감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건 명	조은우 소유물건(2025타경13055)
감정서번호	DA25-11-05

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.

다산감정평가사사무소

TEL. 010-2093-5375 FAX. 02-2663-5376

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 강 헌

감정평가액	일억사천사백만원정(₩144,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	
소 유 자 (대상업체명)	조은우 (2025타경13055)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.18	2025.11.17 ~ 2025.11.18	2025. 11. 18

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	144,000,000 여
	합 계					₩144,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '영림중학교' 남동측 인근에 위치하는 하나세인스톤2차 본동 제14층 제1406 [아파트(원룸형)] 1개호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

(2) 대상물건의 개요

<하나세인스톤2차 본동>

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4		
이용상황	공동주택, 업무시설	사용승인일자	2011.11.23
건물의 구조 및 층수	라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 (1개동)
용도지역	일반상업지역	기 타	-

-본 건물은 11층~20층은 아파트, 2층~10층은 업무시설(오피스텔)로 되어 있음.

기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	공동주택가격 (천원)
1	1406호	19.33	16.93	36.26	3.59	53.3	83,400

(3) 기준시점 등

본건의 평가 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 18일임.

평 가 의 견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

없 음.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,

③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 거래사례비교법에 의한 평가

평 가 의 견

1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 유사물건의 거래사례

(구로구 구로동)

구 분		거래사례 1	거래사례 2
소 재 지		구로동 97-*	구로동 97-*
층 호 수		13층 1305호	13층 1310호
사용승인일		2011.11.	2011.11.
면적(㎡)	전유면적	19.33	19.33
	대지권면적	3.59	3.59
거래가액		140,000,000	140,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)		@7,243,000	@7,243,000
거래시점		2025.10.	2025.10
비 고		당해 건물 내	당해 건물 내

나) 유사물건의 평가사례

(구로구 구로동) (자료출처 : 한국감정평가협회)

평 가 의 견

구 분		평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소 재 지		구로동 97-*	구로동 97-*	구로동 97-*
층 호 수		11층 ***호	15층 ***호	13층 ***호
사용승인일		2011.11.	2011.11.	2011.11.
면적(㎡)	전유면적	19.33	19.33	19.33
	대지권면적	3.59	3.59	3.59
감정평가액		147,000,000	146,000,000	135,000,000
전유면적 기준 단가(원/㎡)		@7,605,000	@7,553,000	@6,984,000
기준시점		2025.10.**	2024.09.**	2023.04.**
평가목적		경매	경매	경매
비 고		당해 건물 내	당해 건물 내	당해 건물 내

다) 호가 수준

인근의 동유형 구분건물의 경우 조사시점 현재 전유면적 기준 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

3) 감정평가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 “거래사례 1”을 선정함.

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정

평 가 의 견

또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준에 대비하여 대체로 부합되는 거래사례로 판단됨.(1.00)

다) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표하는 구로구 상업지역 지가변동률과 국민은행이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울 연립주택 매매가격지수'를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 시점수정치 산출

거래사례 1.의 거래시점(2025.10) 지수	101.9
대상물건의 기준시점(2025.11) 지수	101.9
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	101.9/101.9 ≒ 1.0000

※ 기준시점 당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 적용함.

라) 제요인 비교

구 분	조 건	비 고	격차율
외부요인	가로조건		
	접근조건		
	환경조건	사례와 본건은 인근지역 내에 소재하며 전반적인 외부요인에서 대등함.	1.00
	행정조건		
	기타조건		

평 가 의 견

건물요인	시공상태 노후도 공공시설 규모,구성비 관리체계	사례와 본건은 동 시기에 건축 분양된 건물로 시공상태 및 노후도 등 대등함.	1.00
개별요인	위치별효용 층별효용 전용율 대지권비율 기 타	사례는 13층인 바, 본건 14층을 비교하고 층별.향별 효용비를 조정 적용함.(향,위치에서 일부 우세함)	1.03
	격차율 계		1.03

마) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 단가결정 <전유면적 기준>

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1406호	7,243,000	1.00	1.0000	1.03	7,460,290	7,460,000

② 감정평가액 결정

산식 = 면적 × 단가

평 가 의 견

기호	구 분	면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	1406호	19.33	7,460,000	144,201,800	144,000,000	-

라. 평가액 결정에 관한 의견

본 감정평가액은「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거하여 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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
1	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로 284	97-4 하나세인 스톤2차 본동	아파트 (원룸형)	라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층 근린생활시설 업무시설(오피스텔) 공동주택(도시형 생활주택 및 아파트)				
				지3층	771.03			
				지2층	605.27			
				지1층	776.51			
				1층	393.9			
				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.구로동	97-4	대	일반상업지역	991.5			
				(내)				
				제14층 제1406호 철근콘크리트구조	19.33	19.33	144,000,000	비준가격 (공용면적 포함)

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
				1.소유권	3.59	3.59		
				----------	--------			
				대지권	991.5			
							토지 · 건물 배분내역	
							토 지 : 86,400,000	
							건 물 : 57,600,000	
	합 계						₩144,000,000.-	
			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

본건으로 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역(2,7호선 대림역)이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층건 내 제14층 제1406호로서,
(사용승인일: 2011.11.23)

외벽 : 외장석재 붙임 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 새시창호

(4) 이용상태

아파트(원룸형)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차시설 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

세장형의 토지로 및 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30m 내외의 도로에 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>
토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20~2026.12.31),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제14층 제1406호



위 치 도

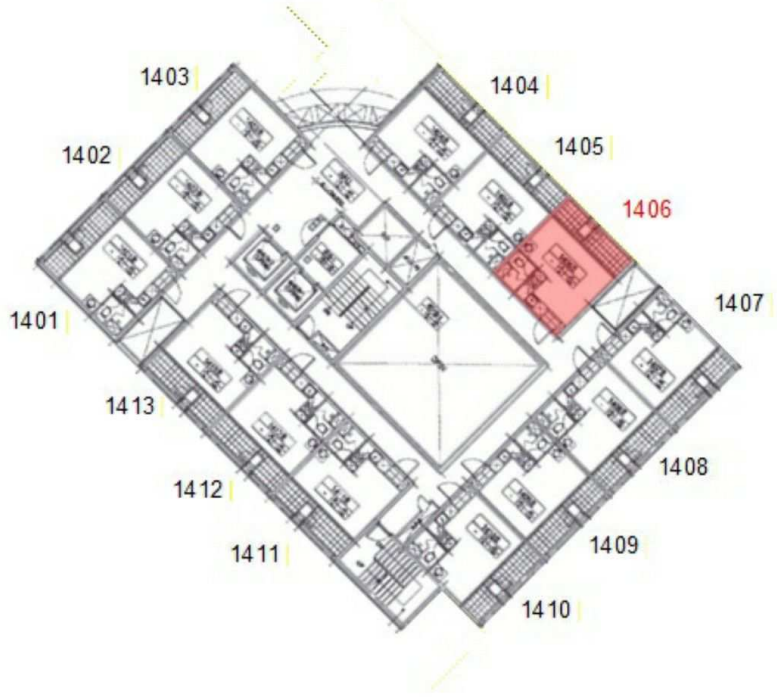
소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 97-4 하나세인스톤2차 본동 제14층 제1406호



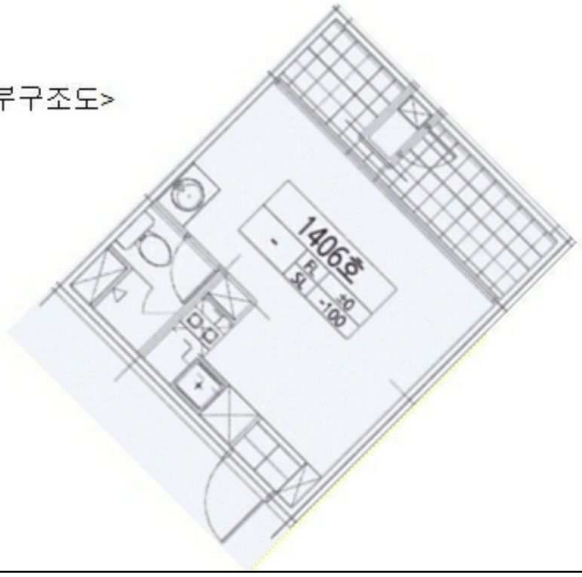
건 물 개 황 도

(NO SCALE)

<제14층 호별배치도>

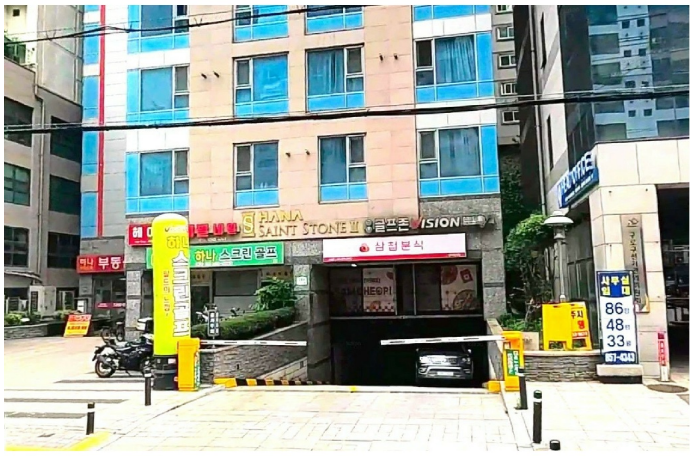


<1406호 내부구조도>

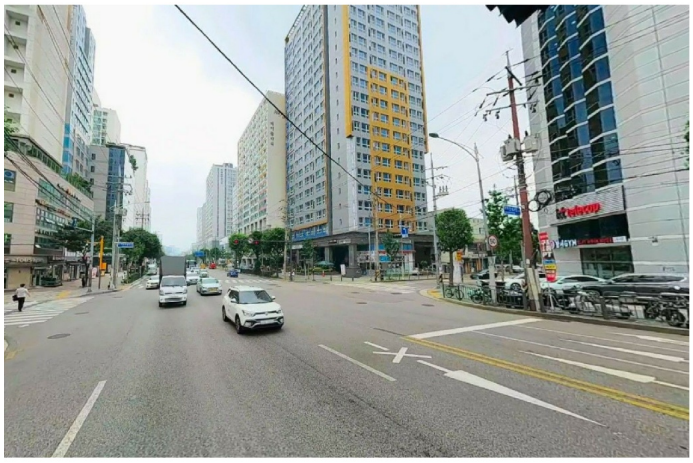




< >


HANA
SAINT STONE
삼집본식
하나 스크린골프
86
48
33

< >



< >