

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

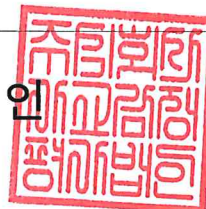
건명: 강민호 소유물건(2025타경4180)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: KA250107-3002

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.

(주)가교감정평가법인



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
문홍열

**문홍열**



(주)가교감정평가법인 대표이사 석용범



감정평가액	일억이천칠백만원정 (₩127,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강민호 (2025타경4180)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.14	2025.01.08 ~ 2025.01.14	2025.01.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	127,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩127,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	<b>남정</b>		<b>석용범</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

### 감정평가의 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "신구로초등학교" 북동측 인근에 위치하는 [비스트위트오렌지 제10층 제1001호]로서, 서울남부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

#### 3. 기준시점 및 실지조사기간

##### (1) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 14일로 함.

##### (2) 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 01월 08일에서 2025년 01월 14일까지 실지조사 및 가격 조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

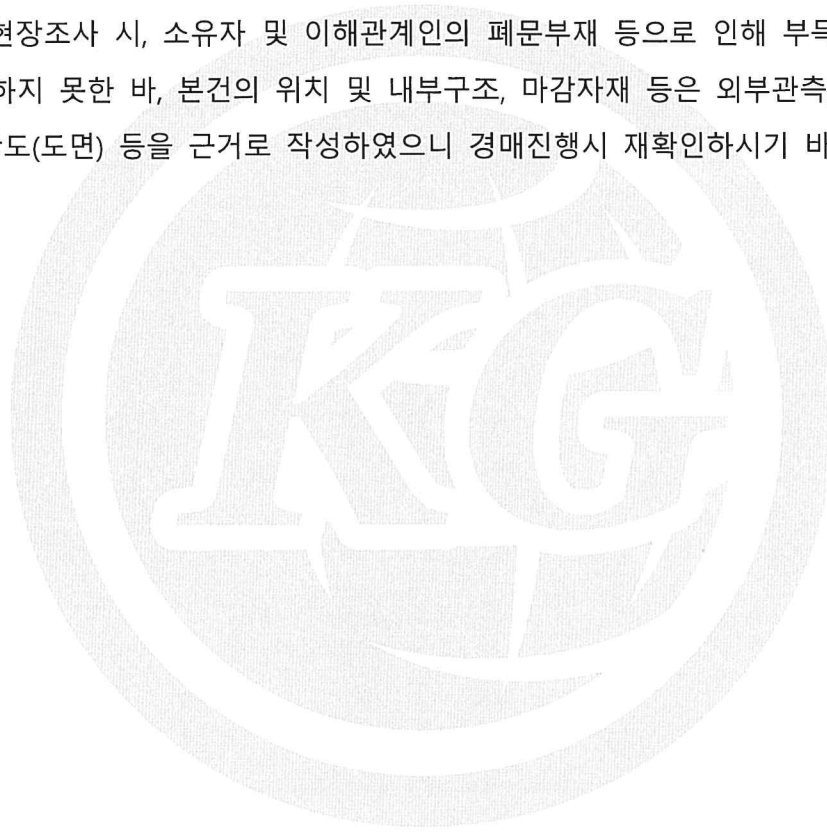
## 4. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.
- (2) 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 공유지분)을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정하고, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가 액을 결정하였음.
- (3) 시산가격은 본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 선정하고, 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.
- (4) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- (2) 본건 현장조사 시, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조, 마감자재 등은 외부관측, 평가전례, 건축물현황도(도면) 등을 근거로 작성하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 구로동 44-8 [서울특별시 구로구 공원로6가길 8]			건물명	비즈트위트오렌지	
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕			규모 (지상층/지하층)	지상18층/지하3층	
용도	업무시설(오피스텔-240호), 공동주택(도시형생활주택 원룸형-115세대)			사용승인일	2013.09.16	
기호	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	전체면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	10	1001	17.81	12.4374	30.2474	2.7848

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

#### (1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

#### (2) 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(㎡)	거래시점/ 사용승인일	자료출처
#1	구로구 구로동 44-0	비즈트위트 레인보우 제10층/제1010호	19.020	120,000,000	6,309,148	2024.02.16	등기사항 전부 증명서
						2012.06.05	
#2	구로구 구로동 44-0	비즈트위트 오렌지 제17층/제1700호	17.810	127,000,000	7,130,825	2024.06.17	등기사항 전부 증명서
						2013.09.16	
#3	구로구 구로동 44-0	비즈트위트 오렌지 제10층/제1000호	17.810	120,000,000	6,737,788	2023.01.16	등기사항 전부 증명서
						2013.09.16	

※ 본건과 유사한 구분건물 거래사례 중 같은 건물 내 소재하여 위치적 유사성, 물적 유사성, 전유면적의 유사성 등이 있는 거래사례인 <기호 #2>를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 월간 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[서울 강남지역 서남권(24.06.17~25.01.14)]

구분	가격지수
대상물건의 기준시점(2024년11월) 가격지수	99.88
거래사례의 거래시점(2024년05월) 가격지수	99.63
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$99.88/99.63 \approx 1.00251$

※ 거래시점 : 2024.06.17, 2024년05월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2025.01.14, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 가치형성요인의 비교

대상물건(1) / 거래사례#2			
조건	구분 세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
격차율 계		1.000	-

## (6) 시산가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	17.81	7,130,825	1.000	1.00251	1.000	7,148,723	127,318,757	127,000,000

※ 상기 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정의견

### 1. 본건 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명 동/층/호수	면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(㎡)	기준시점/ 사용승인일	평가목적
#4	구로구 구로동 44-0	비스트위트 오렌지 제11층/제1100호	17.74	127,000,000	7,158,963	2024.10.29	법원 경매
						2013.09.16	
#5	구로구 구로동 44-0	비스트위트 오렌지 제13층/제1300호	17.74	121,000,000	6,820,744	2024.02.14	법원 경매
						2013.09.16	
#6	구로구 구로동 44-0	비스트위트 오렌지 제10층/제010호	17.81	120,000,000	6,737,788	2023.12.18	법원 경매
						2013.09.16	

### 2. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준
본건 유사 구분건물	경과연수, 층별·위치별효용 및 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 나타나고 있으며, 본건 유사 구분건물의 경우 전유면적 기준 7,000,000원/㎡ 내외 정도 수준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭,동 /층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
1	비스트위트 오렌지/ 제10층 제1001호	17.81	127,000,000	127,000,000	-
합 계			-	127,000,000	-

## 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							
1)  1	서울특별시 구로구 구로동  [도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로6가길 8	44-8 비즈 트위트 오렌지	업무시설 (오피스텔- 240호세대) 공동주택 (도시형 생활주택 원룸형 -115세대)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕  18층									
							지3층	662.46					
							지2층	192.53					
							지1층	837.65					
							1층	192.00					
							2층 ~ 6층 (각)	515.43					
							7층 ~ 13층 (각)	566.55					
							14층	554.53					
							15층	476.32					
							16층 ~ 17층 (각)	470.25					
							18층	440.21					
									992.7				
								일반상업지역  (내) 철근콘크리트조 제10층 제1001호	17.81	17.81	127,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
								1)소유권	2.7848	2.7848			
								----- 대지권	992.7 × ----- 992.7				
						합 계							
									이 하	여	백		
							토지·건물 토 지 : 52,070,000 건 물 : 74,930,000 ₩127,000,000.-						

# 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 구로구 구로동 소재 "신구로초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택 등의 공동주택, 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 지하철 1호선 및 2호선 환승역인 "신도림역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층건물 내 제10층 제1001호로서, (사용승인일 : 2013.09.16)

외벽 : 석재붙임마감 및 몰탈위 페인트 마감 등.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 추정됨.  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 "오피스텔"로 이용중인 것으로 추정됨.

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수시설, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장시설 등이 되어있는 것으로 추정됨.

# 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 토지는 인접필지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 현황 "업무시설 및 공동주택 건부지"로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등임.

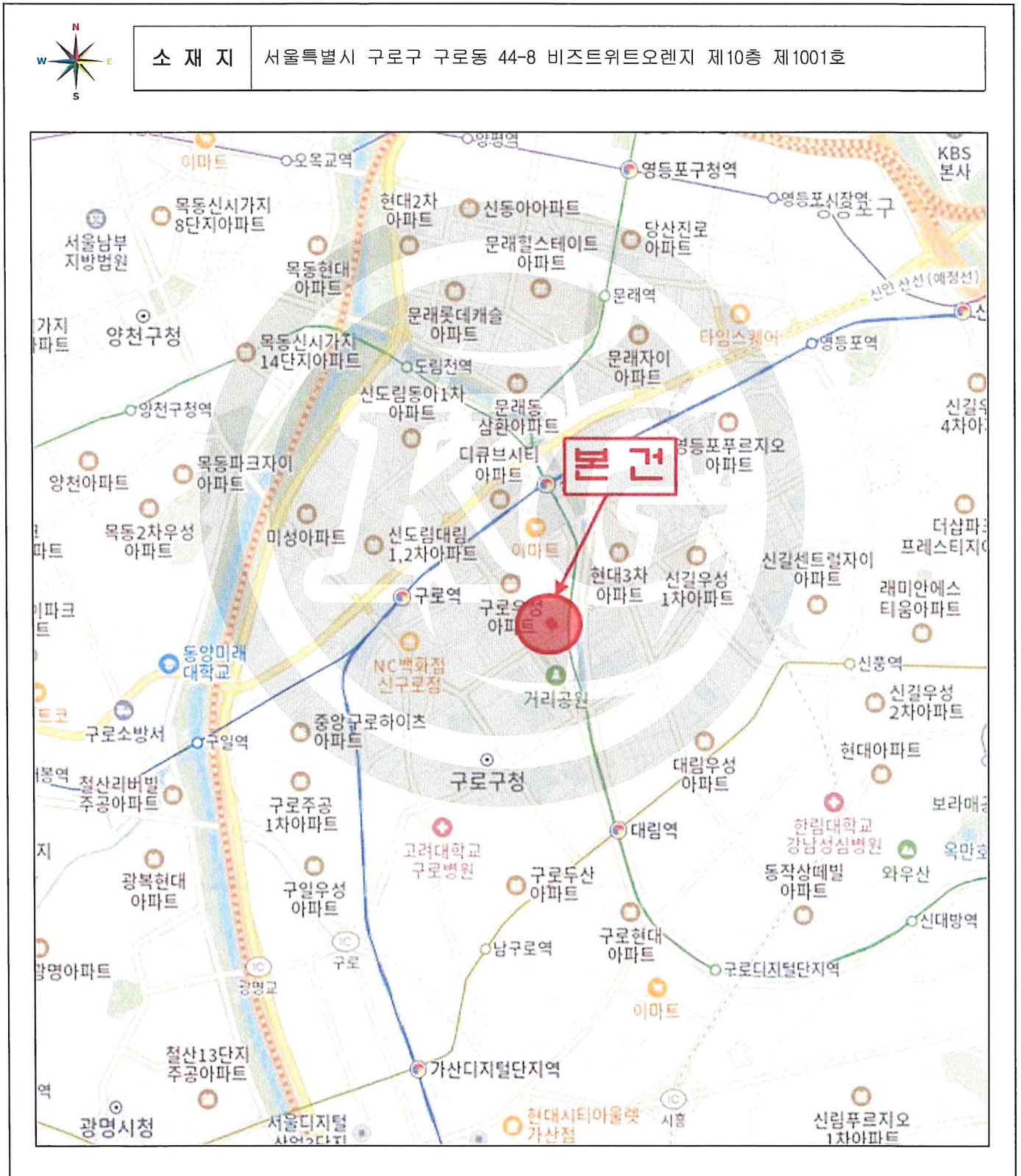
### (9) 공부와의 차이

없음.

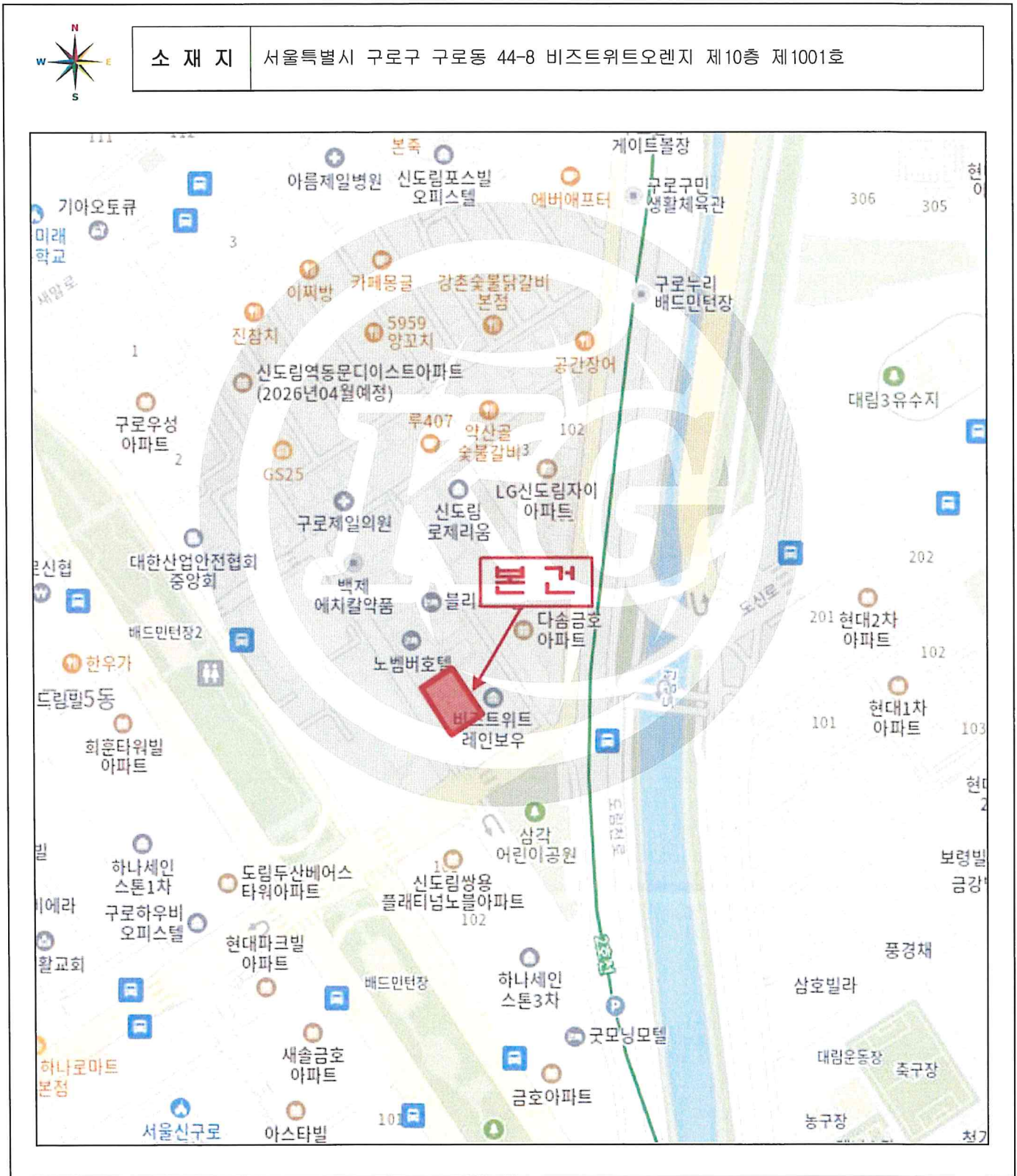
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

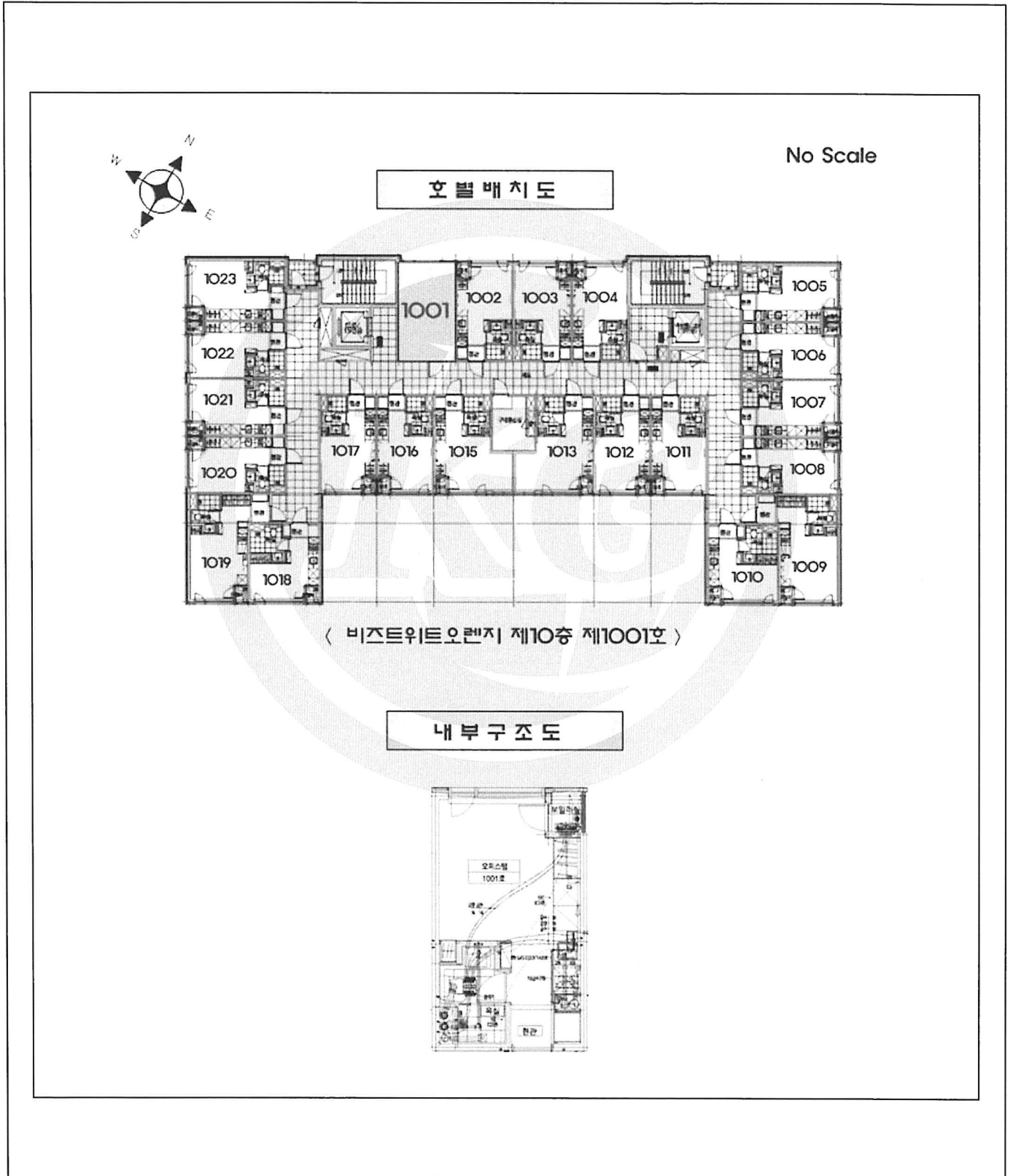
# 광역위치도



# 위치도



# 건물개황도



# 사 진 용 지



주위전경



주위전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건물 내 공동출입구전경



본건물 내 엘리베이터전경



본건현관전경