감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건 명	서혜진 소유물건(2025타경10627)
감정평가서번호	DA252-063001

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : 02-2105-6500 | FAX : 02-2105-6565 | www.idab.co.kr

DA252-063001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 종 성 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 **대표이사 김이건** (인)

감정평가액	이억사천만원정(₩240,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서혜진 (2025타경10627)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2025.07.09	2025.07.01 ~ 2025.07.09	2025. 07. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개 이	구분건물	1개 하	- 여 백	240,000,000
	합 계					₩240,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "문성초등학교" 북동측 인근 준주거지역 내에 위치하는 집합건물(헤리움팰리스 제5층 제506호)로서, 서울남부지방법원 경매13계의 경매 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 감정평가하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시 기간

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 2025.07.09.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 실지조사 실시 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.07.01.~2025.07.09.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 집합건축물대장의 건축물현황도를 기준으로 외관 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매참여시 재확인 바람.

2. 본건 집합건물(오피스텔)의 토지 · 건물 배분비율은 "비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표(오피스텔) (출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년)"에 근거하였음.
(서울 오피스텔 배분비율(토지 · 건물 배분비율 = "5:5"))

3. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

4. 본건 집합건물(오피스텔)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 46	962-13, 962-14, 962-15 헤리움 팰리스	다세대 주택 및 오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층				
				지하1층	171.94			
				1층	70.34			
				2층 ~ 4층	177.17			각 층
				5층, 6층	219.01			각 층
				7층	206.69			
				옥탑1층 (연면적제외)	21.11			
1	서울특별시 금천구 독산동	962-13	대	준주거지역	90			
2	"	962-14	대	준주거지역	103.4			
3	"	962-15	대	준주거지역	181.4			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제5층 제506호	33.32	33.32	240,000,000	비준가액
				1~3 소유권 /대지권	13.2885 /374.8	13.2885		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	120,000,000	
						건 물 :	120,000,000	
	합 계						**₩240,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-13외				건물명		헤리움팰리스		
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕				규모		지하1층/지상7층		
용 도	다세대주택, 오피스텔				사용승인일		2021.06.25		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설 치 유 무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제5층/제506호	13.2885	33.32	17	50.32	66.2

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)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 II

2. 비교거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	독산동 962-26외	엘린하우스 3층/302호	41.52	319,000,000	7,680,000	2023.04.26 2021.07.14
2	독산동 962-42	더뷰 8층/803호	37.42	270,900,000	7,240,000	2024.07.23 2020.02.28
3	독산동 194-13	메트로타운 비동 4층/402호	33.42	245,000,000	7,330,000	2024.07.15 2019.04.16

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.07.23	37.42	48.02	11.35	77.9	7,240,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 시점수정

가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2024년 06월	99.63	(99.92-99.63) / 99.63×100	0.291% (1.00291)
	2025년 05월	99.92		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 서울특별시 서남권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 오피스텔으로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인 비교)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조 건	항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)독산동 962-42 더뷰 8층/803호	0.98	1.01	1.00	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적 위치 (건물명)	구 분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비 고
금천구 독산동 (헤리움팰리스)	오피스텔	7,000,000 ~ 7,500,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	독산동 962-13외	헤리움팰리스 제7층/제703호	34.25	법원 경매	241,000,000	7,040,000	2025.07.01 2021.06.25
2	독산동 962-13외	헤리움팰리스 제6층/제606호	33.32	법원 경매	239,000,000	7,170,000	2025.02.19 2021.06.25
3	독산동 962-13외	헤리움팰리스 제5층/제504호	32.92	법원 경매	302,000,000	9,170,000	2025.02.10 2021.06.25

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구 분	소재지	기간	낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
오피스텔	서울 금천구	최근 1년	87.86	10	총 31건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)7,240,000	1.00	100291	1.00	0.990	7,200,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례, 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.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제5층/제506호	33.32	7,200,000	240,000,000

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 금천구 독산동 소재 "문성초등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 350m 지점에 위치하며, 주위환경은 다세대주택, 다가구주택 등이 소재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 지하철 2호선 "구로디지털단지역"으로부터 약 900m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로 "독산로"까지 약 40m 거리임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상7층 중 제5층 제506호로서,
(사용승인일 : 2021.06.25.)
외벽 : 석재붙임 등 마감
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔(거실, 주방, 방2, 욕실겸화장실1 등)으로 이용 중인 것으로 탐문조사됨.

※ 본건 건물은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 집행시 재확인 바람.

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)

(5) 설비내역

위생설비(급배수, 급탕 등), 난방설비, 승강기설비(승객용, 12인승, 900kg), 소방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호(1) ~ (3)는 3필 일단의 토지로서 북측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로와 접함.ㅇ

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) ~ (3) : 각 필지 공히 준주거지역,
제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

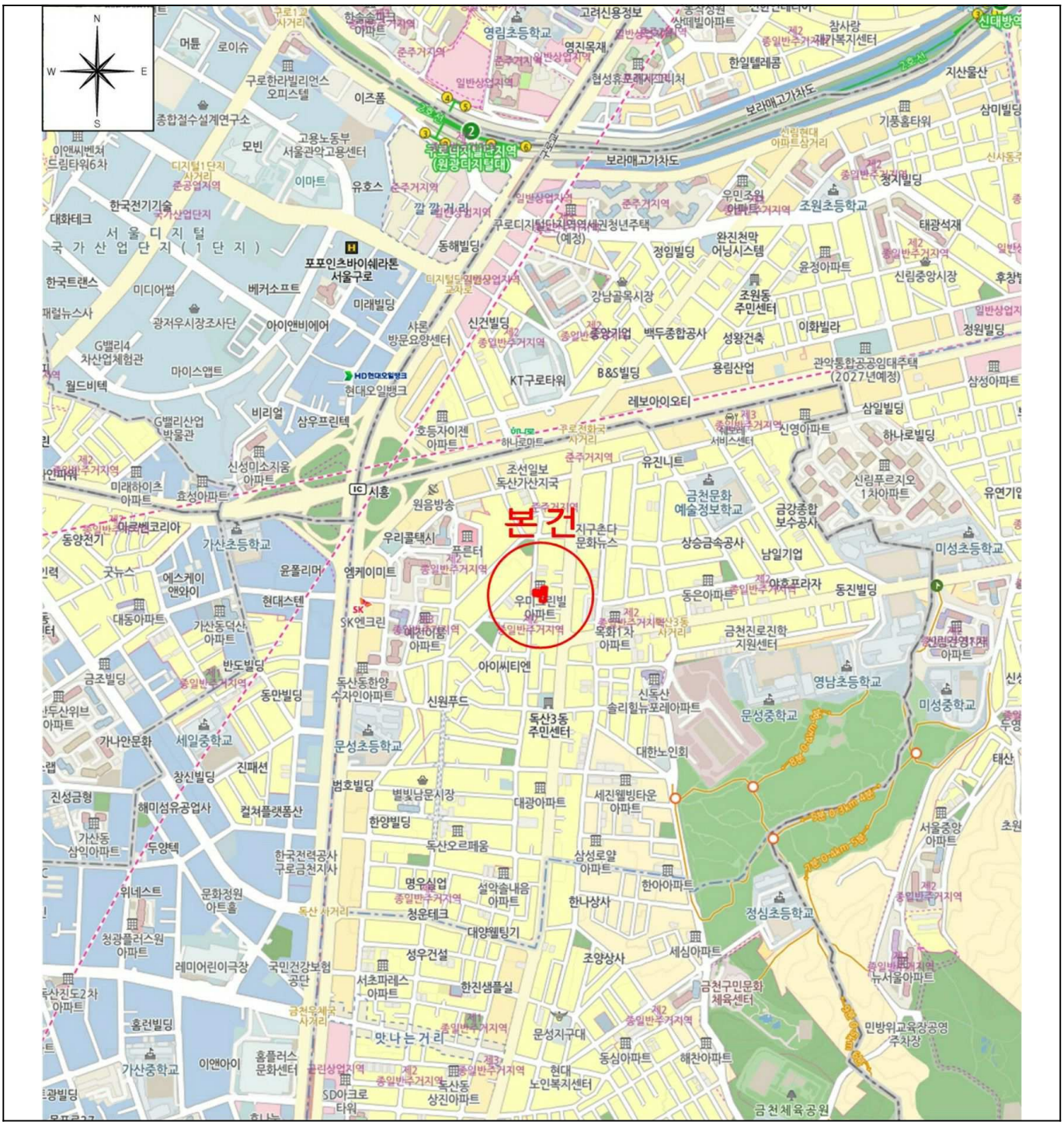
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 해당사항 없음.

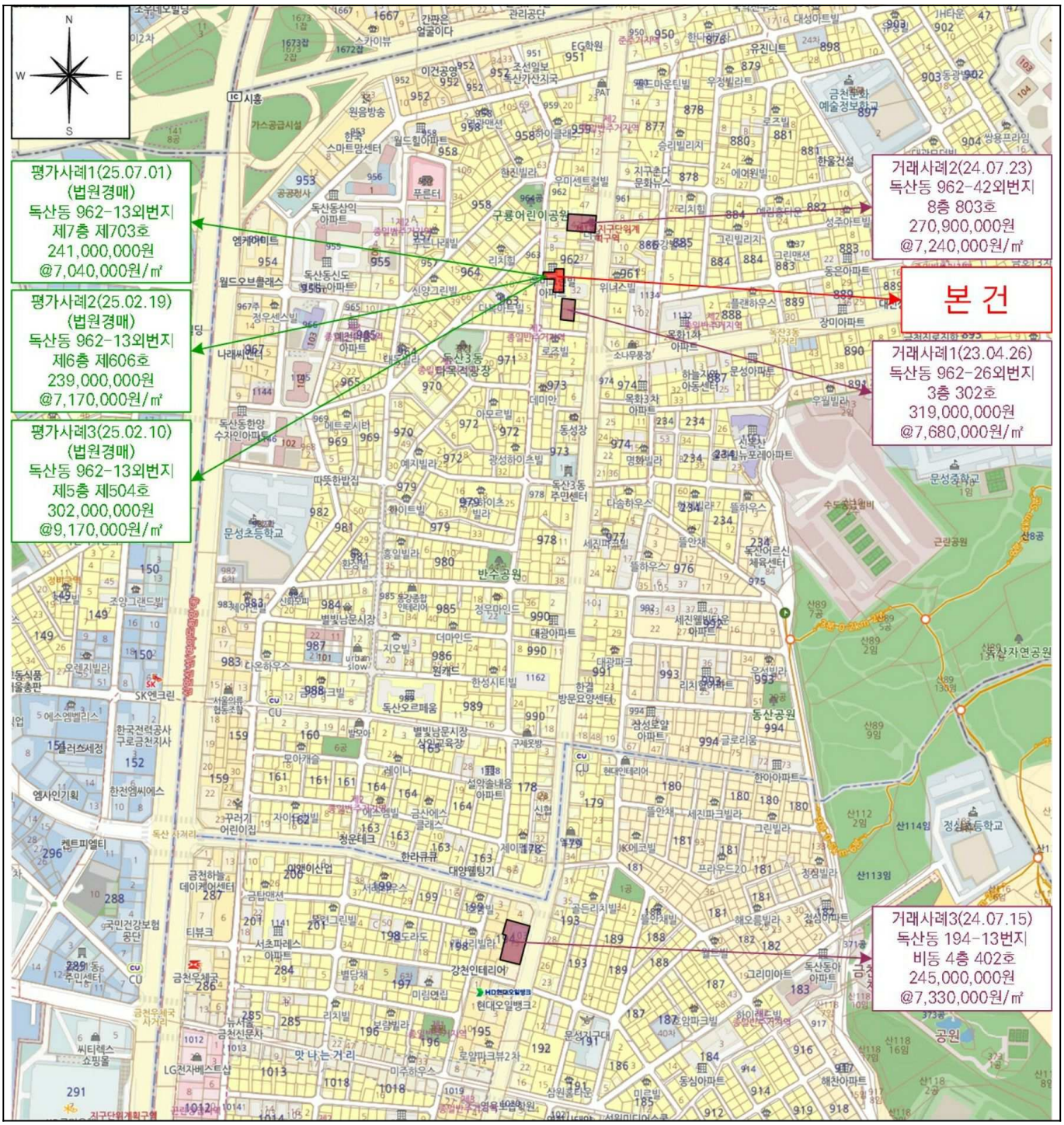
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-13 헤리움팰리스 제5층 제506호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-13 헤리움팰리스 제5층 제506호



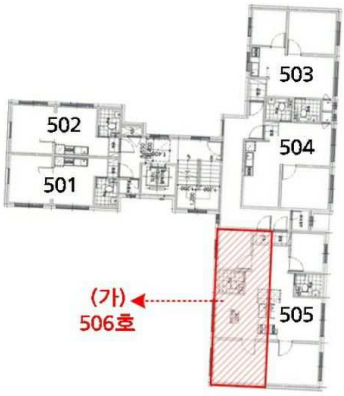
내 부 구 조 도

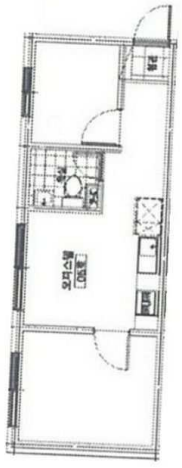
소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-13 헤리움팰리스 제5층 제506호

N

NO SCALE

헤리움팰리스 제5층 제506호





※ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 내부확인은 생략하고 집합건축물대장상 건축물현황도 및 탐문조사 등으로 대체하였는 바, 업무진행시 참고바람.

( )

헤리움팰리스

무인택배보관함
무인택배보관함
무인택배보관함

506