

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 픽션아리 소유물건(2025타경8830)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : U250304-001

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

유림감정평가사사무소

TEL. 070-7755-9186

FAX. 0505-182-3263



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

황 미 연

(인)

감정평가액	팔억팔천이백만원정(₩882,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 픽션아리 (2025타경8830)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.11 ~2025.03.12	2025.03.13		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	882,000,000
	합계					₩882,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

감정평가의 개요

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 “구로디지털단지” 남서측 인근에 위치하고 있는 구분건물 대룡포스트타워1 제4층 제403호로 서울남부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.12임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.11자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 사항을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의하였음.
2. 본건의 위치 확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 점유현황에 의거하여 감정평가하였으며, 폐문 및 이 해관계인의 부재로 통상인 마감상태를 상정하여 평가하였음
3. 본건의 명세표 상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분 평가 시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연 구원)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있 으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

대상 물건의 감정평가액 산출 과정

I. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 구로동 212-8 (도로명주소 : 서울특별시 구로구 디지털로 288)						
건물명	대룡포스트타워1						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕				사용승인	2005.10.08	
설비현황	설비	난방설비	위생설비	급배수설비	가스설비	승강기설비	기타설비
	형식	-	○	○	-	○	○
감정평가 대상 물건개요	일련 번호	층,호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용	합계		
	1	제4층 제403호	135.27	101.41	236.68	32.45	아파트형공장

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	구로동 ****	14층 ***호	135.27	877,100,000	6,480,000	2024.03.20 2005.10.18
거2	구로동 ****	20층 ***호	216.64	1,225,000,000	5,650,000	2024.11.19 2005.10.18

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	구로동 ****	14층 ***호	135.27	877,100,000	6,480,000	2024.03.20 2005.10.18

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

일련번호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임

4. 시점수정

본건의 시점수정치는 한국부동산원이 조사발표하는 상업용 부동산 자본수익률(서울특별시)을 활용하여 산정함.

[상업용 부동산 지역별 자본수익률(오피스):서울전체]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.84	0.99	1.01	0.89

※ 25년 1분기는 미고시되어 24년 4분기의 자본수익률을 연장적용하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

[시점수정치 산출]

사례기호	구분	기간	시점수정치
거1	자본수익률	2024.03.20 ~ 2025.03.12	$(1+0.0084*12/91)*(1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0089*71/92) \approx 1.0374$

5. 가치형성요인비교(일련번호1)

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
호별요인	층별 효용	0.97	본건은 사례보다 층별 효용이 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격 수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	유사층	5,900,000	6,600,000	위치 등에 따라 차이 있음

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	구로동 ***	17층 ****호	279.35	1,870,000,000	6,690,000	2024.12.31 2005.10.18	자산 재평가
선2	구로동 ***	8층 ****호	135.27	773,000,000	5,710,000	2023.12.31 2005.10.18	담보

다. 평가대상지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	물건용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	기간
서울특별시 구로구	공장/아파트형공장	65.46%	64.49%	17	최근 1년

7. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례 기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	거1	6,480,000	1.000	1.03740	0.970	6,520,681	6,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-12)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층 호	전유면적(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	제4층 제403호	135.27	6,520,000	881,960,400	882,000,000

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 디지털로 288	212-8 대릉 포스트 타워1	아파트형 공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 20층			882,000,000	비준가액 공용면적 포함
				지3층	9,932.61			
				지2층	10,806.17			
				지3층	10,462.74			
				1층	4,410.20			
				2층	4,359.61			
				3층	3,089.68			
				4층	3,162.34			
				5층	3,162.34			
				6층	3,162.34			
				7층	3,162.34			
				8층	3,162.34			
				9층	3,162.34			
				10층	3,162.34			
				11층	3,162.34			
				12층	3,162.34			
				13층	3,162.34			
				14층	3,162.34			
				15층	3,162.34			
				16층	2,582.58			
				17층	2,582.58			
18층	2,582.58							
19층	2,582.58							
20층	2,165.34							
옥탑층 (연면적제외)	468.05							
	동소	212-8	공장용지	준공업지역	12,820			
1				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	135.27	135.27		
				(1)소유권대지권	32.45 12,820x----	32.45		
					12,820			
						토지·건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토 지 :	396,900,000	
						건 물 :	485,100,000	
	합 계						₩882,000,000.-	
			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 지하철 2호선 구로디지털단지역 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위 는 아파트형공장 및 근린생활시설등이 혼재하고 있어 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 진입이 가능하고 인근에 지하철 2호선 구로디지털단지역 및 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중 교통 이용상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕 지하 3층 지상 20층 건물 내 제4층 제403호로
 외벽 : 페어글라스창호, 외장석재 마감등
 창호 : 샷시창호

(4) 이용상태

건축물대장 상 "아파트형공장"으로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로 지식산업센터 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 북동측 및 남서측으로 왕복 4차선 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)〈건축법〉, 장애물제한표면구역(진입표면)〈공항 시설법〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관 할)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 국가산업단지(한국수출(서울디지털))〈산업입지 및 개발에 관한 법률〉, 산업시설구역〈산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉 건축선

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 212-8 대륭포스트타워1 제4층 제403호
-----	--



위 치 도



소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 212-8 대륭포스트타워1 제4층 제403호
-------	--



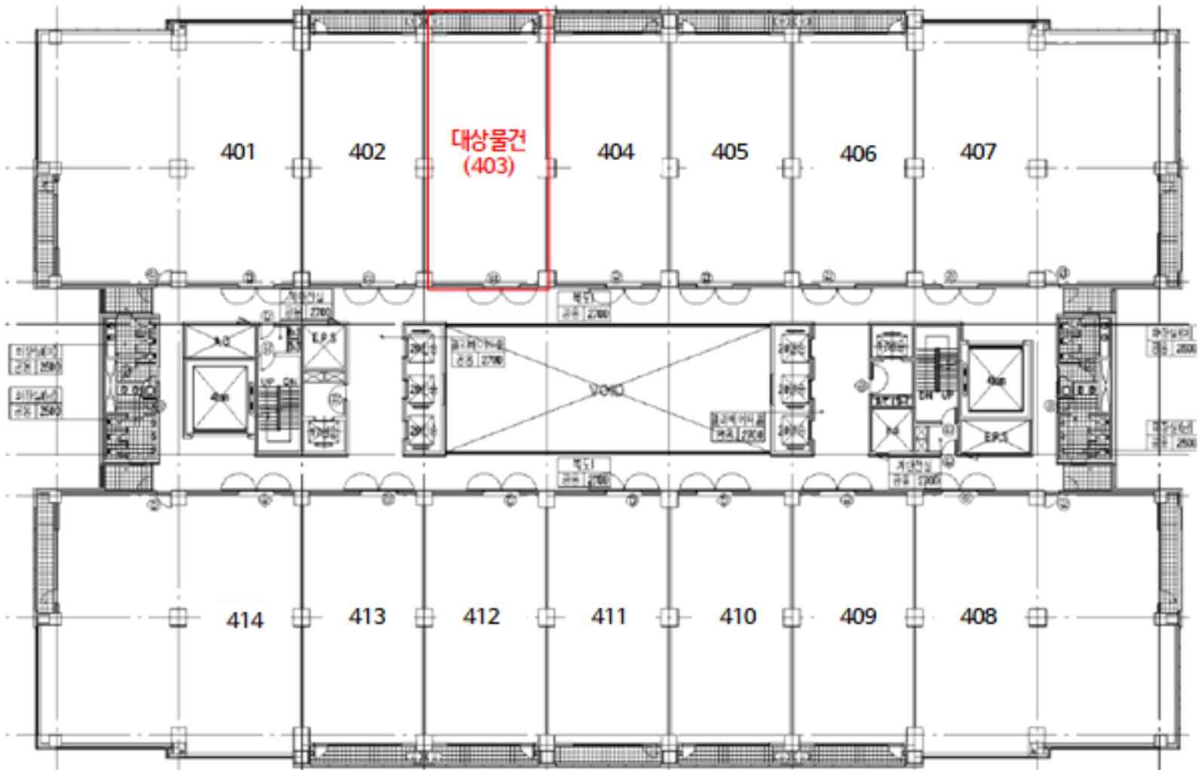
내부 구조도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 212-8 대룡포스트타워1 제4층 제403호

No Scale



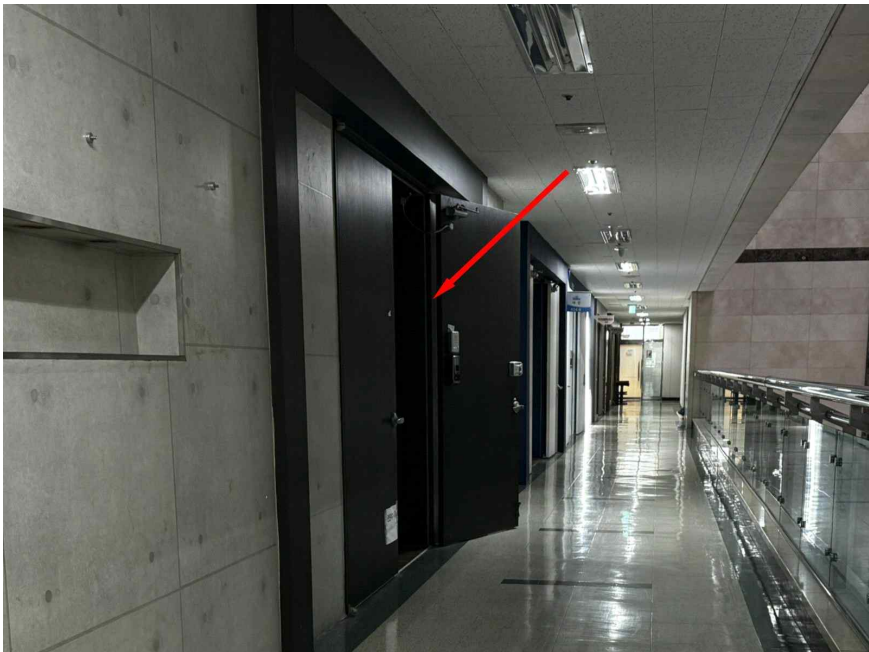
호별 배치도 및 내부 구조도

현장조사 당시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부는 건축물 현황도에 의거하여
현황과 상이할 수 있으니 경매 참여 시 재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지

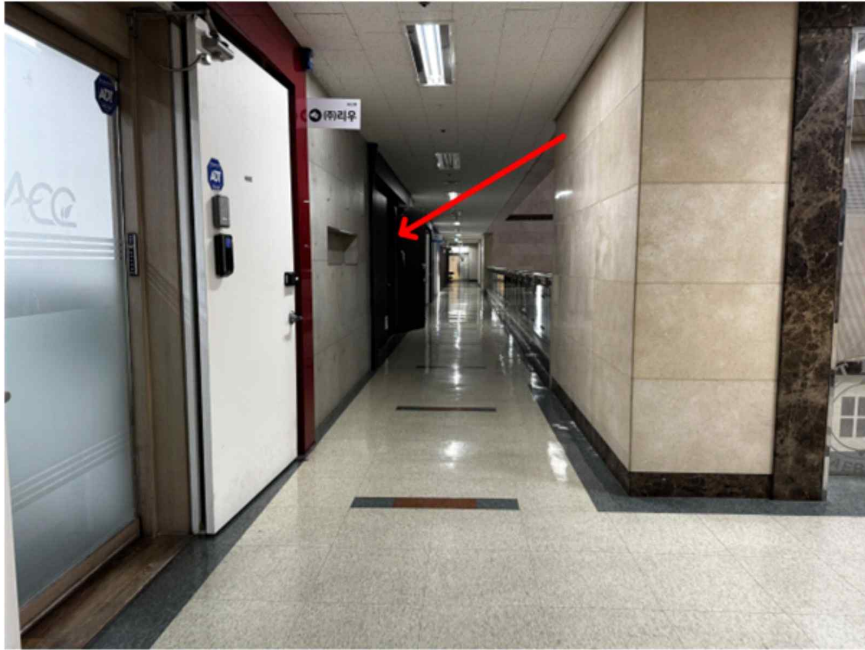


본건 전경

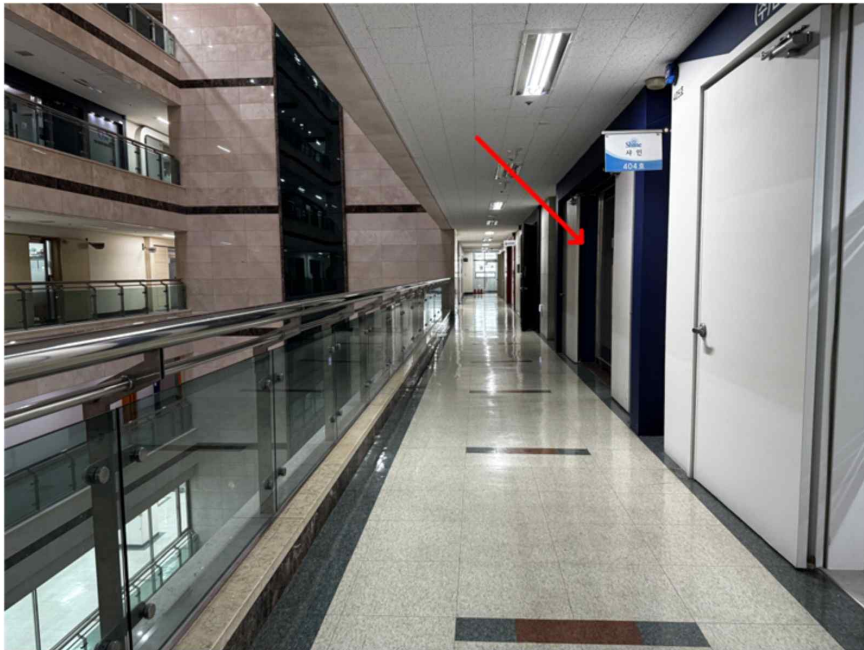


본건 개별현관

사 진 용 지



4층 복도

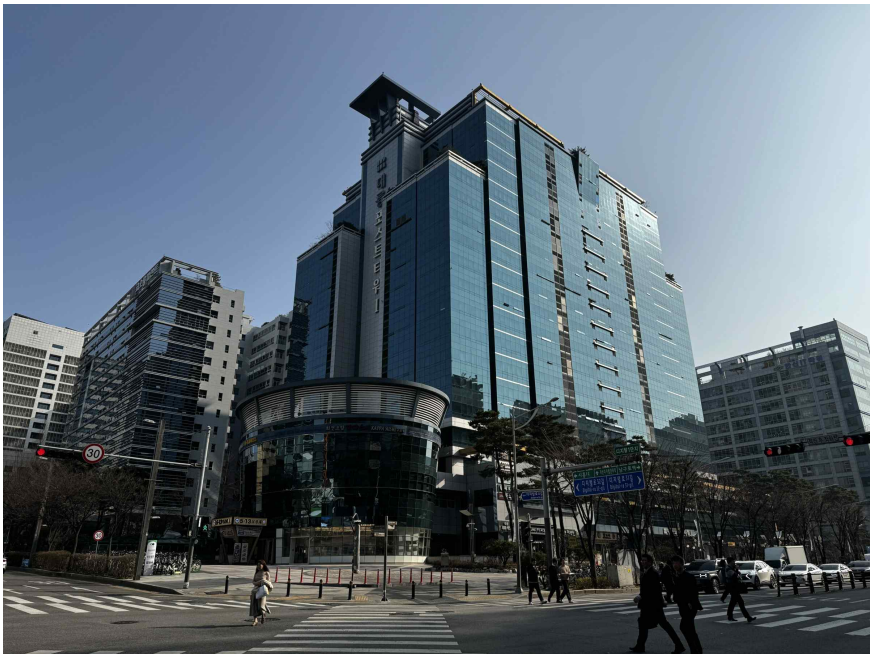


4층 복도

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경