

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원
사법보좌관 박미정
건명 : 천명토건 주식회사 소유물건
(2025타경2584)
번호 : 이산A3250825-001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주) 감정평가법인 이산

서울특별시 강남구 밤고개로1길 10, 922호(수서동)
TEL. (02)3476-0700 FAX. (02)3476-0086

(오피스텔) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주) 감정평가법인 이산 대표이사 박민수 (서명 또는 인)

감정평가액	이억팔천구백만원정 (₩289,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 (경매10계)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	천명토건 주식회사 소유물건 (2025타경2584)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 外	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025. 08. 29	2025. 08. 26 ~ 2025. 08. 28	2025. 08. 29	
감 정 평 가 내 용					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	289,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩289,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 [지하철1호선 및 9호선 노량진역] 서측 인근(6번출구 기준 직선거리 500m이 내) 및 [동작구청] 서측 인근에 위치하는 업무시설 및 근린생활시설 내 오피스텔 1개 호(서울특별시 동작구 노량진동 266-4번지 한강큐브스테이트 제5층 제507호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매(2025타경2584) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준 가치는 '시장가치'를 기준으로 하여 평가하였음.

3. 감정평가방법

본건 집합건물의 평가에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 부동산의 가격 수준, 평가 전례 등 참고 가격 자료를 종합 참작하여 최종 금액을 결정하였음. 다만, 귀 평가명령(3.가.)에 의거 집합건물의 토지 및 건물에 대한 일반이론 및 연구 결과 등을 종합 고려하여 토지, 건물의 가액을 배분하여 '구분건물감정평가명세표'에 기재하였음.

4. 목록표시근거 및 가격시점

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하되 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등의 공부 자료와 일치 여부를 확인하고 보조 자료로 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본 평가의 현장조사일은 2025년 08월 26일 ~ 2025년 08월 28일이며 가격(기준)시점은 가격조사완료일인 2025년 08월 29일 임.

5. 시산가격 검토와 관련한 사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 등에 의거 주방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 다만 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하여 원가방식이나 수익방식의 적용이 불합리하다 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 등에 의거 대상 물건의 특성을 고려하여 시산 가격 조정을 생략하였음.

6. 기타 참고 사항

- 본건은 2025년 08월 26일 외 1회 방문하였으나 폐문부재가 계속되었으며 주거용 통칭 1.5룸 형태(원룸과 유사한 구조이나 거실부와 방이 분리된 형태)의 오피스텔로 외부에서 관찰되는 구조, 공인중개사무소에 비치된 세대 도면이 집합건축물대장등본에 등재된 도면과 대체로 일치하여 이를 기준으로 ‘건물이용 및 임대상황’ 도면을 도시하였으니 참고하시기 바람.
- 본건은 [전세권] 등기되어 있으며(등기사항전부증명서 을구 1호, 등기원인일 2021년 08월 20일) 해당 권리자가 경매신청한 건임. 이러한 점을 고려하여 현장 조사일에 본건 인접한 건물(노량진큐브스테이트)의 302호에 위치하는 사무실(한강 및 노량진큐브스테이트 2동 건물의 관리를 담당하는 것으로 조사) 방문하여 문의하니 거주자 퇴거 상태이고 2개월의 관리비(약 23만원)의 연체가 있는 것으로 구두 조사되나 구체적인 사실관계는 미상이니 경매 참가 희망자께서는 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 통칭 [6.27 부동산 대책] 이후 부동산 시장은 부정적 전망이 좀 더 우세한 관망세 또는 약보합세를 보이고 있음. 다만, 비교적 저가의 실수요 집합건물의 경우에는 오히려 반사이익을 볼 수 있다는 전망도 있음. 향후 부동산 정책 방향에 따라 단기간에 가격의 변동이 있을 수 있으니 경매 참가 희망자께서는 입찰 시점의 가격 수준에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 집합건물의 감정평가

1. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 동작구 노량진동 266-4번지		
건물명, 동, 층, 호수	한강큐브스테이트 5층 507호		
용도	오피스텔	사용승인일	2021.05.21
기타 참고사항	노량진역, 노량진수산시장의 서측 인근 위치하며 노량진로 남측에 접하고 있는 1동의 오피스텔 건물로 1개동 18층 총116세대이며 26A형(전유면적 16.57㎡) ~ 34형(전유면적 21.05㎡)로 구성되어 있음 본건은 31형(전유면적 19.75㎡임) 1개호이며 별첨 도면 등과 같이 해당 타입은 거실과 방(침실)이 분리된 형태의 통칭 1.5룸형태를 가지고 있음		

2. 아파트의 감정평가 방법

본건 아파트는 아래의 수식과 같이 감정평가 하였음.

$$\text{본건 감정평가 금액} = \text{비교사례 거래금액} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가격형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 사례의 선정

1) 본건 소재 집합건물 및 주변 집합건물 내의 거래 사례

번호	호수 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액(원)	거래 일자
A	본건 소재 건물 15층 150호	16.57 (3.7521)	250,000,000	2025.02.11
B	본건 소재 건물 17층 170호	21.05 (4.7665)	290,000,000	2022.07.04
C	노량진동 267-6외4필 노량진큐브스테이트 12층 120호	16.84 (4.72)	185,000,000	2025.02.05
D	노량진동 57-1 메가스터디타워 17층 173호	19.277 (3.127)	185,000,000	2025.06.26

사례(A~D)는 등기사항전부증명서에 매매에 의한 소유권이전등기까지 완료된 상태임

거래사례는 개인정보보호를 위하여 구체적인 주소지의 일부를 기재 생략함

2) 비교 사례의 선정

상기 거래 사례 중 본건이 소재하는 동일한 건물의 거래사례로 비교가능성이 높고 가장 최근에 거래되었으며, 등기사항전부증명서에 매매 등기까지 완료된 사례(A)를 비교사례로 선정하였음

번호	소재지 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액 (원)	거래 일자
A	본건 소재 건물 15층 1501호	16.57 (3.7521)	250,000,000	2025.02.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 제요인 비교치의 결정

1) 사정보정치의 결정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 사정보정치는 < 1.00000 > 으로 결정함.

2) 시점수정치의 결정

① 적용 기준

본건 부동산의 시점수정치 결정은 R-One 부동산통계정보시스템(한국부동산원)을 통하여 발표되는 [오피스텔 매매가격지수(월별)]을 기준하였으며, 세부 권역은 [오피스텔 매매가격지수(월별) - 서울 - 서남권]를 기준하였음.

② 시점수정치의 결정

구 분	오피스텔 매매가격지수 (월별 - 서울 - 서남권)	비 고
2025년 07월 기준	99.89	최근 발표치
2025년 01월 기준	99.91	거래시점 직전월 기준
시 점 수 정 치	- 0.020% (0.99980)	99.89 / 99.91

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세 항목	사례(A)	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	동일 건물 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 건물 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	층별효용비(사례15층, 본건5층) 전유면적이 작을수록 단가가 커지는 경향 등은 본건 열세하며 구조(통칭 1.5평), 향 등의 측면에서는 본건 우세하여 종합적인 제요인은 다소 열세한 것으로 판단됨
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가격의 결정에 참고한 요인	1.00	1.00	대등 또는 유사함
누계		0.970		1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례 비교법에 의한 평가 금액 결정

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(*) (전유면적)	비준가격 (원)
A	250,000	1.000	0.99980	0.970	19.75 / 16.57	288,981,118

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

기타 참고 자료 및 감정평가 금액의 결정

1. 인근 공인중개업소 등에 대한 탐문 조사

가격수준 등	<p>인근 공인중개업소 및 인터넷 매물 등록 중개업소 등을 탐문 조사하고 거래 사례의 흐름을 분석한 결과</p> <p>본건이 소재한 건물 내 오피스텔은 대부분 주거용 이용 중이며</p> <p>본건과 동일 또는 유사한 타입의 호가수준은 2억원 중반에서 2억원 후반까지 형성되고 있음</p>
--------	--

2. 감정평가 금액의 결정

상기 참고가격 자료 및 비교사례 외의 거래 사례, 평가 선례의 가격 수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격 수준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감정평가금액(원)
가	289,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
가	서울특별시 동작구 노량진동	266-4 한강큐브 스테이트	업무시설 (오피스텔 (116호))및 근린생활 시설(2호)	1동의 건물의 표시					
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층~18층(각) 옥탑 (연면적제외) (내) 전유부분의 건물의 표시 5층 507호 철근콘크리트구조	322.02 178.26 82.84 121.7 194.54 29.4		289,000,000	비준가격 공용면적포함	
토지의 표시	서울특별시 동작구 노량진동	266-4	대	대지권의 목적인 대지권의종류 1. 소유권 대지권의비율 토지건물배분비율 토지:231,000,000 건물:58,000,000	540	540분의 4.4721	4.4721		540
합 계							₩289,000,000.-		
< 이 하 여 백 >									

구분건물평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	지하철1,9호선 [노량진역] / [동작구청] 서측에 위치하고 있음
	교 통	본건까지 차량 접근 및 출입 가능하며 인근에 지하철역 및 다수의 노선버스가 정차하는 버스정류장이 위치하여 전반적인 교통상황 비교적 양호한 편임
	주 위 환 경	[노량진로] 노변에 위치하여 본건과 유사한 집합건물 및 근린생활시설, 주상용건물이 혼재하고 있는 노변주상지대임
2. 건물상황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지2층~18층의 오피스텔 건물 중 5층 507호 1개호로(사용승인일:2021.05.21) 외벽 : 인조석타일붙임 및 일부 몰탈/페인팅 내벽 : 벽지, 타일 등임
	이 용 상 태	거실/주방으로 구성된 통칭 1.5룸형 오피스텔임 (별첨 도면 참고)
	냉난방 시설	도시가스에 의한 개별 난방, 각 호실별 에어컨 냉방임
	위생설비 및 기타 설비	급배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 입구보안설비 등 되어 있음
3. 토지상황	형태 지세 및 이용 상태	사다리형 유사한 부정형 토지로 경사지이나 평탄히 조성하여 오피스텔 건부지로 이용 중임
	인접 도로상태	북측으로 '노량진로' / 동측으로 '등용로14길'에 접하고 있음
	도시 계획 및 기타 공법 관계	일반상업지역, 제3종일반주거지역, 개발행위허가지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이제한지역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 재정비촉진지구, 과밀억제권역, 건축선(2019-04-11)등이며 근거법령/세부사항은 별첨한 토지이용계획서사본참고
4. 기타	공부와 차이	별무함
	임 대 관 계	기존 전세권자의 경매신청건이며 현장조사에서 현재 공실인 것으로 구두 탐문되나 구체적인 사실관계는 미상임
	기 타	2개월분의 관리비(약23만원) 체납상태인 것으로 조사되며 경매가 장기화될 경우에는 감안하실 필요가 있음

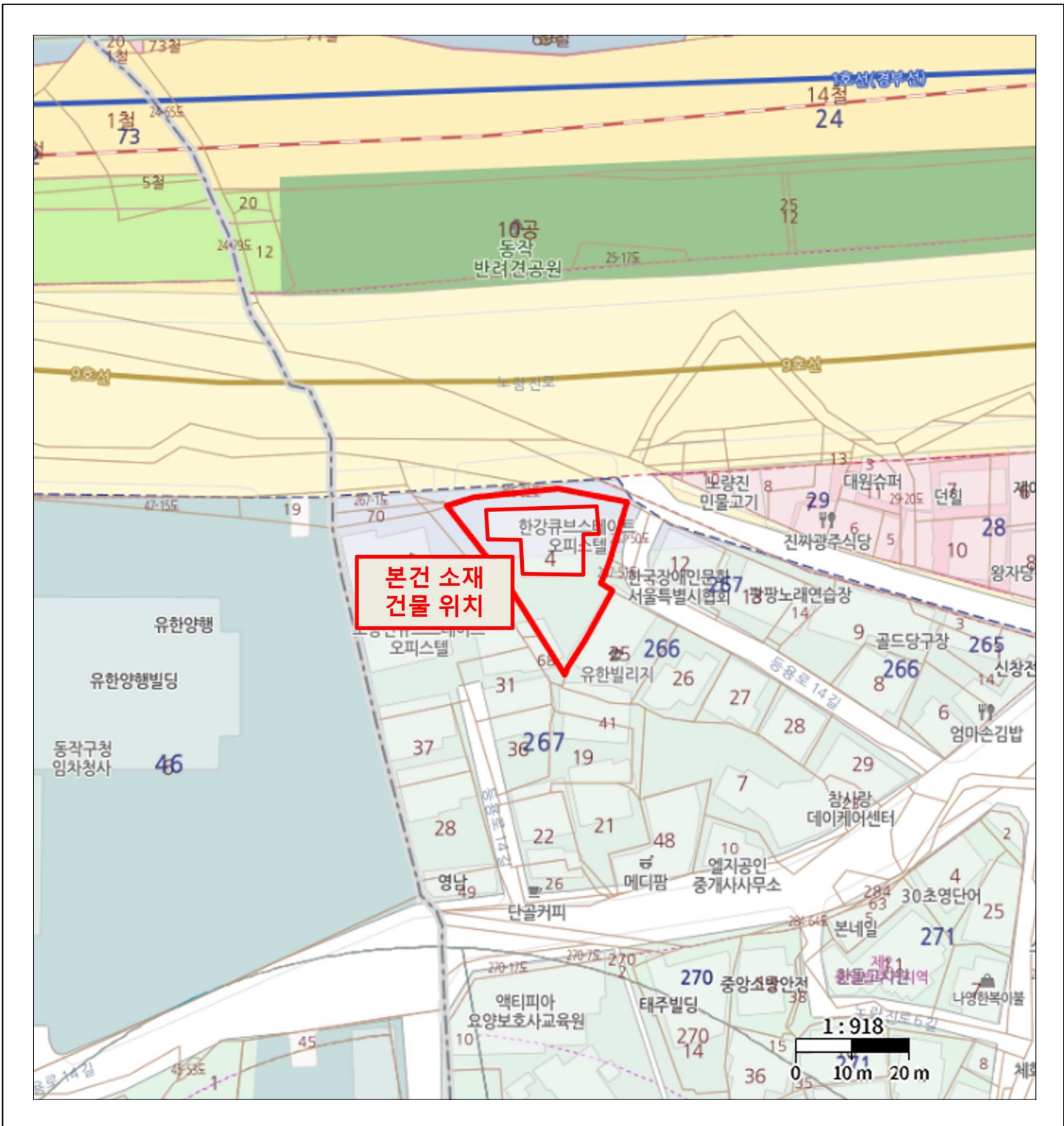
위 치 도

소재지 서울특별시 동작구 노량진동 266-4 한강큐브스태이트 5층 507호



위 치 도

소재지	서울특별시 동작구 노량진동 266-4 한강큐브스태이트 5층 507호
-----	---------------------------------------



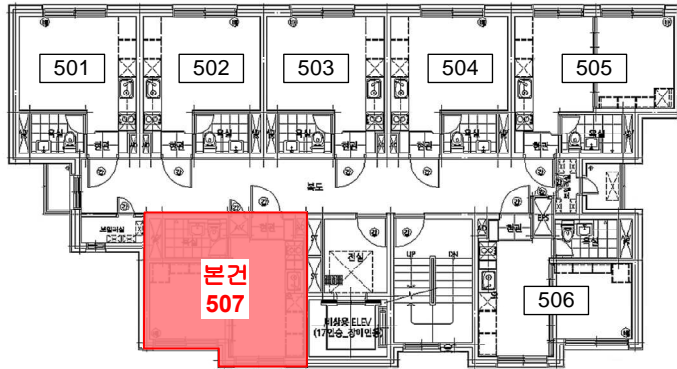
건물이용 및 임대상황

NO SCALE

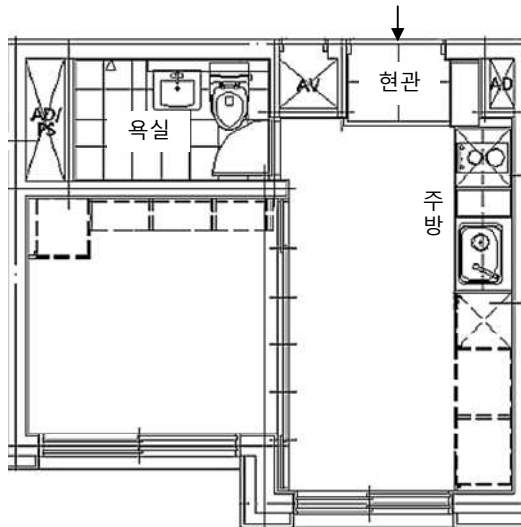


서울특별시 동작구 노량진동 266-4
한강큐브스태이트 제5층 제507호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



임대 상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월대임료	
		임대미상임	—	—	

사 진 용 지



【 본건 소재 건물 및 주변 전경 】



【 본건 소재 건물 및 주변 전경 】

사 진 용 지



【 본건 소재 건물 전경 】

사 진 용 지



【 오피스텔부 입구(북측 노량진로부분) 】



【 오피스텔부 입구(동측(공부상1층)) 】

사 진 용 지



【 5층 복도 전경 】



【 본건 현관 】