

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 명원길 소유물건(2025타경9525)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택

감정평가서번호: DA-20250416-01

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.

디에셋감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송대섭

감정평가액	삼억육백만원정 (₩306,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	명원길 (2025타경9525)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.20	2025.04.16 ~ 2025.04.20	2025.04.20		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	306,000,000
	합계					₩306,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 “두산초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(미림에이클래스 제101동 제12층 제1203호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 20일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 04월 16일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 04월 20일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 도시하였으며 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- (2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분 하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 303- 4					
건물명	미림에이클래스					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
가	101 / 1203	29.71	11.14	40.85	10.481	72.7%
용도	오피스텔		사용 승인일자		2021년 07월 08일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명, 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
A	독산동 335- 23	유원블리스독산 101동 120*호	29.08	11.56	299,000 (10,280)	KAIS 등기사항 전부증명	2024.07.15
							2022.04.18
B	독산동 333- 1	에비앙씨티 102동 130*호	31.87	10.18	300,000 (9,410)	KAIS 등기사항 전부증명	2024.10.08
							2023.02.13

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 A】를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[월별 서울 서남권 오피스텔 매매가격지수]

(2023.12 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.90	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.84	99.88	99.88	99.87
2025년	99.91	99.91	99.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	99.63(2024.06)	99.93(2025.03)	$99.93 / 99.63 = 1.00301$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 및 거래시점 직전월 지수 기준으로 산정, 직전월의 지수가 발표되지 아니한 경우 최종 발표지수 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 생산자서비스 종사자 밀도
	대중교통과의 편의성, 차량이용의 편리성
	공급 및 처리시설의 상태, 공공시설 및 편익시설 등의 배치
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 주차의 편리성 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 구조 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
가	A	단지 외부요인	1.00	단지외부요인은 대등함.
		단지 내부요인	1.00	단지내부요인은 대등함.
		호별요인	1.00	호별요인은 대등함.
		기타요인	1.00	기타요인은 없음.
		누 계	1.000	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
가	299,000,000 (10,280,000)	1.000	1.00301	1.000	29.71 / 29.08	306,397,136	306,000,000
합 계			-	-	-	-	306,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원) (단가:원/㎡)	기준시점
								사용승인일
C	독산동 303-4	미림에이클래스 101동	6/60*	29.71	10.48	경매	305,000,000 (10,270,000)	2025.02.17
								2021.07.08
D	독산동 303-4	미림에이클래스 101동	12/120*	24.44	8.62	경매	252,000,000 (10,310,000)	2025.04.07
								2021.07.08

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비고
인근	-	오피스텔	-	@ 10,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있음.					

2. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	101동 12층 1203호	29.71	306,000,000	@10,300,000	비준가액
감정평가액 합계			₩306,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였음.

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 가	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 두산로5길 26(독산동)	303-4 미림에이 클래스 제101동	업무시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층				각 층 면적	
				지1층	133.98				
				1층	12.32				
				2층~12층 각	130.95				
				옥탑1층 (연면적제외)	12.32				
	서울특별시 금천구 독산동	303-4	대	대	준공업지역	806.6			비준가격 (공용면적 포함)
					(내)				
					철근콘크리트구조	29.71	29.71	306,000,000	
						10.481			
					1 소유권 대지권	806.6x----- 806.6	10.48		
합 계							₩306,000,000.-		
			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 금천구 독산동 소재 "두산초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 주로 업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트, 다세대주택 등) 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1/지상12층 건물 내 제12층 제1203호로서 (사용승인일자: 2021. 7. 8.)

외벽: 석재붙임 등 마감
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.<후첨, "내부구조도"참조>

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 주차설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 건부지(업무시설)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2024-06-27), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-06-27)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

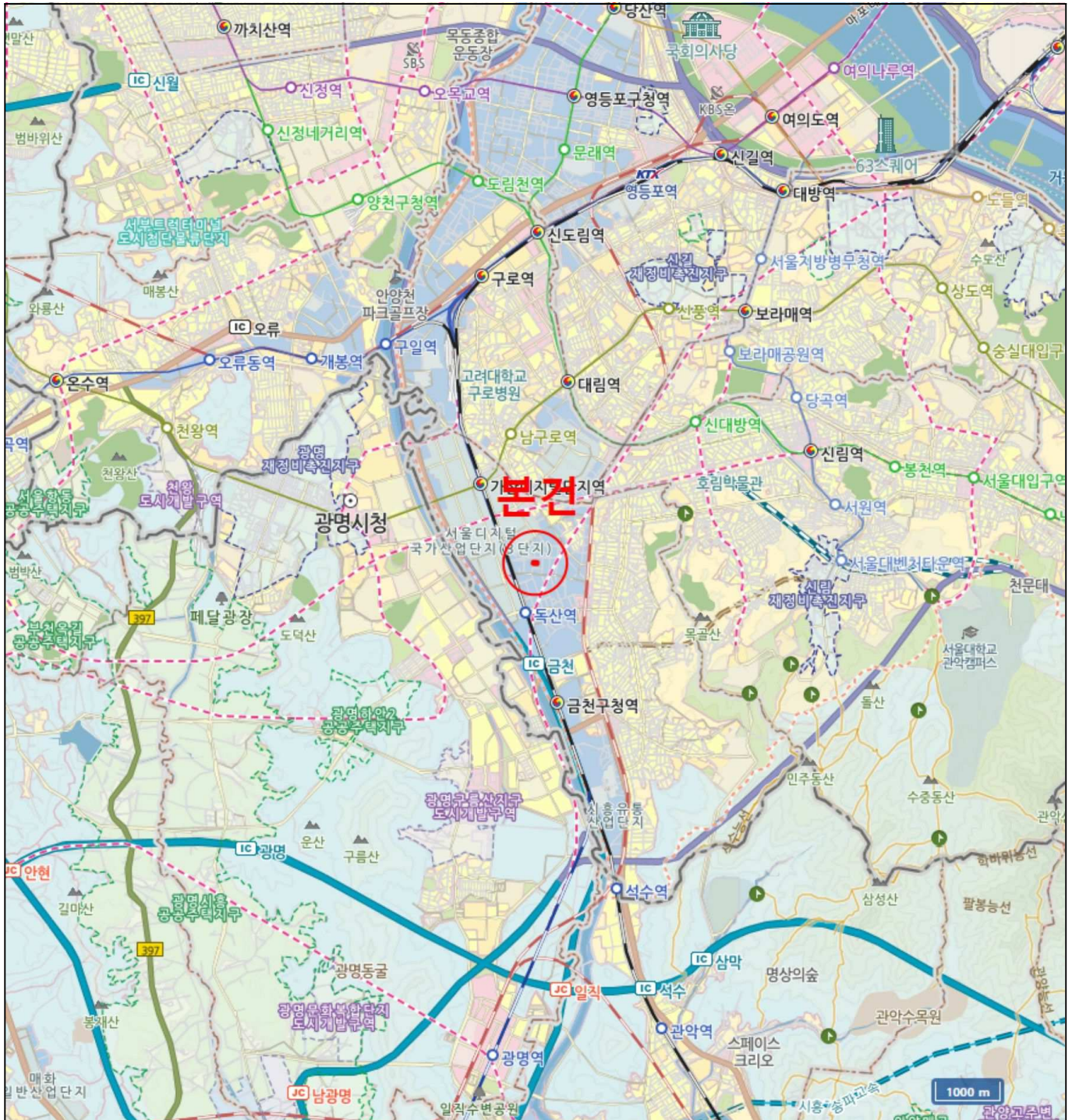
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스
-----	-----------------------------



위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스
------------	-----------------------------



내부구조도



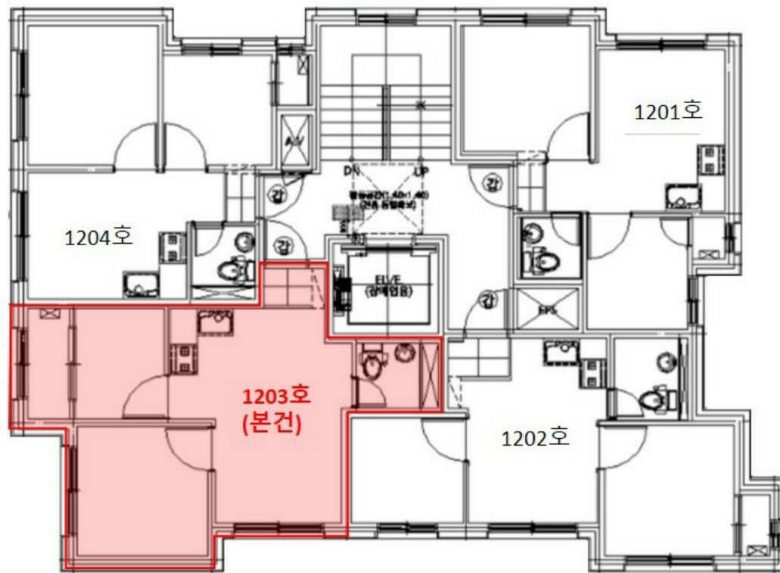
소재지

서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스

No Scale

호별배치도

101동



내부구조도



* 본 내부구조도는 현자조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 도시하였으며 실제와 차이가 있을 수 있음

사 진 용 지



본건 건물 전경

사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2

사 진 용 지



차량 진출입로 및 공개공지



주차 타워

사 진 용 지



101동 공동출입문



본건 현관문