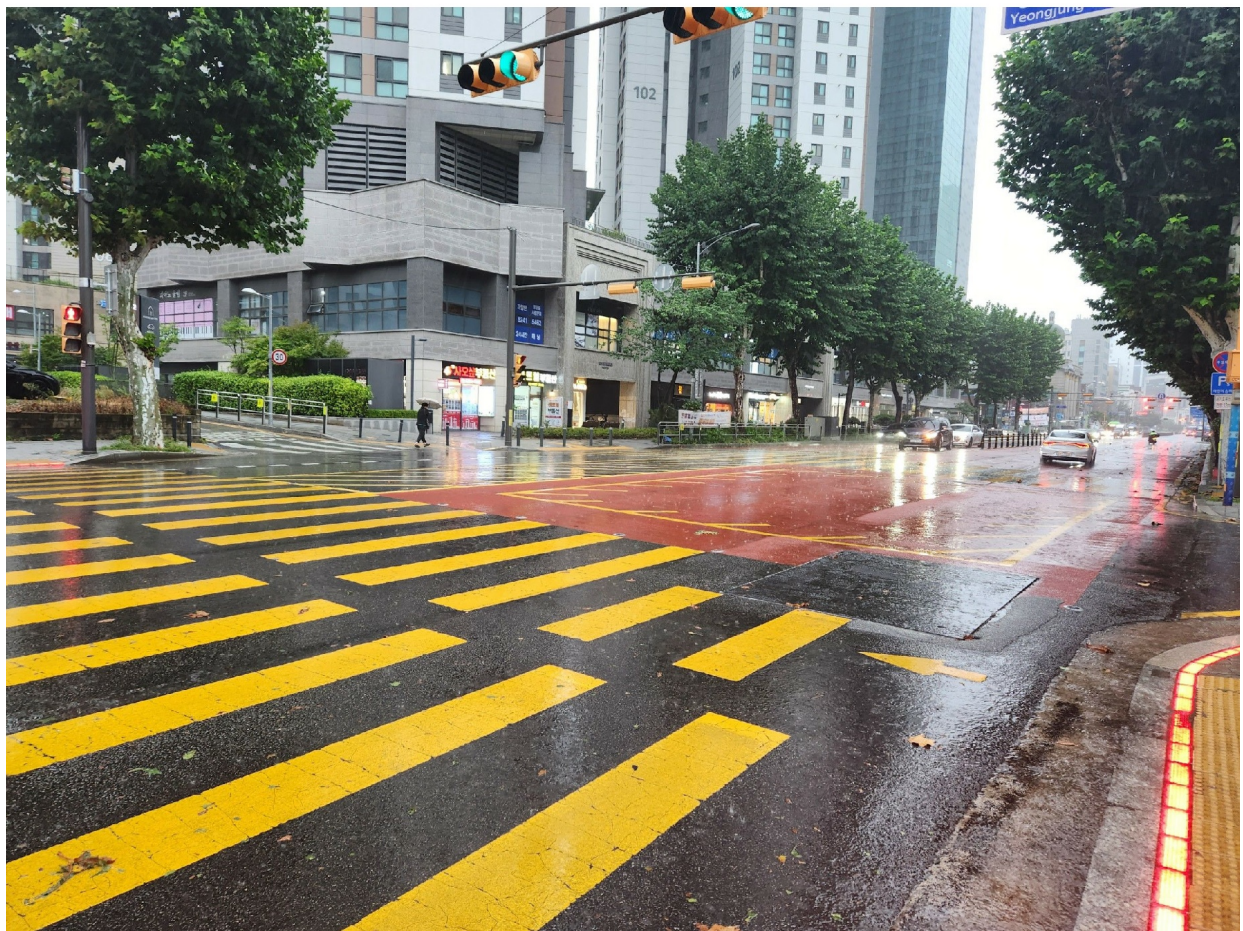




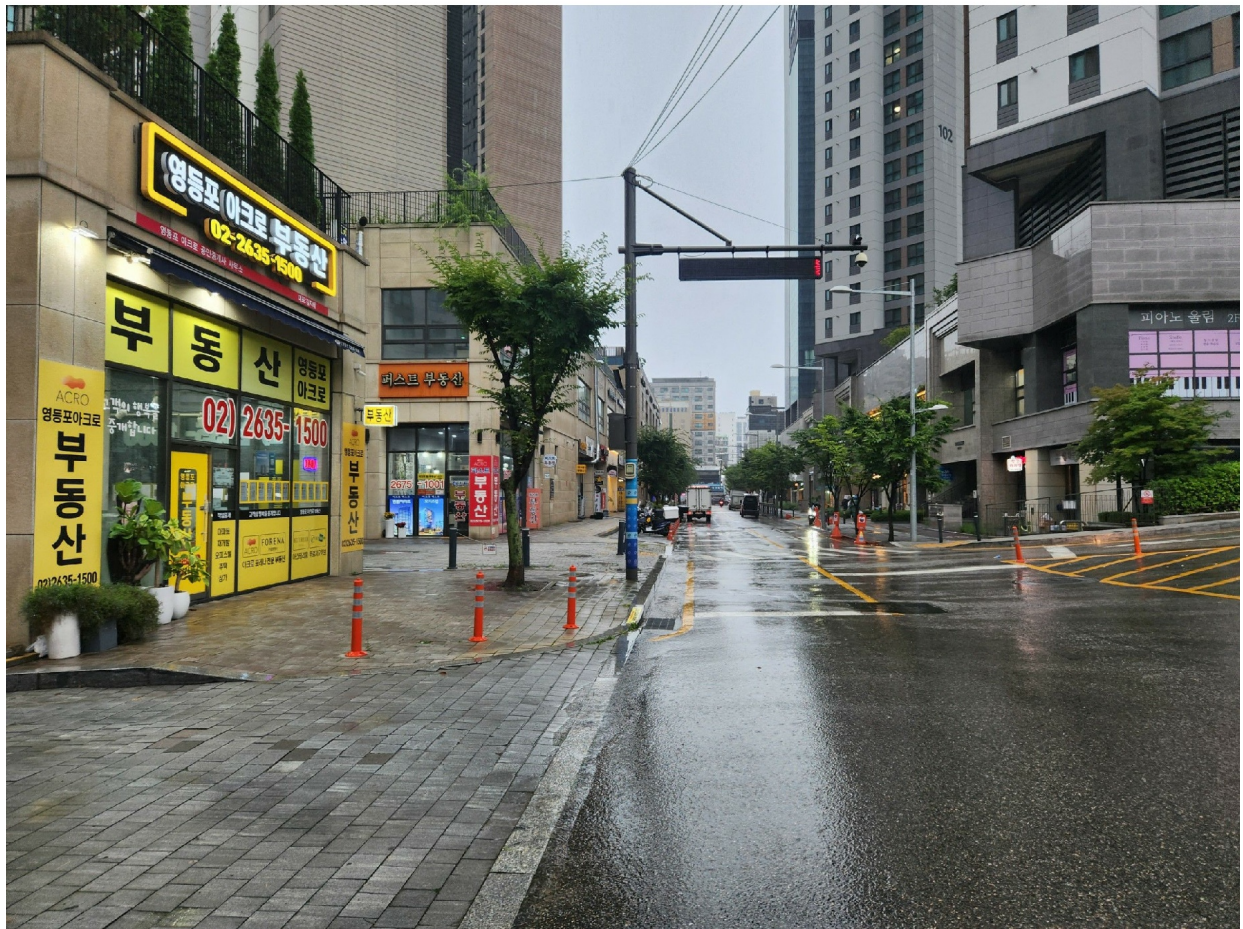
[2]



[]



[1]



회 보 서

우)06737 서울특별시 서초구 남부순환로 2614 (양재동, 한솔로지엔트) 307호
E-Mail : apphna@gmail.com

TEL. 02)572-7004
FAX. 02)572-7005

문서번호 : HJ25-09-059

시행일자 : 2025-09-17

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 화정감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.05자 귀 제 『2025타경11844』 호로 의뢰하신 『장유진
소유물건(2025타경11844)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

화정감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 02)572-7004, FAX: 02)572-7005)

문서번호 : HJ25-09-059

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.05 자 귀 제 『 2025타경11844 』 호로
의뢰하신 『 서울특별시 영등포구 영등포동7가 208 포레나영등포센트럴 제상가동 』 에
제지하1층 제비51호외
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	816,320	
실 비	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	14,000
소 계	249,000	(745,000+306,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒816,320
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,065,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	106,500	
합 계	1,171,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,171,500	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 823-910140-41707(예금주:나현호(화정감정평가사사무소))

화정감정평가사사무소

대표 나현호