

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최정철 소유물건(2025타경10520)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: GY250630-201

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.

연감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황 광 연




감정평가액	삼억일천육백만원정 (₩316,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최정철 (2025타경10520)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.02	2025.07.02	2025.07.07

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	1개호	구분건물	1개호	-	316,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩316,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 향동 소재 “향동중학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(구로에스케이브이원센터 제9층 제에이912호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 07월 02일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년 07월 02일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 점유자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 건축현황도, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ②구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」 등을 참조하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 구로구 향동 246-1		건물명 사용승인일		구로에스케이브이원센터 2021.06.29.	
용도		공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설, 업무시설,노유자시설)		층수 구조		지하4층, 지상11층 철근콘크리트구조	
기호	층 호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
(가)	제9층 제에이912호	65.10	65.025	20.008	공장 (지식산업센터)		

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	구로동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제5층 제비500호	73.50	22.589	330,000,000	4,489,796	2025.02.19. 2021.06.29.
#2	구로동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제5층 제에이500호	64.26	19.749	310,000,000	4,824,152	2023.10.12. 2021.06.29.
#3	구로동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제10층 제에이1000호	62.003	19.056	292,000,000	4,709,450	2023.08.28. 2021.06.29.

*거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **거래사례 #1**을 선정·적용하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원 조사·발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 중 지역별 오피스의 분기별 자본수익률을 적용하였음.

지 역	기 간	시점수정치 (%)	비 고
서울 기타	25.02.19 ~ 25.07.02	1.01000 (1.000)	2025년 01분기 : 0.67 2025년 02분기 이후 : 0.67 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0067*41/90)*(1+0.0067*93/90) \approx 1.01$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고(본건 기호가/사례)
조건	세항목		
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.07	전유면적의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		1.070	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	4,489,796	1.000	1.01000	1.070	4,852,123	65.10	316,000,000

※ 비준가격은 반올림 하여 백만단위까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 4,000,000 ~5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원) (단가(원/㎡))	평가목적	기준시점 사용승인일
#A	항동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제9층 제에이900호	65.10	20.008	327,000,000 (5,8023,041)	경매	2023.08.14. 2021.06.29.
#B	항동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제5층 제비500호	73.50	22.589	331,000,000 (4,503,401)	담보	2025.02.20. 2021.06.29.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	항동 246-1	구로에스케이 브이원센터	제9층 제에이912호	65.10	20.008	316,000,000

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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 향동 소재 “향동중학교” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 형공장, 아파트단지, 다세대주택, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통 임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리 지하철역(역곡역-지하철1호선) 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통 임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지하 4층, 지상 11층 건물 내 제9층 제에이912호로서,
(사용승인일: 2021.06.29.)

외벽 : 석재붙임 및 강화유리 마감 등

창호 : 샷시창호 및 강화유리 등 마감 임.

4. 이용상태

기준시점 공장(지식산업센터)로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비 등을 갖추고 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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접토지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 공장 및 지원시설의 건부지로 이용중 임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북동측 노폭 약 35M 내외, 남동측 노폭 약 12M 내외 도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2014-04-24)(접합), 보행자전용도로(2014-04-24)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-04-24)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



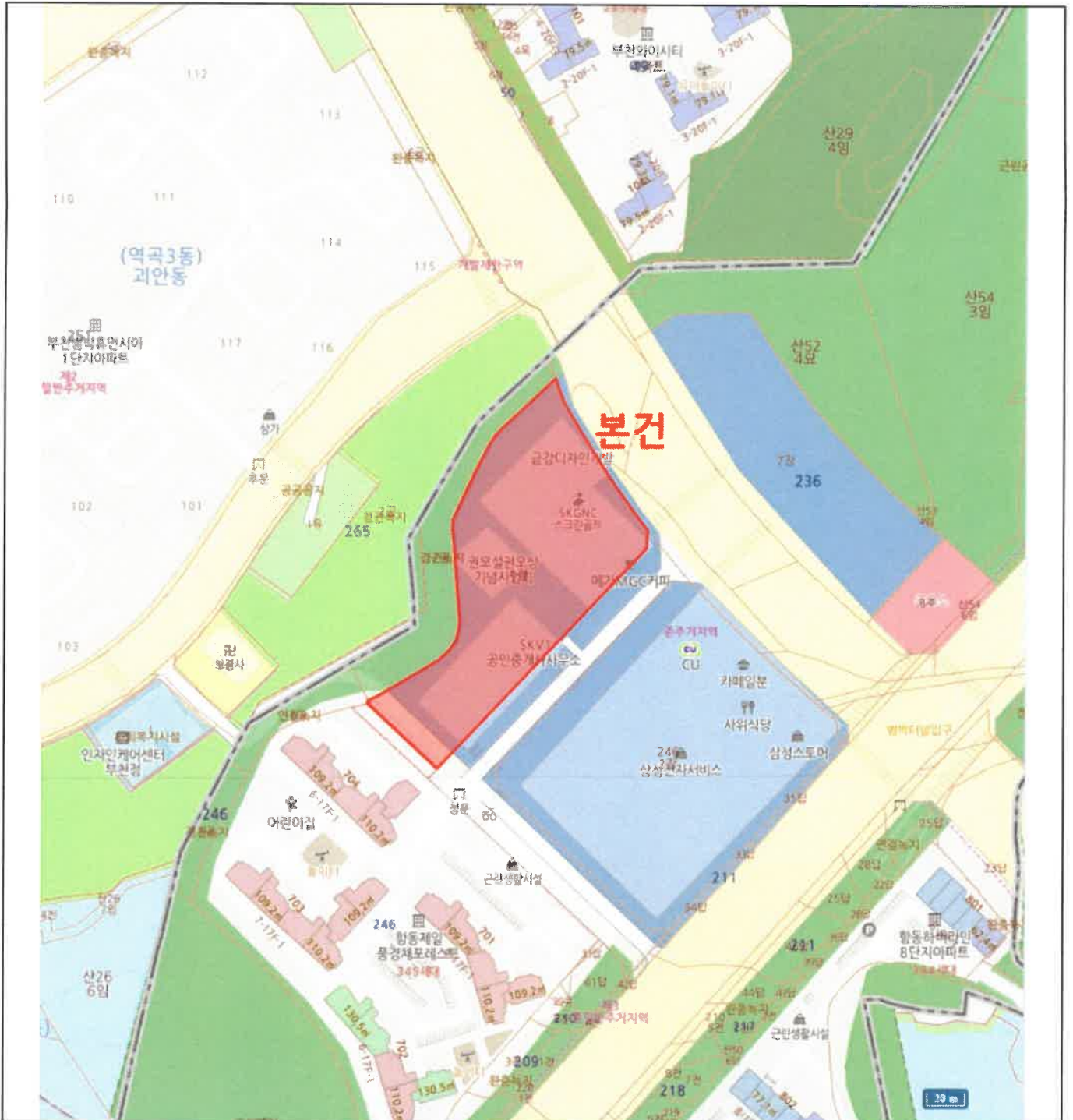
소재지 서울특별시 구로구 향동 246-1



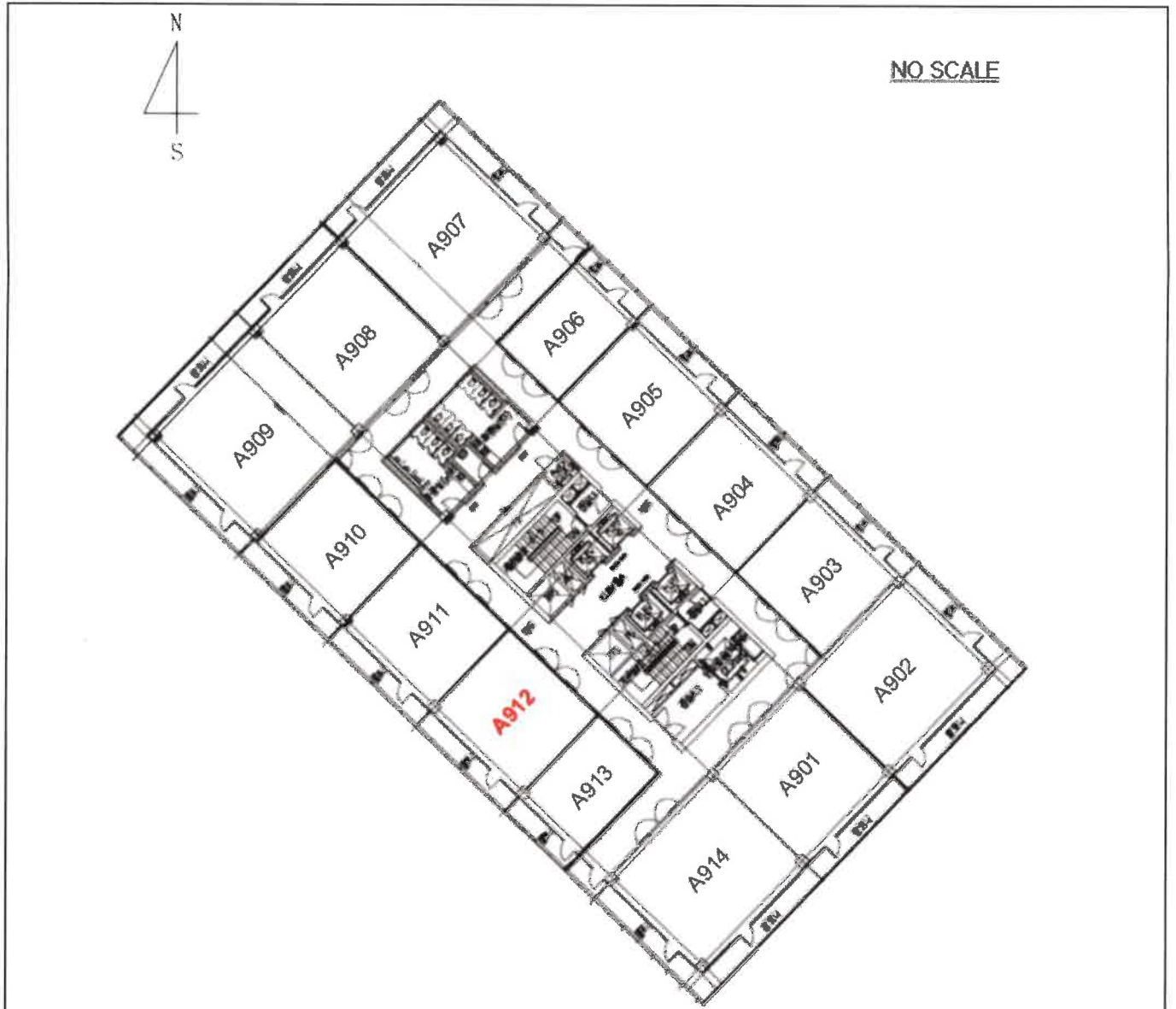
위치도



소재지 서울특별시 구로구 항동 246-1



건물개황도



<서울특별시 구로구 향동 246-1, 구로에스케이브이원센터 제9층 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

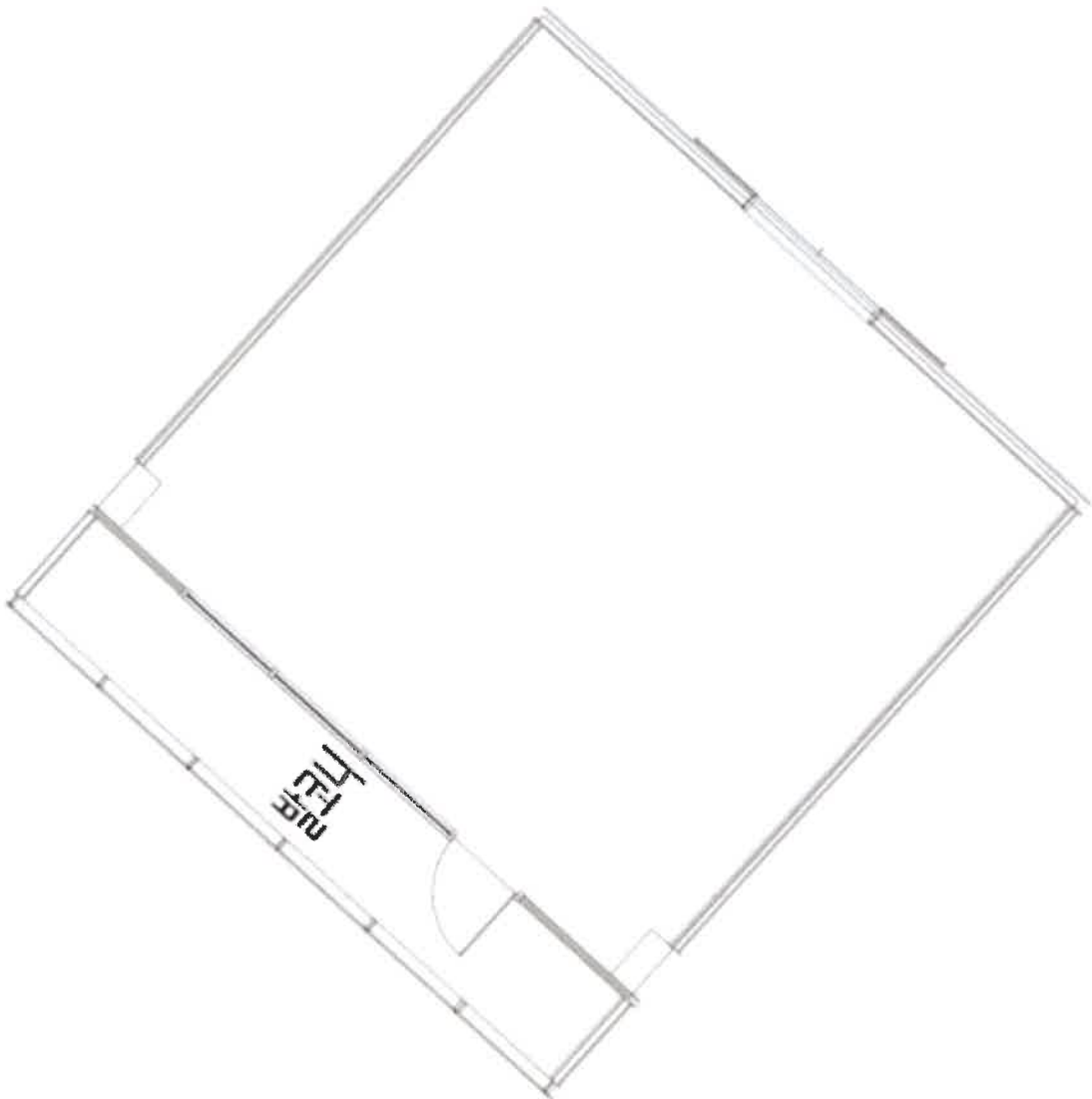
내부구조도



소재지

서울특별시 구로구 항동 246-1

NO SCALE



<서울특별시 구로구 항동 246-1, 구로에스케이비이원센터 제9층 제912호 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

사 진 용 지



본건 전경

사진용지



본건 공동현관



본건 출입문

사 진 용 지



본건 9층 내부복도



본건 주위환경