

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김수지 소유물건  
(2024타경140126)

의뢰인: 서울남부지방법원  
사법보좌관 오광호

감정평가서번호: GJ24110701

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	이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수지 (2024타경140126)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.18	2024.11.12 ~ 2024.11.18	2024.11.19	
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	-	226,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩226,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 지하철1호선 “독산역” 동측 인근 준공업지역내 위치하는 “미림에이클래스” 업무시설(오피스텔) 제2층 제205(전유: 23.42㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.18입니다.

### 4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

(1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 확인이 어려워, 부득이 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문내용, 인근호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 업무 진행시 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 집합건물(오피스텔) 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 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, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 금천구 독산동 1006-3번지		
	도로명주소	서울특별시 금천구 범안로12가길 7(독산동)		
건물명, 층, 호수	미림에이클래스, 제2층, 제202호.			
용도 등	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2018.08.28	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	23.42	6.84	11.74	

\*. 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	독산동 1006-12	미림에이클래스	2층/20*호	23.42	11.74	240,000,000- @10,247,651/㎡	2022.06.15
							2018.08.28
#2	독산동 1006-13	미림에이클래스	2층/20*호	23.42	11.74	240,000,000- @10,247,651/㎡	2022.06.15
							2018.08.28
#3	독산동 1006-13	미림에이클래스	2층/20*호	23.42 (본건)	11.74	178,000,000- @7,600,341/㎡	2019.02.01
							2018.08.28
#4	독산동 1006-124	더시크릿	2층/2*호	24.22	9.95	249,000,000- @10,280,759/㎡	2022.04.22
							2021.11.01

\*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)비교사례의 선정

같은곳 소재 미림에이클래스 내 동일규모형 업무시설(오피스텔)의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 거래된 사례기호#1을 선정하였음.

## 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 전국주택가격동향조사 자료중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔매매가격지수”를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권(2022.06.15.~2024.11.18.)  
거래시점 : 2022.06.15, 2022년5월 지수를 적용함.  
기준시점 : 2024.11.18, 2024년10월 지수를 적용함.  
2022.06.15 매매 가격지수 (적용: 2022년5월) : 102.72  
2024.11.18 매매 가격지수 (적용: 2024년10월) : 99.88  
시점수정치 :  $99.88 / 102.72 \approx 0.97235$

## 6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 향 목	사례 물건	대상 물건	
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	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지외 부요인은 대체로 대등함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대체로 대등함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	사례: 2층/동향이고, 대상: 2층/서향으로 층별은 대등하나, 위치.향별에서 불리하여 전반적인 호별은 대상이 다소 열세함. *. (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		1.00 X 1.00 X 0.97 X 1.00 =

### 7.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
240,000,000-	1.00	0.97235	0.970	23.42/ 23.42	226,363,080- =>₩226,000,000-

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

### Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

#### 1.인근지역 유사부동산의 가격수준

<p>*. 미림에이클래스 유사규모형 (전유면적 / 대지권) 23.42㎡ / 11.74㎡</p>	<p>*. 부근 부동산 공인중개사사무소 외 220,000,000- 240,000,000-호가수준으로 탐문됩니다. *. 본건호수는 2019.02.01.자178,000,000-에 매매된 것으로 등기사항전부증명서에 등재 되어있음.</p>
--	---

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근 평가선례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(m <sup>2</sup> )	대지 권(m <sup>2</sup> )	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
독산동 1006-3	미림에이 클래스	3층/ 30*호	23.42	11.74	기타 담보	196,000,000- @8,368,915/m <sup>2</sup>	2024.04.16
							2018.08.28
독산동 1006-3	미림에이 클래스	2층/ 20*호	23.42	11.74	경매	184,000,000- @7,856,532/m <sup>2</sup>	2023.08.31
							2018.08.28
독산동 1006-78	문정 아트빌	3층/ 30*호	27.20	14.27	경매	222,000,000- @8,161,765/m <sup>2</sup>	2023.03.15
							2016.06.16
독산동 1006-4	루나 클라체	7층/ 40*호	29.98	6.11	담보	260,000,000- @8,672,448/m <sup>2</sup>	2023.06.27
							2021.04.15

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	독산동 1006-3	미림에이 클래스	2층/ 205호	23.42	11.74	₩226,000,000-

# 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 독산동  도로명주소 서울특별시 범안로12가길 7	1006-3 미림에이 클래스	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 지1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층(연면적제외)								
						65.57						
						27.05						
						302.21						
						302.21						
						302.21						
						302.21						
						302.21						
						302.21						
						302.21						
						12.15						
						1006-3	대	준공업지역 (내)	737.2			
								제2층 제205호 철근콘크리트구조	23.42	23.42	226,000,000	비준가액 총공용포함. (30.26㎡)
								1. 소유권	11.74			
					11.74							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,440,000 126,560,000					
	<b>합 계</b>						<b>₩226,000,000.-</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 지하철1호선 "독산역" 동측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모공장, 다세대주택(도시형생활주택 등), 독산동상환아파트, 업무시설(오피스텔), 독산초등학교 등이 혼재하는 준공업지역내 오피스텔(주거용)로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 지하철1호선 독산역이 서측 인근에 위치하고, 북측 인근의 범안로응 운행하는 노선버스 정류장이 인근에 소재하여 이용사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제2층 제205호로서 2018.08.28 사용승인 되었음. 필로티형의 구조로 1층에 주차장 및 CCTV 설치되었음. 마감구조는  
외벽: 인조대리석판재 붙임.  
내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일 마감.  
창호 : 하이샷시창호 복층유리임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)이나, 주거용(방2, 거실/주방, 욕실/화장실 등)로 이용됨.

## (5) 설비내역

급배수.위생시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV 및 1층에 주차장 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

세장형의 평탄한 지반으로 미림에이글래스(업무시설:오피스텔) 건부지로 이용됨.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약4M의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역.

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역, (2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 교육환경보호구역(서울시남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194M(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02)-524-3316) 관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립 시설 설치제한지역<한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

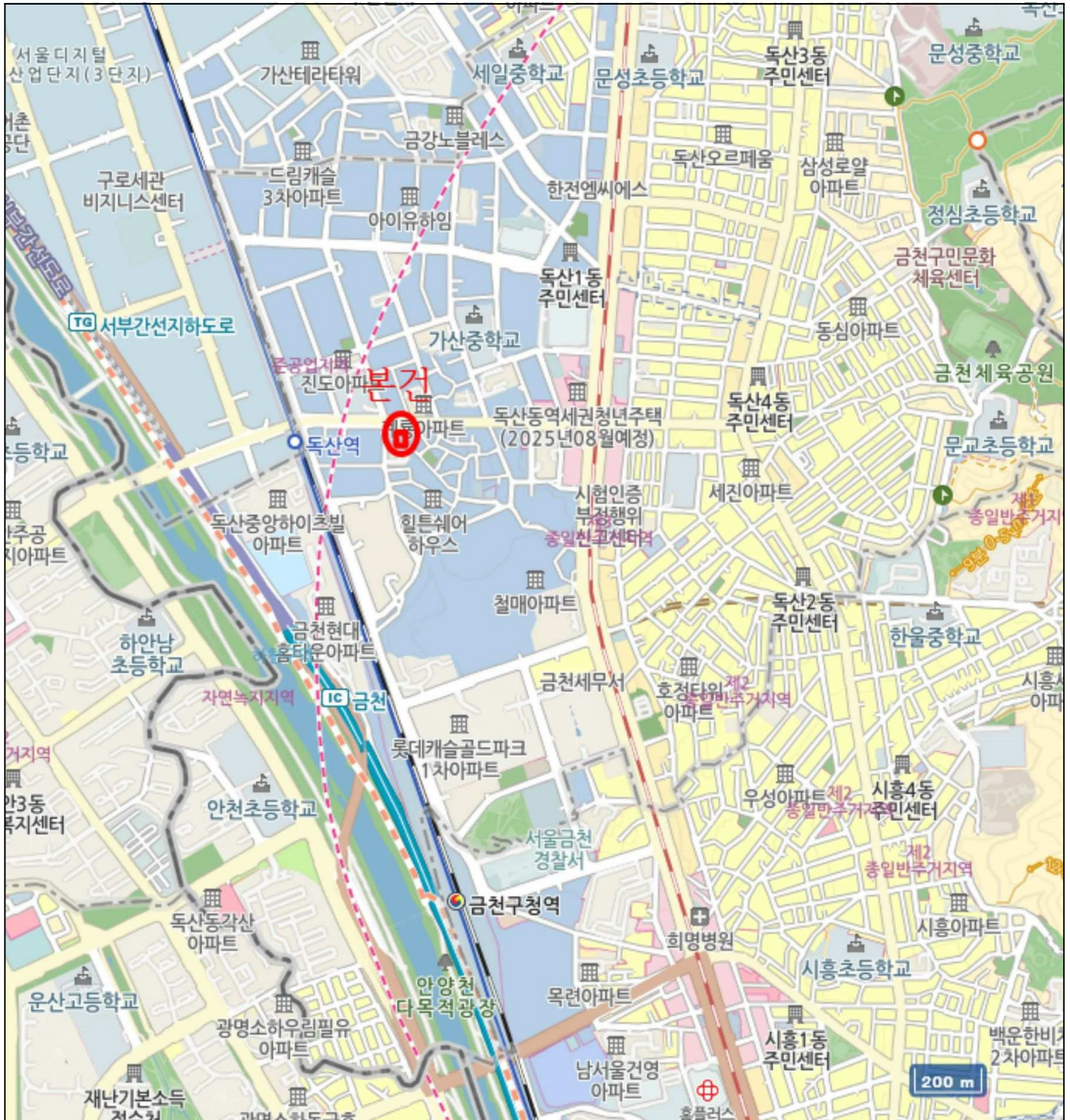
임대관계: 임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 임대관계는 미상임.

\*.2024.03.13.서울남부지방법원의 임차권등기명령(2024카임11124)에 의거 주택 임차권 설정됨.(임차보증금:190,000,0010원-)(등기사항전부증명서 기재내용 참조.)

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 1006-3 미림에이클래스 제2층 제205호
-----	--



# 위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 1006-3 미림에이클래스 제2층 제205호
-----	--



# 내부구조도

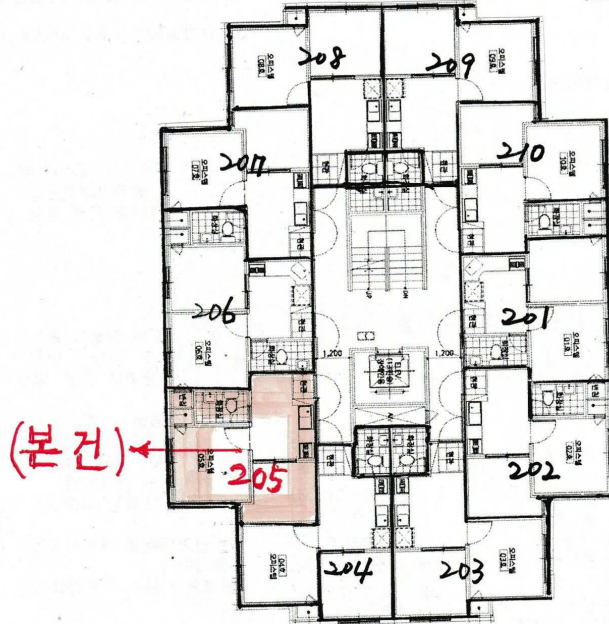


소재지

서울특별시 금천구 독산동 1006-3 미림에이클래스 제2층 제205호

## 호별 배치도

No scale

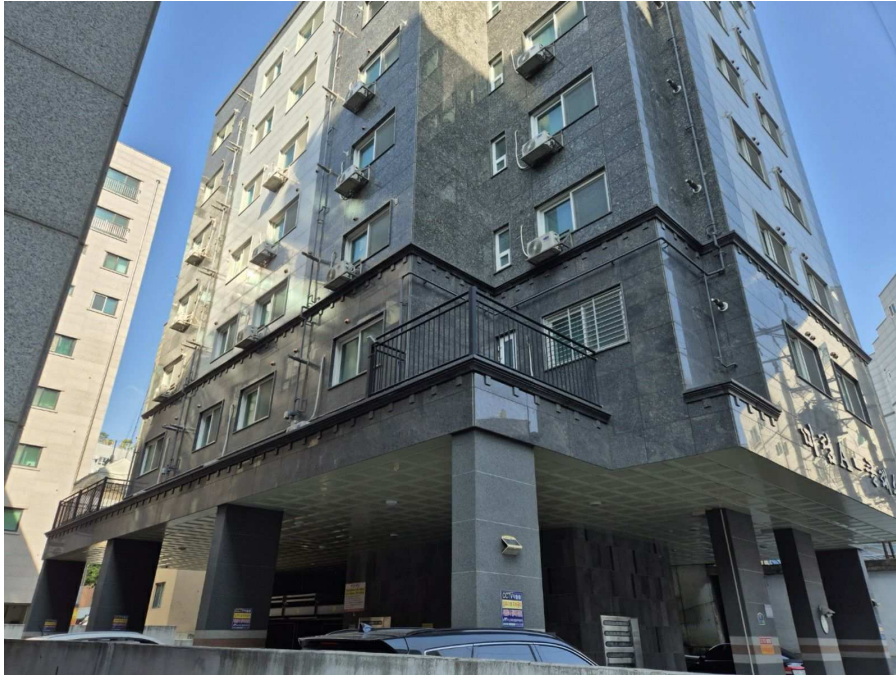


## 내부구조도

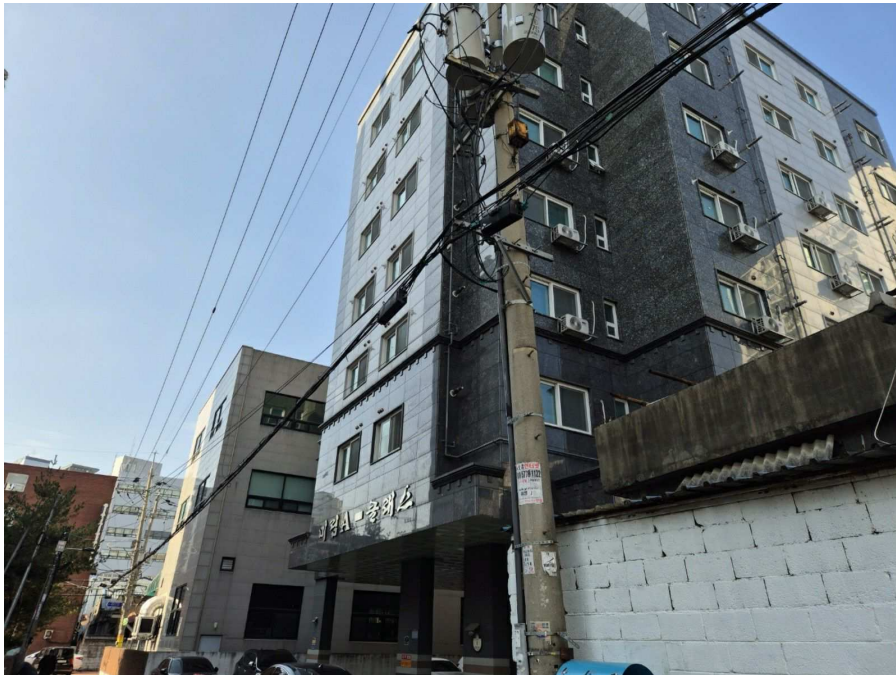
No scale



# 사 진 용 지



본건(미림 A 클래스) 전경



부근 전경(동측-> 서측방향)

# 사 진 용 지



부근 잔경(서측-> 동측방향)

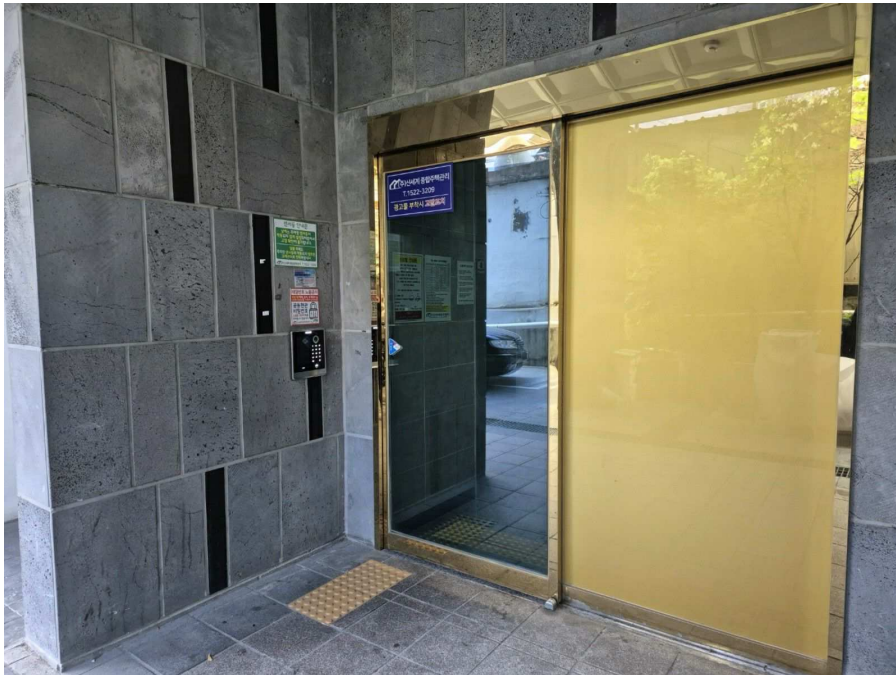


1층 주차장 등

# 사 진 용 지

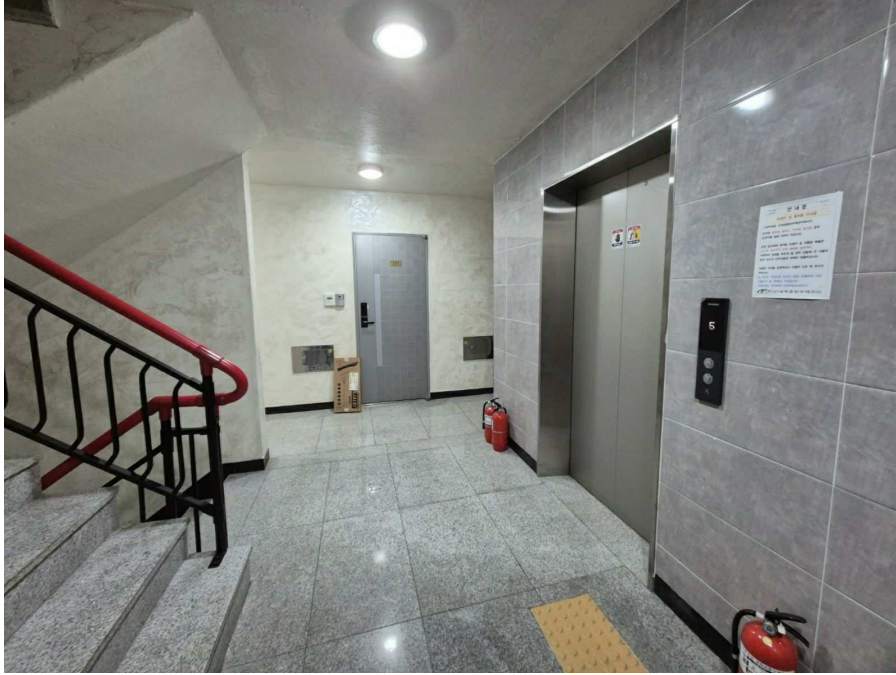


건물명 표시

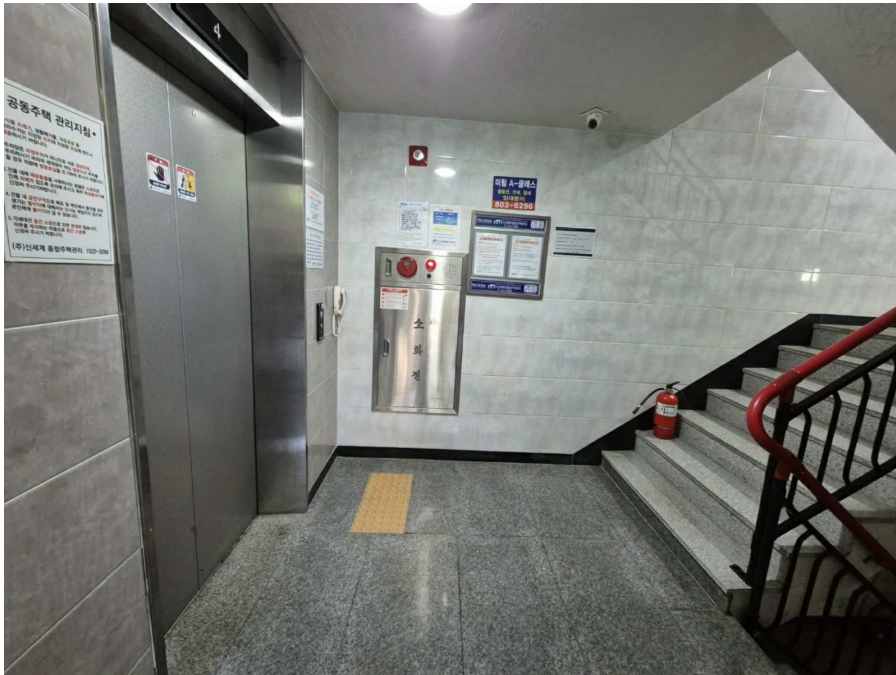


1층 주출입구

# 사 진 용 지

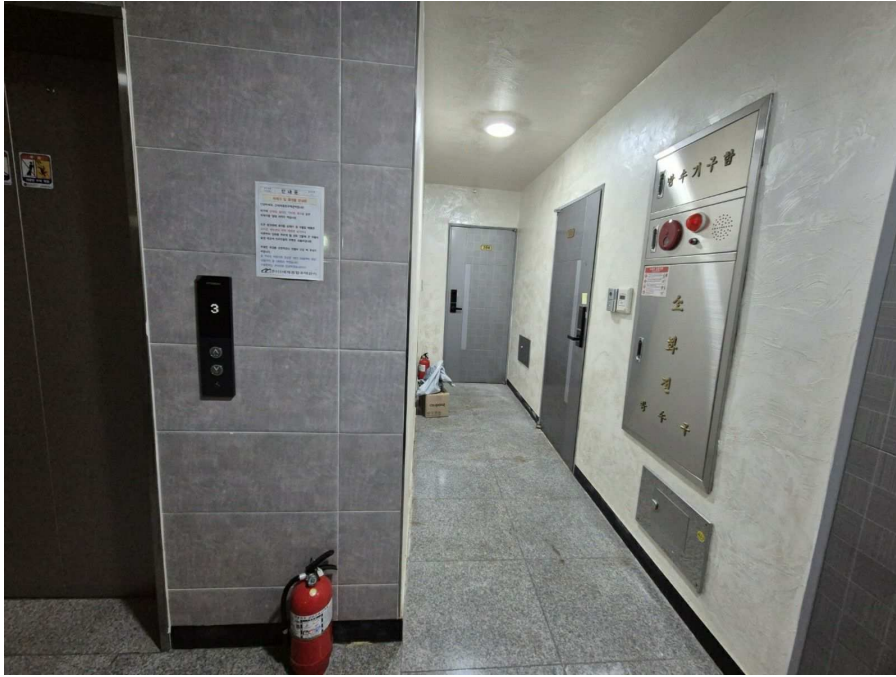


2층 복도 및 승강장



1층 복도 및 계단실

# 사 진 용 지



본건 진입 복도



본건(2층 205호) 출입문