감 정 평 가 서

건 명	한정상 소유물건(2025타경12239)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
감정서번호	A2509290001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)국보감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 장 호

(주)국보감정평가법인 대표이사 황종하 (서명또는인)

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	한정상 (2025타경12239)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.10.13	2025.10.10 ~ 2025.10.13	2025.10.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	147,000,000
	합 계					₩147,000,000

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 (인) 황 종 하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "영림중학교" 남동측 인근에 위치하는 "하나세인스톤2차 본동" 제11층 제1107호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 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 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 10월 13일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 10월 10일 ~ 2025년 10월 13일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

(2) 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 [도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로 284		
건물명·층·호수	하나세인스톤2차 본동 제11층 제1107호		
전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)
19.33	16.93	36.26	3.59
용 도	아파트(원룸형)	사용승인일	2011.11.23.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	구로동 9*	로제리움*차	17/17**	14.91	2.54	119,000,000 (7,981,221)	2025.02.21.
B	구로동 10*-*	그린플러스 구로해담채*	11/11**	13.23	2.54	98,000,000 (7,407,407)	2025.06.14.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "서울 강남지역 서남권 구로구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2025.02.21.)	100.0	2025년 01월 지수 적용
기준시점(2025.10.13.)	101.6	2025년 09월 지수 미고시되어 2025년 08월 지수 적용
시점수정치	**1.01600**	101.6/100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지외부요인에서 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	거래사례 대비 본건은 경과연수에 따른 노후도, 건물의 규모 등 단지내부요인에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	거래사례 대비 본건은 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 본건은 기타요인에서 대체로 대등함.
누 계		0.941		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
119,000,000	1.000	1.01600	0.941	19.33 /14.91	147,497,447

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사 부동산의 경우
위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 차이를 보이나
대체로 @7,000,000 ~ 8,000,000원/㎡ 내외로 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	구로동 9*-*	15/15**	19.33	3.59	경매	146,000,000	2024.09.19.
b	구로동 9*	16/16**	14.91	2.54	경매	120,000,000	2025.08.13.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
서울특별시 구로구 구로동 97-4	하나세인스톤2차 본동 제11층 제1107호	19.33	147,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 구로구 구로동	97-4	근린생활 시설,	라멘조벽식구조 슬라브지붕				
		하나세인 스톤2차	업무시설 (오피스텔)	20층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로 284	본동	공동주택 (도시형 생활주택 및 아파트)	지3층	771.03			
				지2층	605.27			
				지1층	776.51			
				1층	393.90			
				2층	378.12			
				3층	378.12			
				4층	378.12			
				5층	378.12			
				6층	378.12			
				7층	378.12			
				8층	378.12			
				9층	473.01			
				10층	473.01			
				11층	396.53			
				12층	396.53			
				13층	396.53			
				14층	396.53			
				15층	396.53			
				16층	396.53			
				17층	396.53			
				18층	321.36			
				19층	321.36			
				20층	321.36			
1	서울특별시 구로구 구로동	97-4	대	일반상업지역	991.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1107호	19.33	19.33	147,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	3.59			
				----------	----------	3.59		
				대지권	991.5			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,200,000 58,800,000	
	합 계						₩147,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "영림중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 오피스텔, 각종 근린생활시설, 각급 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(2·7호선 대림역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층건내 제11층 제1107호로서,
(사용승인일: 2011.11.23)

외벽: 석재붙임마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(원룸형)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 설비 등이 되어있음.

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

인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30m 내외의 포장도로에 접해있음.

(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>
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선 임.

(9) 공부와의 차이

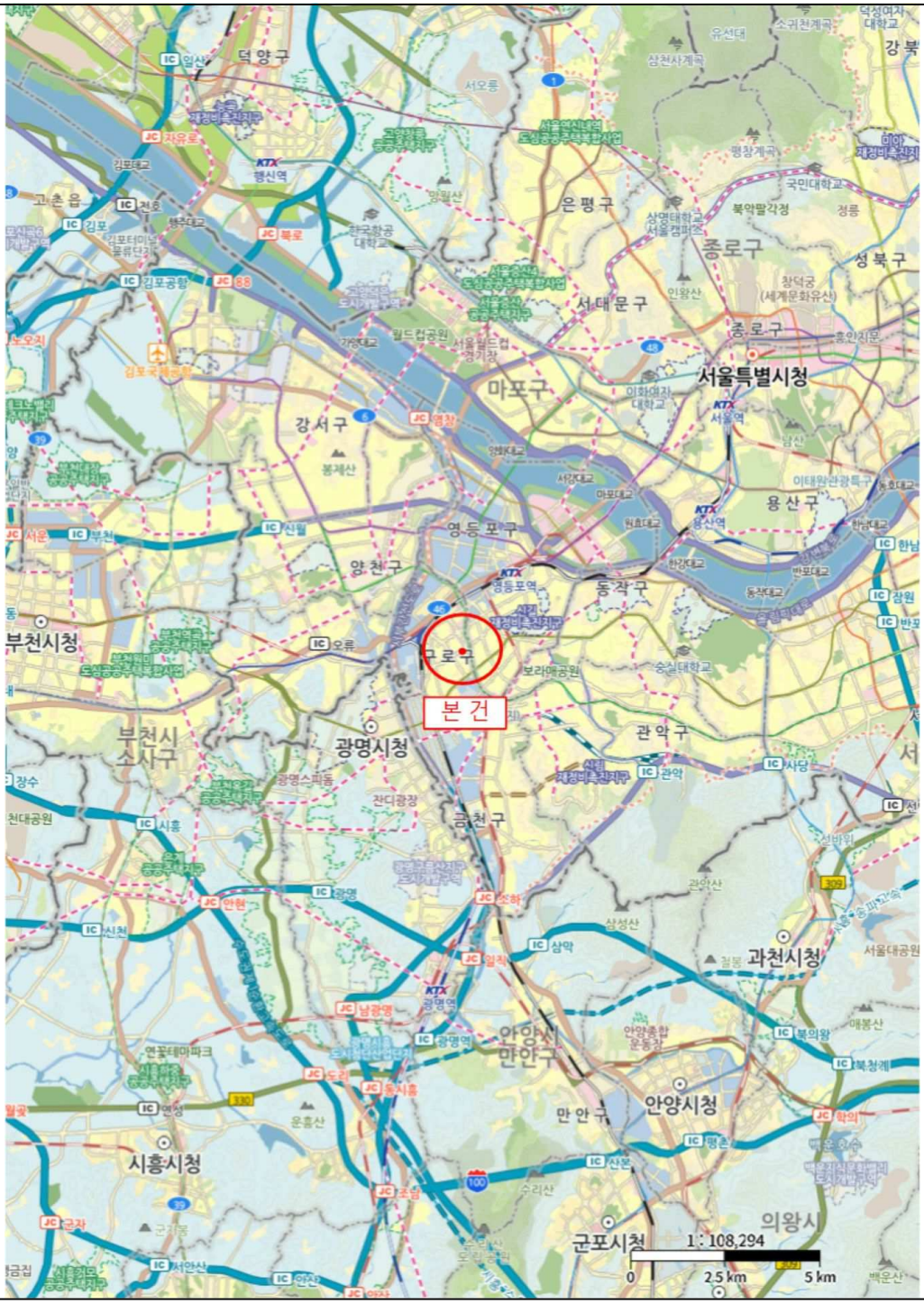
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제11층 제1107호



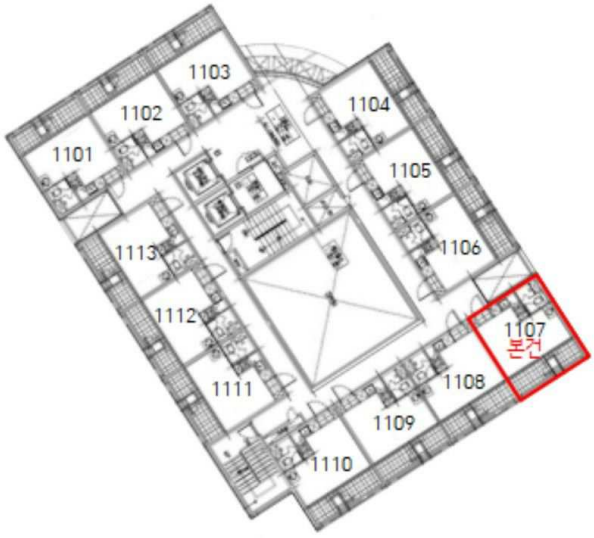
위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제11층 제1107호

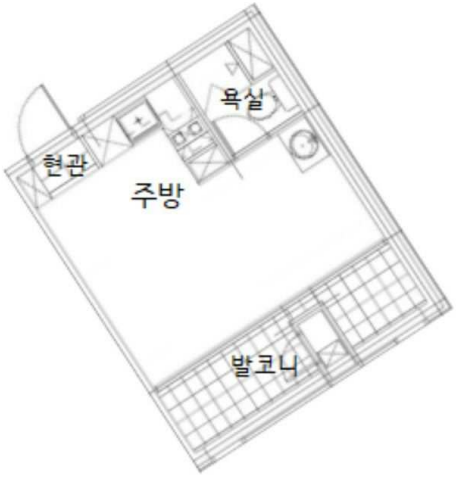
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제11층 제1107호

<호별배치도>



<내부구조도>



사 진 용 지

본건이 속한 건물 전경

사 진 용 지

본건 건물 공용출입구

본건 건물 11층 복도

본건 현관문

본건 주위환경