감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김영숙 소유물건(2024타경124032)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정서번호 : MP01-240709-201

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

(주)감정평가법인 머니플러스

(구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스 (인)
대표이사 윤기호

감 정 평 가 사 박혜준 박 혜 준 (인)

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매12계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영숙 (2024타경124032)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	-	2024. 07. 18	2024. 07. 18	2024. 07. 19

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	105,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩105,000,000.-

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 한지현 한 지 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '대림역(지하철 2호선 및 7호선)' 북서측 인근에 위치하는 '하나세인스톤2차' 본동 제9층 제905호에 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2024년 7월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2024년 7월 18일에 실시하였으며, 실지조사 시 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

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.

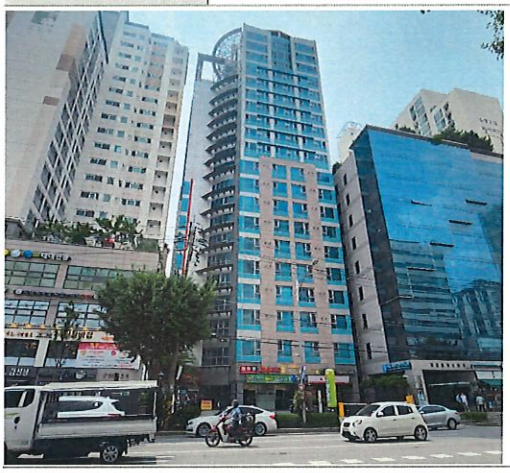
② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.

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. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동		
도로명주소	서울특별시 구로구 가마산로 284		
	주용도	근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형생활주택 및 아파트) 225개호	
	주구조	라멘조벽식구조	
	사용승인	2011.11.23	
	건물규모	층수	지하3층 / 지상20층
		연면적	9,879.36 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동 층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유	공용	분양		
1	본동 9층/905호	오피스텔	18.37	16.82	35.19	3.41	-
합계 (1개호)			18.37	16.82	35.19	3.41	-

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
A	구로동 97-*	하나세인스톤2차 본동/10층/101*호	오피스텔	18.37	105,000,000 (@5,720,000)	2024.02.01 (2011.11.23)
B	구로동 97-*	하나세인스톤2차 본동/10층/101*호	오피스텔	24.82	147,000,000 (@5,920,000)	2024.03.11 (2011.11.23)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 동일 또는 유사한 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 A > 를 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례 A**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 (오피스텔)	-0.27% (0.9973)	거래시점 / 기준시점	2024.02.01/ 2024.07.18
		매매가격지수	2024.02.01 매매가격지수(적용:2024년01월) : 99.90 2024.07.18 매매가격지수(적용:2024년06월) : 99.63
		산식	시점수정치 : 99.63 ÷ 99.90 ≒ 0.99730

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 업무용[일련번호 1 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	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 내부요인	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.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래사례 기호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1	본동/9/905	18.37	A	5,720,000	1.000	0.99730	1.000	5,704,556	104,792,693	105,000,000
합계		18.37	-	-	-	-	-	-	-	105,000,000

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/㎡)	기타
오피스텔	전유면적당 5,500,000-6,000,000원/㎡ 수준	실거래가격 및 현장조사 등
층, 향, 위치, 규모, 노후도 등에 따라 다소 차이가 있음.		

2. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
a	구로동 97-* 하나세인스톤2차 본동 4층/41*호	오피스텔	18.37	107,000,000 (@5,820,000)	2023.01.30	일반거래
b	구로동9* 로제리움2차 9층/90*호	오피스텔	19.74	119,000,000 (@6,030,000)	2024.04.16	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	서울 구로구 2023년 07월 ~ 2024년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	541,000,000	449,550,000	83.1	6	1	16.7
오피스텔(주거)	4,511,000,000	3,590,300,240	79.6	134	22	16.4

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 적정한 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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호	18.37	3.41	105,000,000	공용면적포함
합계		18.37	3.41	105,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로 284	97-4 하나세인 스톤2차 본동	근린생활 시설, 업무시설 (오피스 텔), 공동주택 (도시형 생활주택 및 아파트)	라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 8층 각 9층 ~ 10층 각 11층 ~ 17층 각 18층 ~ 20층 각	 771.03 605.27 776.51 393.90 378.12 473.01 396.53 321.36			
(1)	상동	97-4	대	일반상업지역	991.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	18.37	18.37	105,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					3.41			
				(1)소유권대지권	991.5x----- 991.5	3.41		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,500,000 31,500,000	
	합 계						**₩105,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '대림역(지하철 2호선 및 7호선)' 북서측 인근에 위치하며 주위는 업무시설, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(2호선 및 7호선 '대림역')이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층 건 내 제9층 제905호로서,
(사용승인일: 2011.11.23)

외벽: 석재타일 및 복합판넬 마감 등
창호: 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.
※ 자세한 사항은 후면 '건물개황도' 참고바람.

(5) 설비내역

본건 기본적인 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 세장형 토지로서 근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형생활주택 및 아파트)의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 필지 북측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 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>, 건축선임.

(9) 공부와의 차이

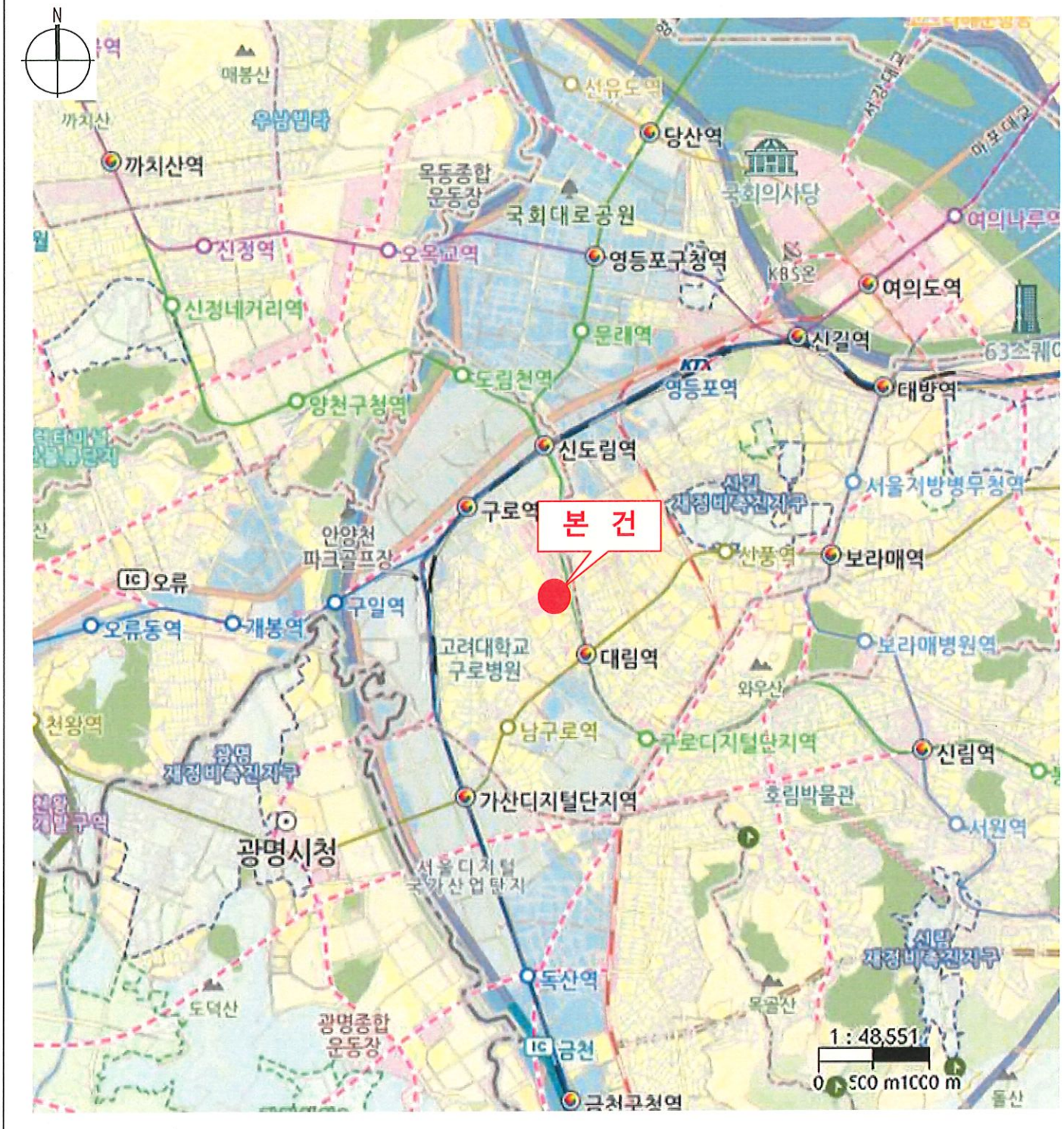
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.
2) 본건 내부구조도는 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등을 통하여 표시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

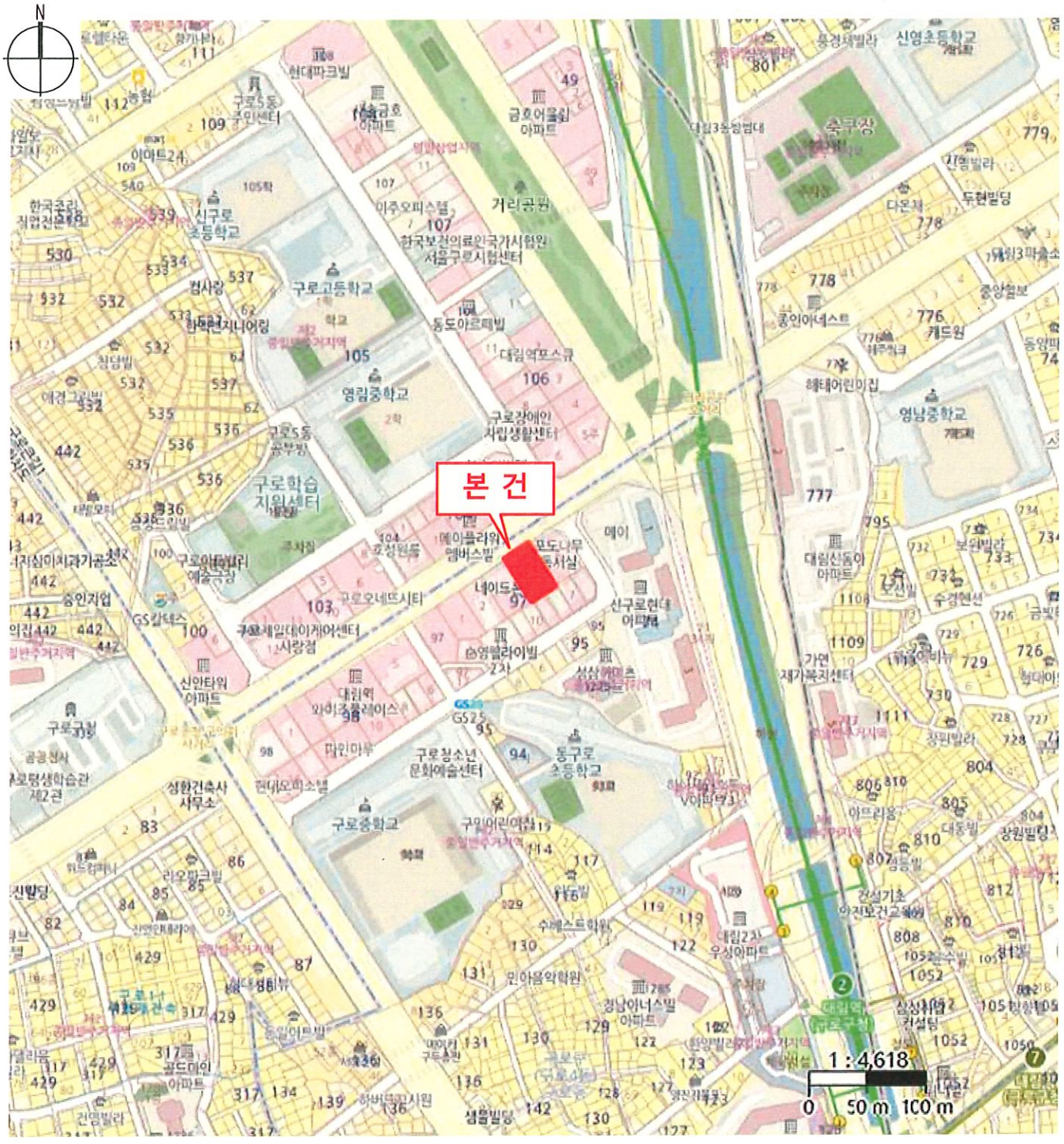
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호



호 별 배 치 도

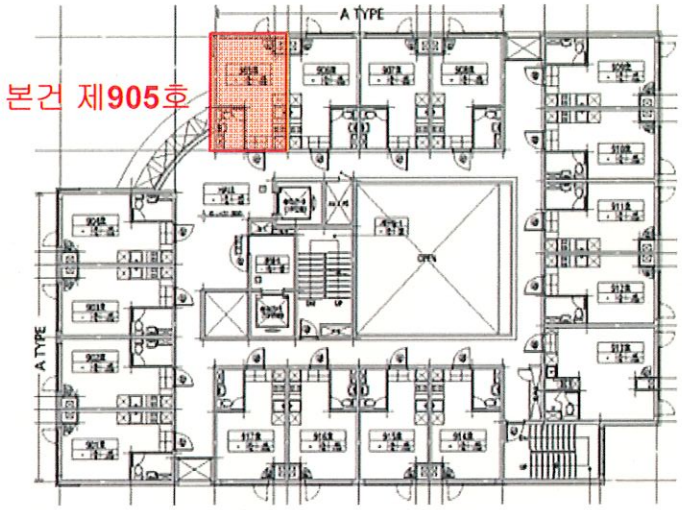
소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호

N

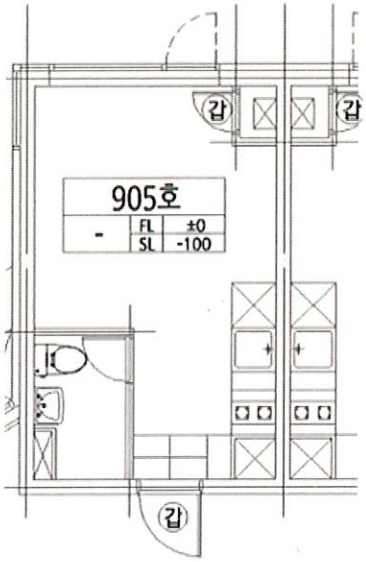
S

S: No Scale

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호

건물전경

주위환경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제9층 제905호

본건 현관

9층 복도