

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 명원길 소유물건(2025타경9523)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: DA-20250421-01

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.

감 정 평 가 사 (인)  
송 대 섭

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	명원길 (2025타경9523)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.27	2025.04.23 ~ 2025.04.27	2025.04.27		
감 정 평 가 내 용	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  여	-	261,000,000  백
	합 계					₩261,000,000
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 제1202호)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 27일자임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 04월 23일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 04월 27일로 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 / 1202	25.31	9.49	34.80	8.929	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	<b>1.000</b>	

## 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	25.31 / 29.08	261,020,246	261,000,000
합 계			-	-	-	-	<b>261,000,000</b>

# 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 (㎡)	평가 목적	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 1202호	25.31	261,000,000	@10,310,000	비준가액
감정평가액 합계			<b>₩261,000,000.-</b>	-	-

▶ 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 제12층 제1202호	25.31	25.31	261,000,000	
						8.929			
					1 소유권 대지권	806.6x-----	8.93		
						806.6			
<b>합 계</b>							<b>₩261,000,000.-</b>		
			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 제1202호로서 (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)

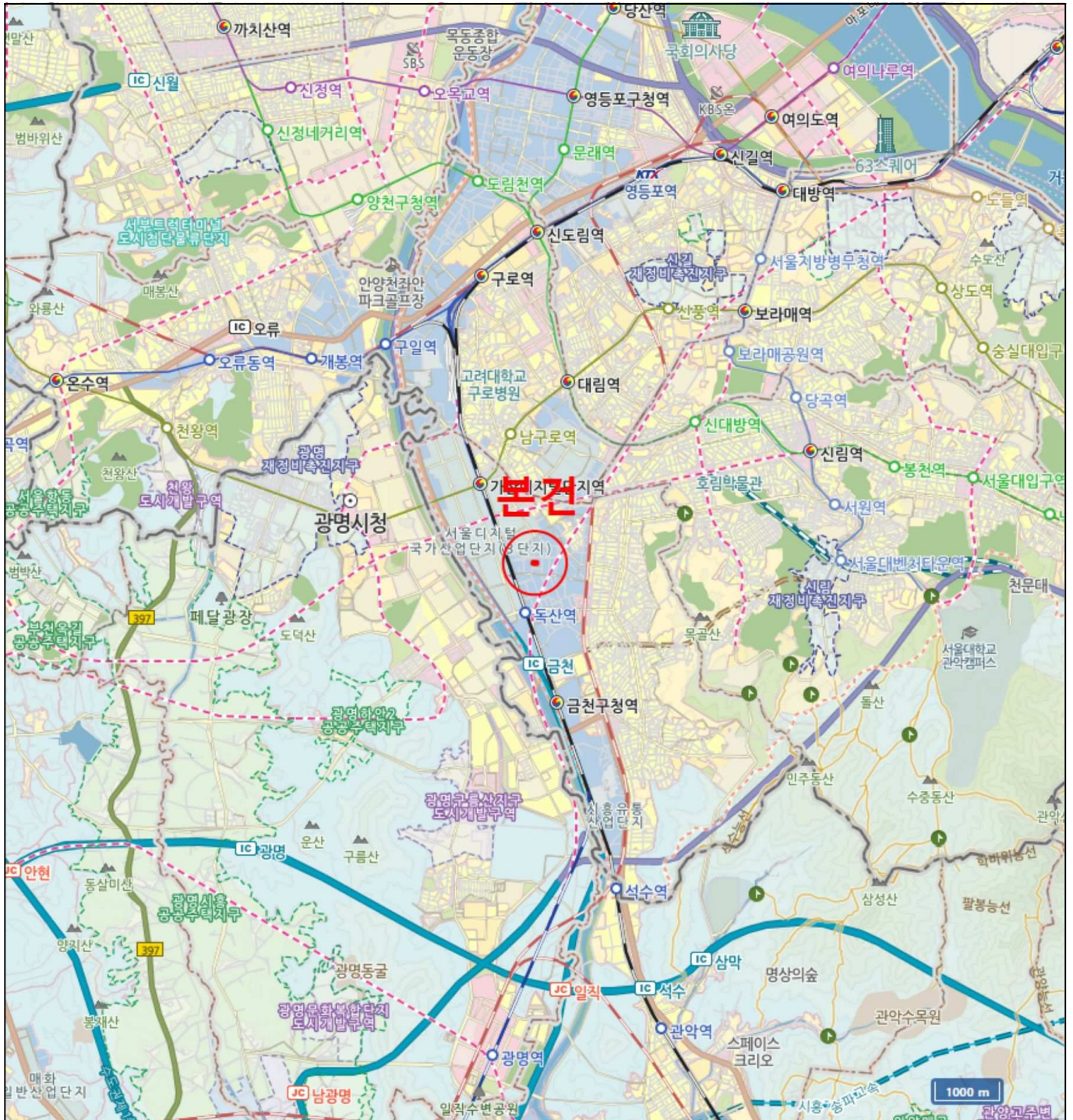
임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스



# 위치도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스



# 내부구조도

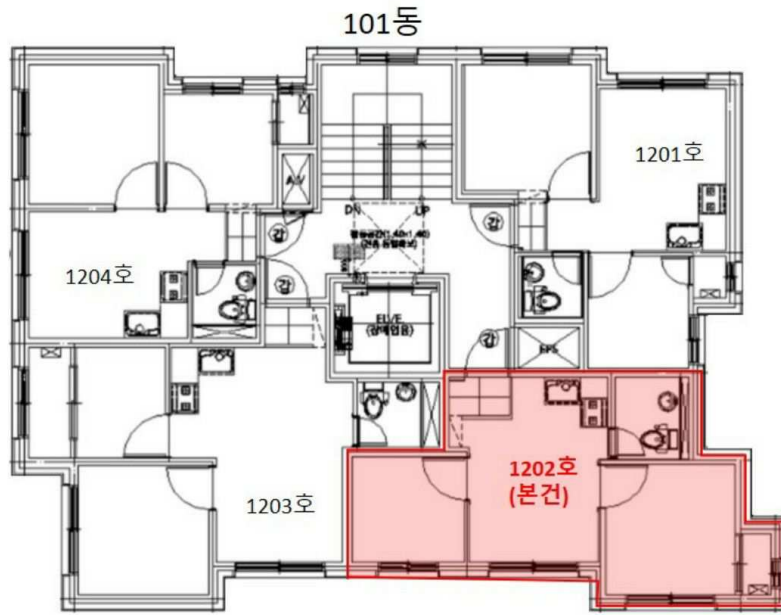


소재지

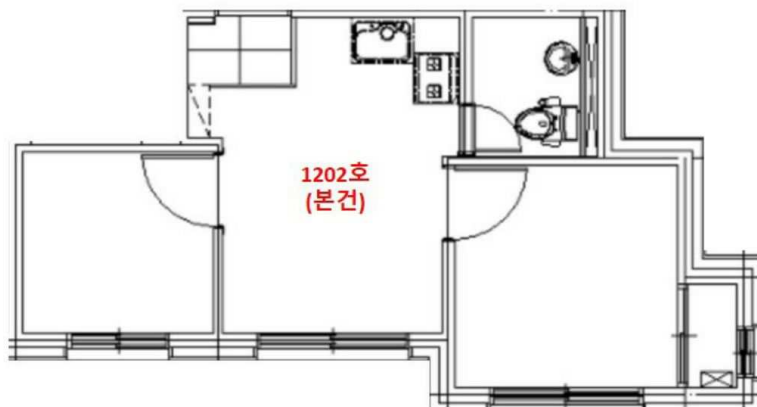
서울특별시 금천구 독산동 303-4 미림에이클래스

No Scale

## 호별배치도



## 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 시설

# 사 진 용 지



공동 출입문



본건 현관문