감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 허은미 소유물건(2025타경9863)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : W250502-00-001

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

W250502-00-001

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
정재훈 (인)

감정평가액	이억사천만원정 (₩240,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	허은미 (2025타경9863)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 05. 07	2025. 05. 06 ~ 2025. 05. 07	2025. 05. 07

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	240,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩240,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '양강중학교' 북측 인근에 위치하는 '로빈시그니쳐' 제9층 제903호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 6일 ~ 2025년 5월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물대장상 건축물현황도 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하기 바람.

W250502-00-001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	로빈시그니쳐 제9층 제903호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로 333 (신월동)	474-12 로빈 시그니쳐	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브 지붕 11층 지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 11층 각 옥탑층 (연면적제외)	 106.99 94.76 124.89 137.89 12.6			
1 가	상동	474-12	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 소유권 1.x ------ 대지권	548.9 29.93 14.15 548.9 x---- 548.9	 29.93 14.15	240,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 39.41㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 96,000,000 144,000,000	
	합 계						**₩240,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 양천구 신월동 474-12 로빈시그니쳐 제9층 제903호
도로명주소	서울특별시 양천구 중앙로 333 (신월동)

주용도	업무시설,공동주택 41개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.06.17	
건물규모	층수	지하 1층/지상 11층
	연면적	1,528.65 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	9/903	오피스텔	29.93	9.48	39.41	14.15	75.95
합계 (1개호)			29.93	9.48	39.41	14.15	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 7**-9	*/*01	오피스텔	28.98	44.99	201,000,000 (@6,940,000)	2024.10.15 (2018.07.10)	-
#2	화곡동 8**-9	*/*03	오피스텔	34.85	46.38	300,000,000 (@8,610,000)	2023.05.30 (2023.02.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
서남권
오피스텔(주거용)</td><td rowspan="4">0.090%
(1.00090)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.10.15/
2025.05.07</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.09</td><td>99.84</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.03</td><td>99.93</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.93 - 99.84) / 99.84
≒ 1.0009</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.10	본건이 사례 대비 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.155	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	9/903	29.93	#1	6,940,000	1.000	1.00090	1.155	8,020,000	240,038,600	240,000,000
합계		29.93	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	신월동 4**-12 */*02	오피스텔	29.93	39.41	237,000,000 (@7,920,000)	2024.12.20 (2020.06.17)	법원경매
(2)	화곡동9**-14 */*01	오피스텔	28.93	41.98	236,000,000 (@8,160,000)	2023.07.03 (2021.01.20)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 양천구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	10,962,000,000	9,102,931,790	83.0	119	40	33.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제9층 제903호	29.93	14.15	240,000,000
합계		29.93	14.15	240,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 "양강중학교"에서 북측으로 직선거리 약 80m 지점에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 지하철역(5호선 "신정역")으로부터 약 450m 거리이고, 노선버스 정류장이 소재하는 간선도로("중앙로")와 접함.

(3) 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층/지상11층 중 제9층 제903호로서, (사용승인일 : 2020.06.17.)
외벽: 석재붙임 등 마감.
창호 : 하이새시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

일련번호(가) 제9층 제903호 : 공부상 오피스텔(방1, 욕실겸화장실1, 주방겸식당 등)임.
※ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 내부확인은 생략하고 집합건축물대장상 건축물현황도 및 탐문조사 등으로 대체하였는바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

(5) 설비내역

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

위생설비(급배수 및 급탕설비), 난방설비(도시가스보일러), 냉난방설비(시스템에어컨), 승강기설비, 주차설비(기계식 주차설비), 소방설비(소화전), 방송설비 등이 되어있는
것으로 조사되었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 북측 하향의 완경사 세장형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 공동주택의
건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 30m의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신월동 474-12 :도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
도시철도(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
원추표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(2025-01-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선, <추가기재>건축가능하나별도협의요함

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

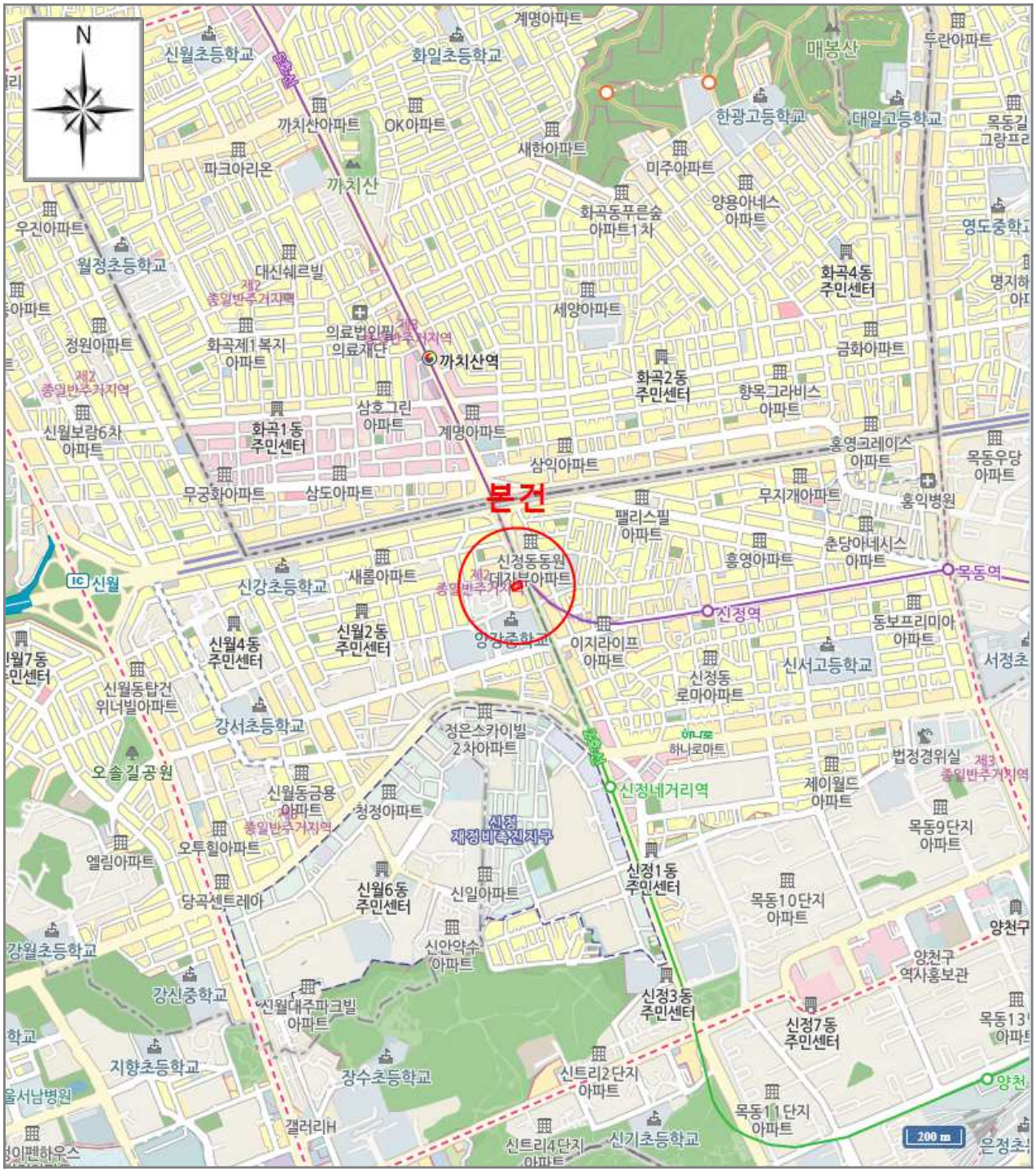
(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 참고사항 없음.

광 역 위 치 도

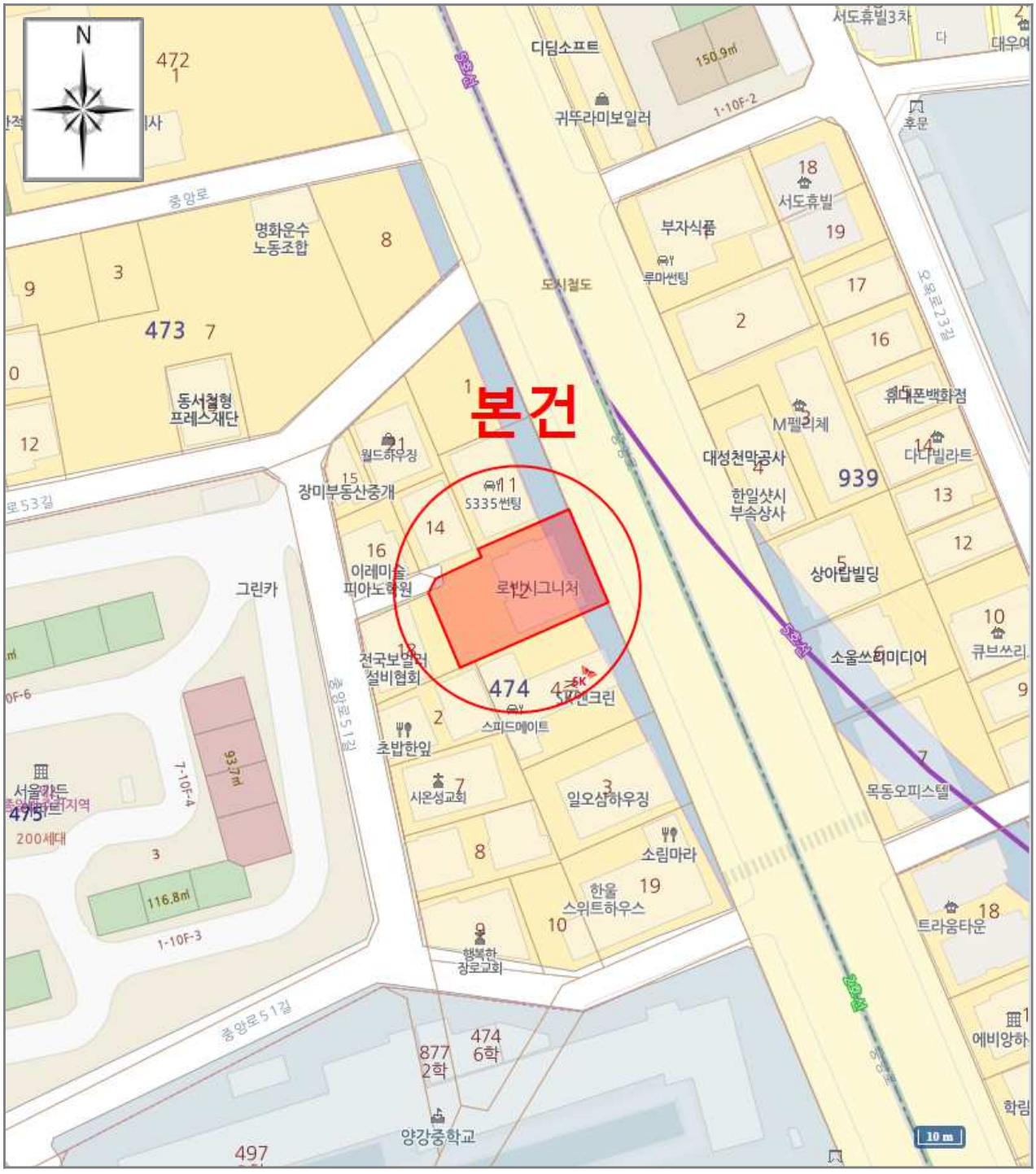
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 474-12 로빈시그니쳐 제9층 제903호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 474-12 로빈시그니쳐 제9층 제903호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호별배치도 및 내부구조도

N

S

로빈시그니쳐 제9층 제903호
(호별배치도 및 내부구조도)

[제9층]

W250502-00-001

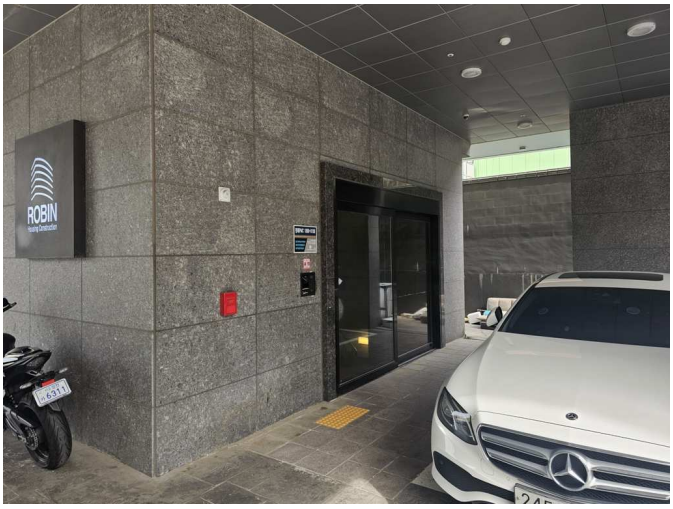
사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 474-12

본건 전경

본건 주위 환경

본건 기계식 주차장



본건 출입문