

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 민경미 소유물건(2025타경9586)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: NB20250424


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.

윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
윤기종

윤기종 

(인)

감정평가액	구천육십만원정 (₩90,600,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민경미 (2025타경9586)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.06	2025.04.24 ~ 2025.05.06	2025.05.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하여	- 백	90,600,000
	합계					₩90,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “서울구로초등학교” 북서측 인근에 위치하는 신구로자이 나인스에비뷰 제2층 제2가090호 등 3개호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법 등

(1) 근거규정 및 평가방법 등

본건 대상물건의 시가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계규정 및 일반적인 감정평가이론에 따라, 본건 감정목적물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지와 건물의 가치를 일체로 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가조건

없습니다.

3. 평가의 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 5월 6일입니다.

4. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원 제시목록 및 등기사항전부증명서와 집합건축물대장 등에 의하였으며, 대상물건의 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 상가관리단(4층 소재)에 비치된 도면 등을 기준으로 개략적으로 확인하였는 바 경매 진행 및 입찰 시 현장조사 등을 통해 재확인하시기 바랍니다.
- 본건과 같은 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적 상 귀 법원 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 부동산은 벽체 구분이 없으며 경계를 명확하게 구분한 바닥경계의 표시 및 건물 번호표지 등이 설치되어 있지 않은 통칭 “오픈상가”로서, 현재 인근 호수들과 별도의 호별구분 없이 인테리어공사로 임의 구획하여 통칭 “페리스타” (기호 1 및 기호2) 및 통칭 “소담촌” (기호 3)으로 이용 중으로 경계확인은 정밀측량을 요하므로 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용 자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성 상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지 등	서울특별시 구로구 구로동 501 신구로자이 나인스에비뉴			
용도	공동주택(아파트), 판매시설 등	사용승인일자	2007. 5.11	
건물의 구조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	전체층수	지상 36층 지하 5층	
대상 물건	층 및 호수	전유면적	공용면적	대지권면적
기호 1	제2층 제2가090호	4㎡	11.5㎡	1.32㎡
기호 2	제2층 제2가091호	4㎡	11.5㎡	1.32㎡
기호 3	제2층 제2다085호	5.94㎡	17.03㎡	1.95㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

본건 평가대상 물건과 동일 건물 내 소재하여 제반 가치형성요인이 비교적 유사한 부동산의 기준시점에 비교적 근접한 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지 및 층 · 호수	전유 면적	거래시점	금액*(원)	단가*(원)
		대지권 면적	사용승인일		
가	구로동 501 1층 1바***호	3.84㎡	2024. 1.24	27,000,000	7,031,250
		1.25㎡	2007. 5.11		
나	구로동 501 1층 1마***호	3.92㎡	2024. 8. 1	27,700,000	7,066,327
		1.27㎡	2007. 5.11		

※ 매매사례의 금액은 등기사항전부증명서 상의 거래가액을 기준으로 하였으며, 단가는 전유 면적(㎡) 당 단가입니다.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례들 중 시계열적 근접성 등을 고려하여 “사례 나”를 비교사례로 선정 하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다(1.00).

5. 시점수정

(1) 의의 및 산정방법

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 비교사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서, 본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용 부동산 임대 동향조사” 상 본건 감정목적물과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 서울지역 집합상가의 자본수익률 자료를 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 2025년 5월 6일 기준 시점수정치의 산정

비교 사례	사례 시점	시점수정치*
사례 나	2024. 8. 1	$(1+0.0072 \times 61/92) \times (1+0.0069) \times (1+0.0064) \times (1+0.0064 \times 36/90) \approx 1.02079$

※ 서울지역 집합상가의 분기별 자본수익률을 적용하여 산정하였습니다.

6. 가치형성요인의 비교

(1) 비교 항목

일반적으로 상업용 집합건물의 가치형성요인은 단지외부요인, 단지내부요인, 호별 요인 등으로 구분되는 바, 그 세부 항목은 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성 속도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인의 비교

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별 요인	기타 요인	비교치
본건	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
기호 1~3 /사례 나	본건과 비교사례 나 는 동일 건물 내 소재하므로 단지외부요인 및 단지 내부요인 등은 대등하나, 호별 요인에서는 본건이 사례에 비해 층별 효용 등에서 열세입니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 면적의 비교

인근지역의 거래관행 등을 고려하여 평가대상 물건과 비교사례 물건의 전유면적을 기준으로 비교하면 다음과 같습니다.

구 분	감정목적물(①)	비교사례(②)	면적 비교치(① ÷ ②)
기호 1/사례 나	4㎡	3.92㎡	1.0204
기호 2/사례 나	4㎡	3.92㎡	1.0204
기호 3/사례 나	5.94㎡	3.92㎡	1.5153

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

(단위 : 원)

기호	사례 가격	사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적 비교	산정가격	결정가격
1	27,700,000	1.00	1.02079	0.900	1.0204	25,967,440	26,000,000
2	27,700,000	1.00	1.02079	0.900	1.0204	25,967,440	26,000,000
3	27,700,000	1.00	1.02079	0.900	1.5153	38,561,801	38,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정

1. 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지 등	전유면적	구분	시점	금액
A	구로동 501 2층 2라***호	4㎡	경매 평가	2024. 8. 2	25,500,000원
B	구로동 501 1층 1가***호	4㎡	경매 평가	2024.12.31	28,000,000원

2. 감정평가액의 결정

상기와 같이 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 유사부동산의 가격수준과 거래동향 및 감정평가사례 등을 종합 참작할 때 그 합리성이 인정되며, 본건은 구분건물로서 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

소재지 등	기호	층·호수	전유면적	대지권	감정평가액
서울특별시 구로구 구로동 501 신구로자이 나인스에비뉴	1	제2층 제2가090호	4㎡	1.32㎡	26,000,000원
	2	제2층 제2가091호	4㎡	1.32㎡	26,000,000원
	3	제2층 제2다085호	5.94㎡	1.95㎡	38,600,000원

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		
2				(내) 철골철근콘크리트조 제2층 제2가091호	4	4	26,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
					1.32 9,986x---- 9,986	1.32		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		10,400,000	
					건 물 :		15,600,000	
3				(내) 철골철근콘크리트조 제2층 제2다085호	5.94	5.94	38,600,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
					1.95 9,986x---- 9,986	1.95		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		15,440,000	
					건 물 :		23,160,000	
합 계							₩90,600,000.-	
				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 "구로초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 각종 상업시설과 업무시설 및 아파트 등이 밀집한 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 본건 북서측 인근에 지하철 1호선 "구로역"이 소재하고 인근 도로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통이용 편의는 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 36층 건물 내 제2층 제2가090호 등으로서,
 - 사용승인일: 2007년 5월 11일
 - 외벽: 석재 및 패널붙임마감 등
 - 창호: 새시창호 마감 등입니다.

(4) 이용상태

본건 중 기호 1 및 기호 2는 인근 호수들과 함께 통칭 "페리스타"(파티하우스)로 이용 중이며, 기호 3은 인근 호수들과 함께 통칭 "소담촌"(음식점)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 주차설비 등이 구비되어 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

본건 소재 토지는 완경사지대 내에 비교적 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 주상용 건물의 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 남서측 및 북측, 동측으로 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로 2류(폭 15m~20m)(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위 사령부 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선등입니다.

(9) 공부와의 차이

본건 대상 물건들은 공부상 "판매시설"이나 현재 인근 호수들과 함께 근린생활시설로 이용 중입니다.

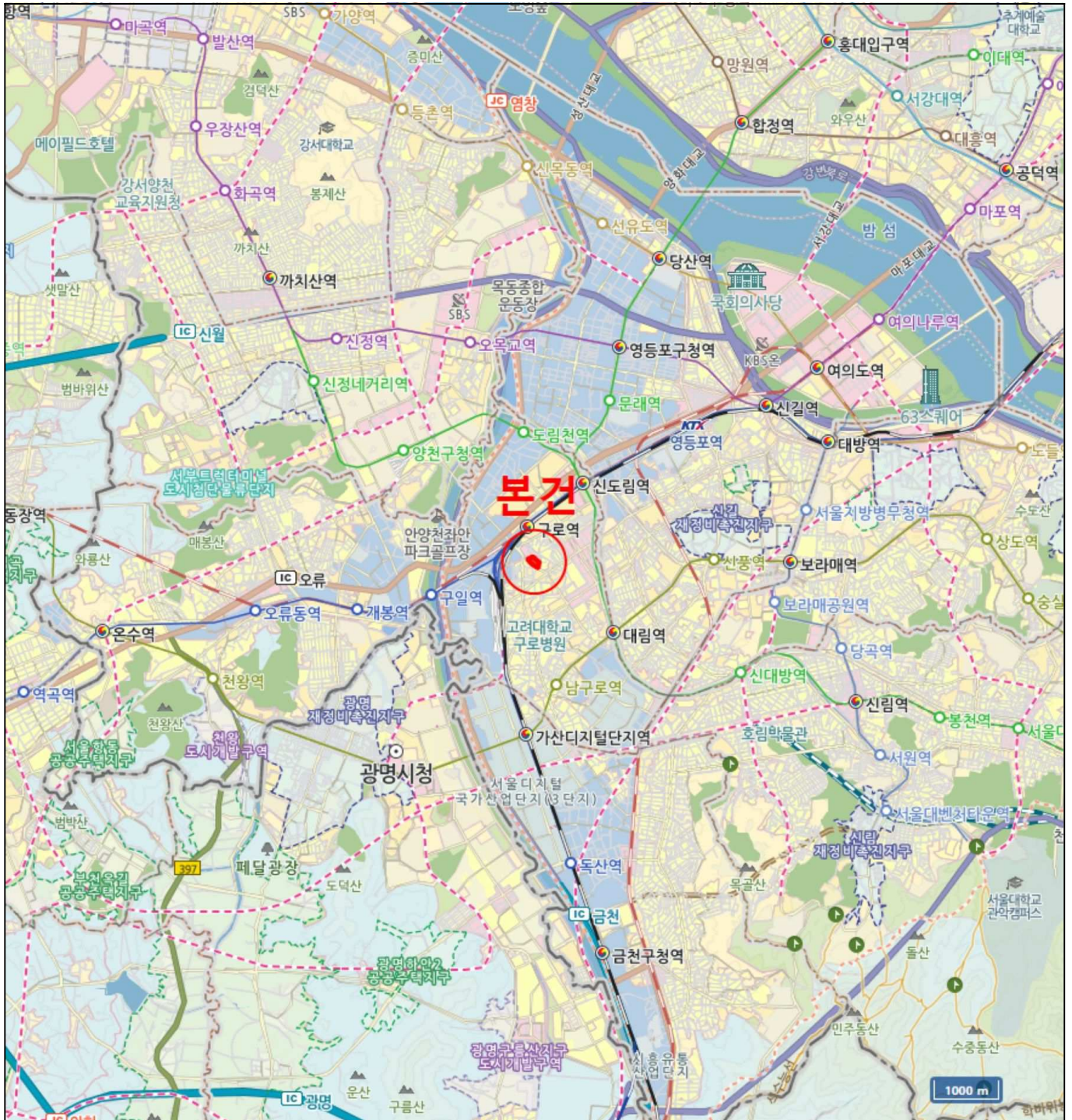
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



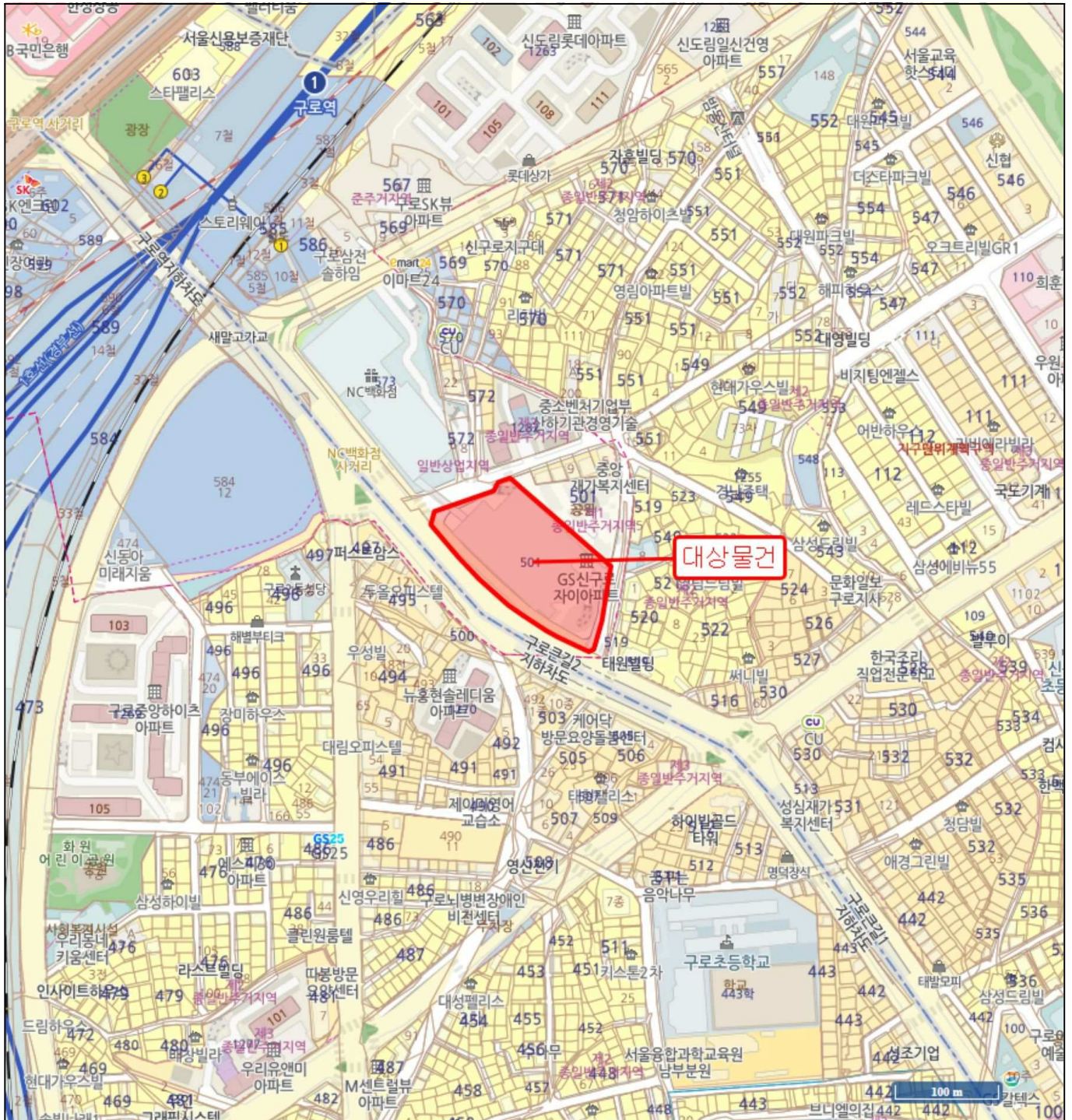
소재지	서울특별시 구로구 구로동 501 신구로자이 나인스에비뉴 제2층 제2가090호 외
-----	--



위치도



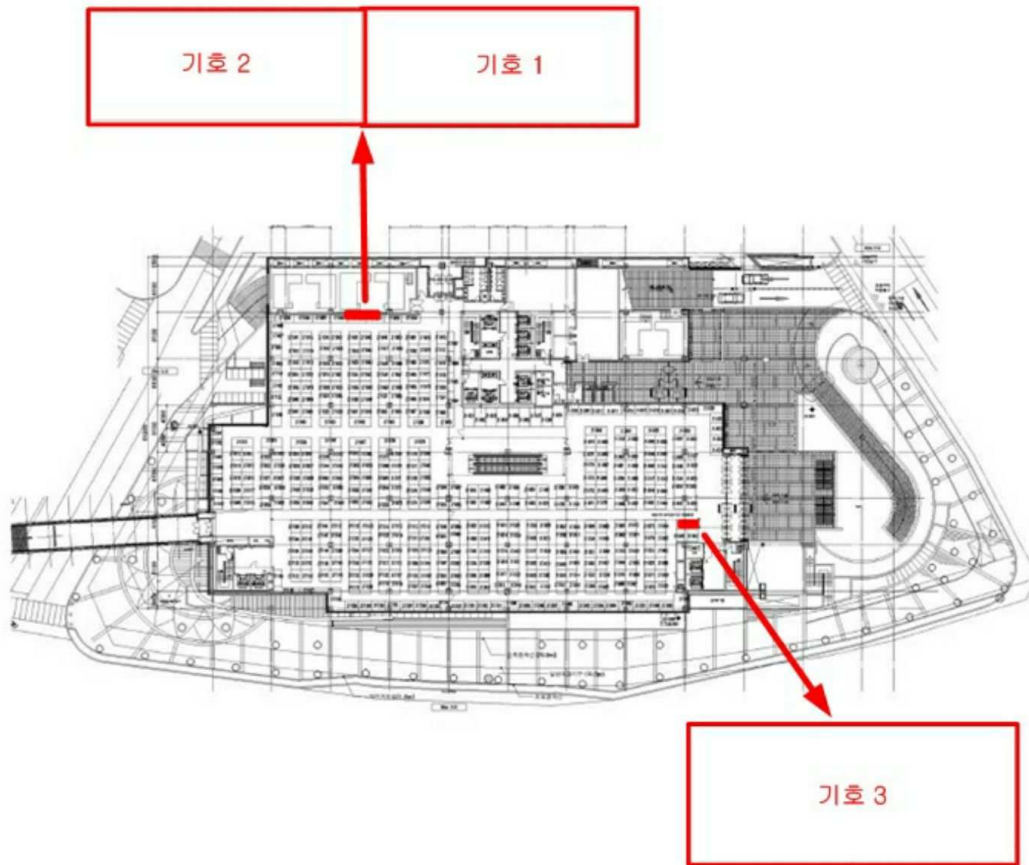
소재지	서울특별시 구로구 구로동 501 신구로자이 나인스에비뉴 제2층 제2가090호 외
-----	--



건물 개황도

호별 배치도 및 내부 구조도

No Scale



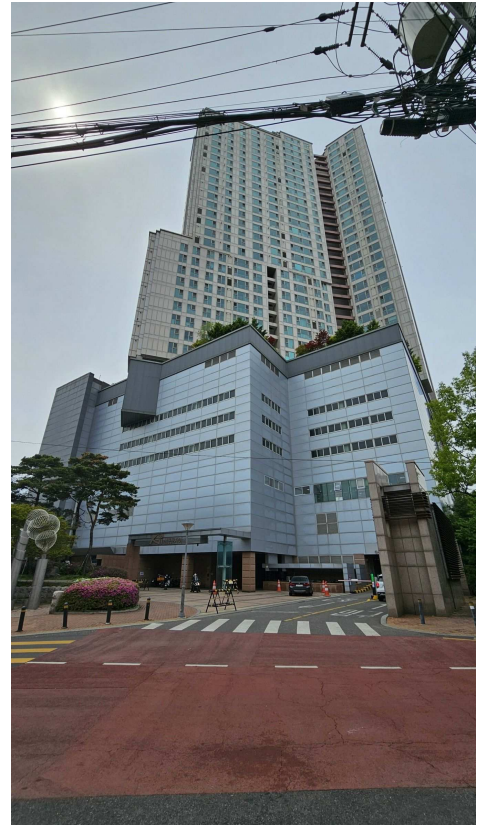
< 신구로자이 나인스에비뉴 2층 배치도 >

* 본건의 위치는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으므로 경매 진행 및 참여시 재확인
하시기 바랍니다.

사 진 용 지



< 서측에서 본 본건 소재 건물 전경 >

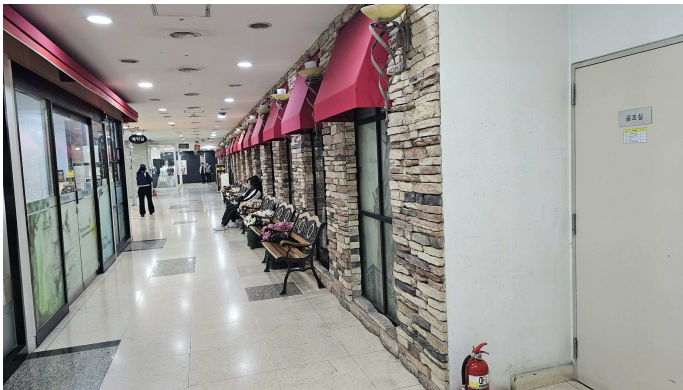


< 동측에서 본 본건 소재 건물 전경 >

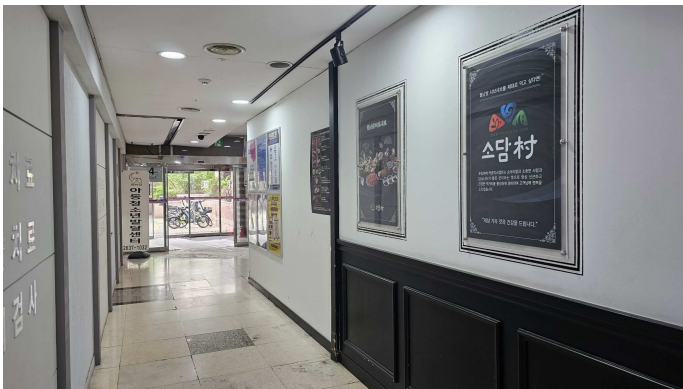
사 진 용 지



< 본건 소재 2층 안내도 >



< 기호 1 및 기호 2 인근(현황 페리스타) 전경 >



< 기호 3 인근(현황 소담촌) 전경 >

사 진 용 지



< 남동측에서 본 본건 소재 건물 주위 전경 >



< 북서측에서 본 본건 소재 건물 주위 전경 >