

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2025타경4586)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: 문민250404-2

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.

문민감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 미 속

감정평가액	이억팔천육백만원정 (₩286,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최창업 (2025타경4586)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.08 ~ 2025.04.14	2025.04.16		
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	1개	구분건물	1개	-	286,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩286,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 “독산역” 남동측 인근에 위치하는 ‘독산보세주르’ 제102동 제9층 제904호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치

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

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 14일임.

(3) 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 4월 14일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

(1)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공한 토지·건물 배분비율표에 근거하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 감정평가 명세표상에 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

(2)본건은 거주인의 부재 사유로 내부조사에 어려움이 있어 건축물현황도, 외부관찰 및 표준적사양 등에 의거하여 위치확인, 이용현황 및 내부구조도 등을 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 1005-1		
건물명, 층, 호	독산보세주르 제102동 제9층 제904호		
용도	오피스텔		
사용승인일자	2021년 6월 17일		
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	28.05	12.003	11.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	출처	거래시점
						사용승인일
1	독산동 335-**- 제***동 제*층 제***호	29.08	11.56	294,000,000	등기사항 전부 증명서	2025.02.-
						2022.04.18
2	독산동 335-**- 제***동 제*층 제***호	29.08	11.56	290,000,000	등기사항 전부 증명서	2025.01.-
						2022.04.18

(2) 사례 선정

대상물건과 인근지역내 소재하며 최근에 거래되었고 물적 유사성이 높은 것 중 등기사항전부증명서상 거래가액이 등재된 <거래사례1>을 선정함.

3. 사정보정

위 선정된 사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 “서울 서남권 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

대상물건	기준시점 2025.03 지수	99.93
거래사례1	거래시점 2025.01 지수	99.91
시점수정치	기준시점 지수/거래시점 지수	$99.93 / 99.91 \approx 1.00020$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 1	기호 1	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.03	본건은 사례에 비하여 차량이용의 편리성 등의 단지외부요인이 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 사례에 비하여 경과연수에 따른 노후도 등의 단지내부요인이 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 호별요인이 유사함.
	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	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누계		1.009		1.03 x 0.98 x 1.00 x 1.00

6. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	294,000,000	1.000	1.00020	1.009	28.05/ 29.08	286,196,165	286,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 270,000,000원 ~ 290,000,000원 내외 수준으로 접근성, 면적, 노후도, 위치별 및 층별 등에 따라 가격차이가 크게 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사 례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
						사용승인일
1	독산동 1005- 독산보세쥬르 제***동 제**층 제****호	29.59	11.71	275,000,000	담보	2024.06.13
						2021.06.17
2	독산동 303- 제***동 제*층 제***호	28.63	10.1	288,000,000	경매	2025.03.26
						2021.07.08
3	독산동 330- 제**층 제****호	29.37	12.77	299,000,000	경매	2025.03.20
						2021.05.04

V. 감정평가액의 결정

참고가격 자료(평가사례 및 인근 유사 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가 목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	감정평가액(원)
1	286,000,000

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)	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 범안로12길 44	1005-1 독산 보세쥬르 제102동	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층					
					지1층	23.61			
					1층	19.368			
					2층	147.433			
					3층	147.433			
					4층	147.433			
					5층	147.433			
					6층	147.433			
					7층	147.433			
					8층	147.433			
					9층	147.433			
					10층	147.433			
					11층	147.433			
					12층	147.433			
					13층	147.433			
					14층	147.433			
					옥탑1층	14.935			
1	동소	1005-1	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	1,961.2				
						28.05	28.05	286,000,000	비준가격
						11.1	11.1		
						1,961.2			
(1).소유권 대지권									
합 계									₩286,000,000.-
이 하					여	백			

토지·건물	배분내역
토 지 :	114,400,000
건 물 :	171,600,000

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 지하철 "독산역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 업무시설, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 '독산역' 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

2021년 6월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제9층 제904호로서
외벽: 석재붙임 마감 등,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

"오피스텔"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 설치되어 있음.

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

사다리형의 토지로서, "오피스텔" 로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측 및 북동측으로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(금천구심), 도로(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2020-06-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 1005-1 독산보세주르 제102동 제9층 제904호
-----	---



위 치 도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 1005-1 독산보세주르 제102동 제9층 제904호
------------	---



내부구조도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 1005-1 독산보세주르 제102동 제9층 제904호

NO SCALE

호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주변환경



본건 출입문