

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 현상희 소유물건
(2024타경137588)

의뢰인: 서울남부지방법원
사법보좌관 오광호

감정평가서번호: GJ24112502

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	현상희 (2024타경137588)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.05	2024.11.29 ~ 2024.12.05	2024.12.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	323,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩323,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 전철1호선 및 7호선 환승역인 “가산디지털단지” 남서측 인근에 위치하는 가산한화비즈메트로2차 산업시설(공장) 제5층 제520호(전유: 47.615㎡)로서 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.05.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워, 부득이 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문내용, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 비주거용 토지.건물 배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 진행업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 금천구 가산동 554-2번지		
	도로명주소	서울특별시 금천구 가산디지털2로 43-14(가산동)		
건물명, 층, 호수	가산한화비즈메트로2차. 제5층, 제520호			
용도 등	산업시설(공장)	사용승인일	2022. 03. 31	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	47.615	47.6107	11.6896	-

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#1	가산동 554-2	가산한화비즈메트로2차	7층/72*호	47.615	11.6896	263,000,000- @5,630,622/㎡	2022.07.12
							2022.03.31
#2	가산동 554-2	가산한화비즈메트로2차	4층/41*호	44.94	11.0329	316,000,000- @7,038,413/㎡	2022.05.13
							2022.03.31
#3	가산동 554-2	가산한화비즈메트로2차	3층/31*호	44.94	11.0329	301,000,000- @6,710,489/㎡	2022.08.16
							2022.03.31
#4	가산동 554-2	가산한화비즈메트로2차	4층/41*호	44.94	11.0329	314,000,000- @7,006,259/㎡	2022.05.17
							2022.03.31
#5	가산동 550-9 외	에이스 가산타워	18층/18**호	81.22	22.67	600,000,000- @7,387,343/㎡	2024.04.17
							2018.12.31

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#6	가산동 554-2	가산한화비즈 메트로2차	4층/ 42*호	47.615	11.6896	327,483,000- @6,877,744/m ²	2022.03.30 2022.03.31
----	--------------	-----------------	-------------	--------	---------	---	--------------------------

(2)비교사례의 선정

인근지 소재 에이스가산타워 내 유사규모형 산업시설(공장)의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 비교적 근래에 중개로 거래된 사례기호#5를 선정 하였습니다.

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국부동산원에서 조사.발표하는 서울시 상업용부동산(집합상가) 분기별 자본수익율을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사.발표되지 않은 기간의 자본수익율은 기준시점과 가장 가까운 시점의 분기별 자본수익율을 기준으로 산정하였습니다.

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익율(%)	비 고
기호 1.	기호 #5.	2024.2Q	0.56	기간: (2024.04.17. ~2024.12.05.)
		2024.3Q	0.72	
		2024.4Q	미발표	
		*.시점수정치계산: (기간: 2024.04.17.~ 2024.12.05.까지) (1+0.0056X75/90) X(1+0.0072) X (1+0.0072 X 66/92) = 1.01720		

6.가치형성요인비교(공업용)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 향 목	사 례 물 건	대 상 물 건	
단지외 부요인	외부진출입의 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조등), 대중교통의 편의성.)	1.00	0.94	대상이 대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 다소 열세함.
	도심지 및 상업. 업무시설과의 접근성.			
	동력지원 및 노동력 확보의 용이성.			
	공급 및 처리시설의 상태.			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단지내 부요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도.	1.00	1.01	대상이 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 에서 다소 우세함.
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무.			
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무.			
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 등.			
호별 요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용.	1.00	0.95	위치별, 층별효용 등 대상이 다소 열세함. *(사례:18층/대상:5층)
	내부 평면방식			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 전유면적의 비율 등.			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등.	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.902		0.94 X 0.95 X 1.01 X 1.00 = 0.902

7.비준가격 산정

기호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
1	600,000,000-	1.00	1.01720	0.902	47.615 /81.22	322,734,165- =>323,000,000-

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ.참고가격자료

1.인근 부동산 탐문조사

<p>*. 가산한화비즈매트로2차 산업시설(공장) 유사규모 (전유면적 / 대지권) 47.615㎡ / 11.6869㎡</p>	<p>*.부근 부동산 공인중개사무소 외 290,000,000- 330,000,000- 수준으로 탐문됨.</p>
---	---

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가목적	평가금액(원)	가격시점
							사용승인일
가산동 554-2	가산한화비즈 메트로2차	11층/ 110*호	35.70	8.76	경매	254,000,000- @7,114,845/m ²	2024.11.07
							2022.03.31
가산동 554-2	가산한화비즈 메트로2차	5층/ 51*호	44.94	11.0329	담보	280,000,000- @6,230,530/m ²	2024.07.04
							2022.03.31
가산동 554-2	가산한화비즈 메트로2차	4층/ 40*호	44.94	11.63	담보	314,000,000- @6,987,093/m ²	2022.06.22
							2022.03.31
가산동 554-2	가산한화비즈 메트로2차	5층/ 42*호	47.615	11.6896	담보	327,000,000- @6,867,583/m ²	2022.04.05
							2022.03.31

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	가산동 544-2	가산한화비즈 메트로2차	5층/ 520호	47.615	11.6896	₩323,000,000- (@6,783,576/m ²)

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	1동의 건물의 표시 서울특별시 금천구 가산동 도로명주소 서울특별시 금천구 가산디지털로 43-14	554-2 가산 한화비즈 메트로2차	산업시설 (공장)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕								
								18층				
								지4층	6,358.2135			
								지3층	6,212.3816			
								지2층	6,166.0841			
								지1층	6,088.9212			
								1층	2,306.2069			
								2층	2,042.4694			
								3층	2,181.9319			
								4층	2,157.5119			
								5층	2,137.4194			
								6층	2,137.4194			
								7층	2,136.6919			
								8층	2,137.4194			
								9층	2,137.4194			
								10층	2,136.6919			
								11층	2,137.4194			
				12층	2,137.4194							
				13층	2,136.6919							
				14층	2,137.4194							
			15층	2,137.4194								
			16층	2,136.6919								
			17층	2,137.4194								
			18층	2,137.4194								
			옥탑1층	221.7607								
			옥탑1층	161.407								
	대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소	544-2	공장용지	준공업지역 (내)	7,789							
	전유부분의 건물의 표시			제5층 제520호 철근콘크리트구조	47.615	47.615	323,000,000	비준가액 총공용포함. (47.6107㎡)				
	대지권의 종류			1. 소유권	11.6896	11.6896						
	대지권의 비율			대지권	7,789							

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 129,200,000 193,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩323,000,000.-	

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 가산동 소재 전철1호선 및 7호선 환승역인 "가산디지털단지역" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모공장, 지식산업센터, 근린생활시설 및 오피스텔 등이 혼재하는 준공업지역내 산업시설(아파트형공장)로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 북동측 인근에 지하철역이 위치하고, 공단내 간선로에 노선 버스 정류장이 소재하여 이용사정 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 제5층 제520호로 2022.03.31 사용승인 되었음. 마감구조는

- 외벽: 강화유리 및 복합판넬 마감.
- 내벽: 몰탈위 페인트 및 일부 인테리어 마감.
- 창호: 강화유리 등 마감.

(4) 이용상태

산업시설(공장: 인창산업)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 냉.난방설비, 승강기시설(승객 및 화물용), 소화전시설, 화재 탐지 및 경보기시설 등 설치되었음.

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

1필지 평탄한 사다리형의 공장용지로 산업시설(공장 및 근린생활시설 외) 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭약20m 포장도로에, 남측으로 노폭약12m 포장도로에, 서측으로 노폭약6m 포장 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 종로1류(폭20m ~ 25m)(2021.10.28) (접합), 일단의 공업용지조성 사업지역.
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역 (2015-08-27)(서울특별시고시 제2015호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항 시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등).육군수도방위사령부 (02-524-3313)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대관계 미상임.
 기 타 ; 없 음.

광역 위치도



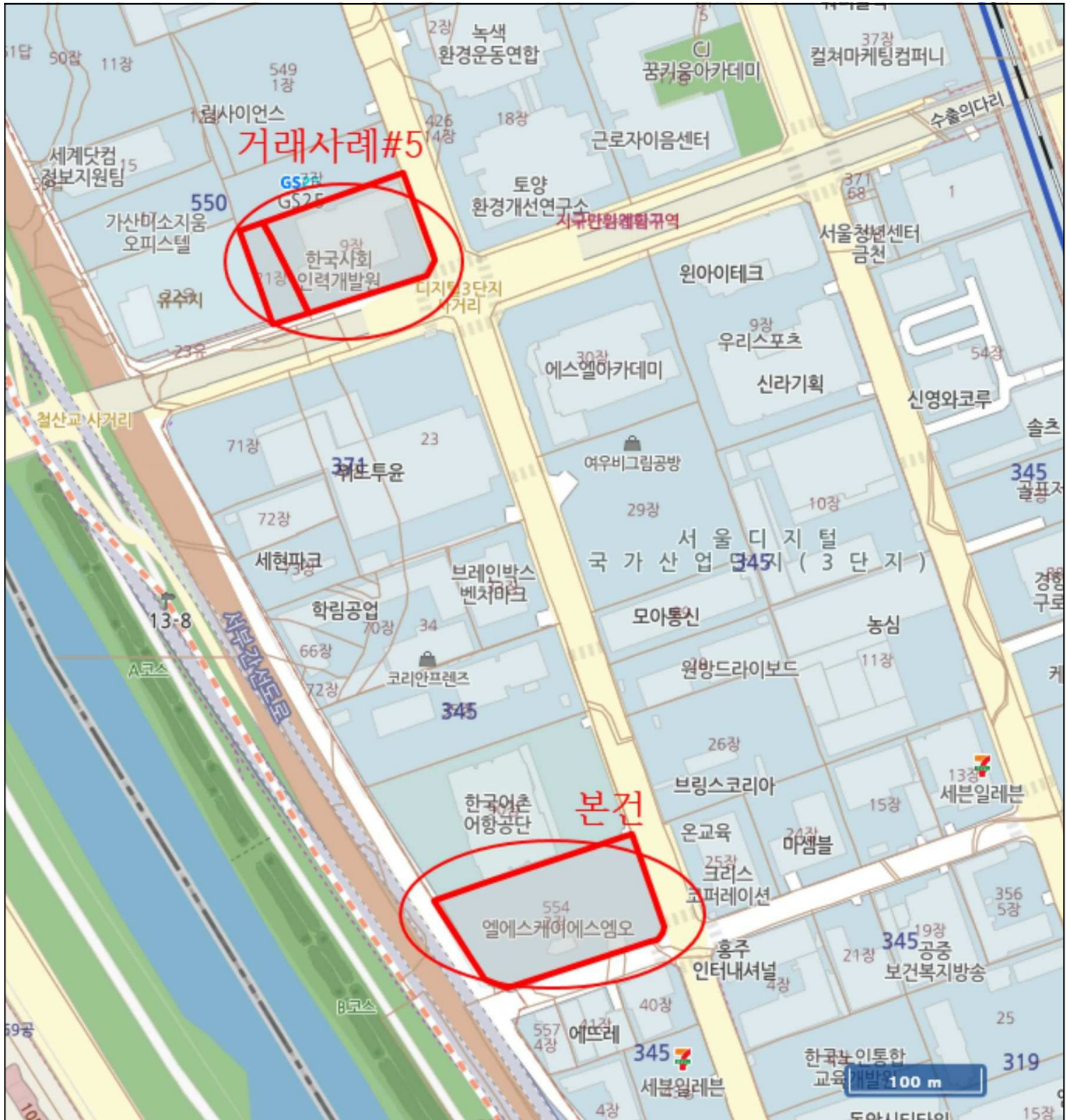
소재지	서울특별시 금천구 가산동 554-2 가산한화비즈메트로2차 제5층 제520호
-----	---



위 치 도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 554-2 가산한화비즈메트로2차 제5층 제520호
------------	---



내부구조도



소재지 서울특별시 금천구 가산동 554-2 가산한화비즈메트로2차 제5층 제520호

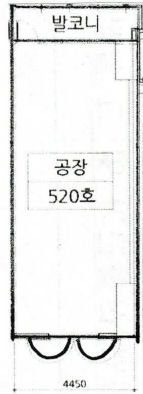
호별배치도

NO SCALE



내부구조도

NO SCALE



사 진 용 지



본건(가산한화비즈메트로2차) 전경

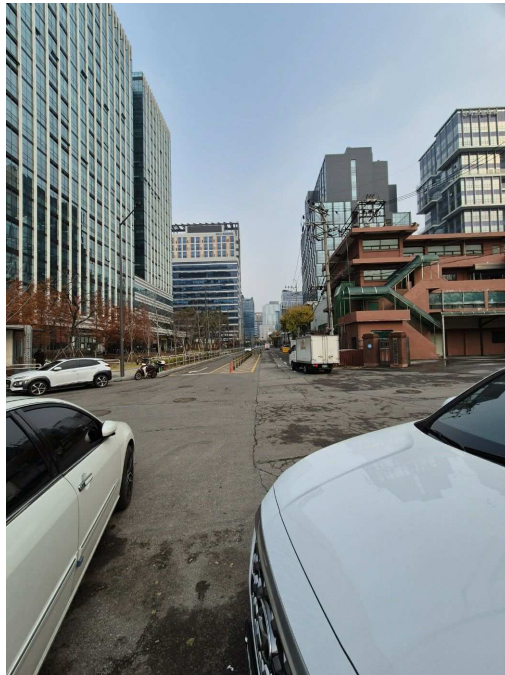


부근 전경(서측-> 동측방향)

사 진 용 지



(가산한화비즈메트오2차)전면부 전경



부근 전경(서측-> 동측방향)

사 진 용 지



본건(5층 520호) 출입문 및 입주업체



5층 복도 및 본건(520호) 출입문

사 진 용 지



복도



입주업체명