

감정평가서

건명	주식회사 코어브레인 소유물건(2025타경4753)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	LGA2501-12-0493

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

이앤공감감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 숙 현

감정평가액	오억칠백만원정 (₩507,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 코어브레인 (2025타경4753)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.17 ~ 2025.01.21	2025.01.21		
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	-	507,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩507,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 “독산역(지하철1호선)” 서측 인근에 위치하는 구분건물(대륭테크노타운21차 제11층 제1103호)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 및 공법상 제한사항

가. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 금천구 가산동 687 [도로명주소]서울특별시 금천구 범안로 1126					
건물명	대륭테크노타운21차					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
사용승인일자	2019.03.04					
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	층·호수				공부	현황
가	제11층 제1103호	88.29	87.94	24.44	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 대로2류(폭 30m~35m)(2015-12-03)(서부간선지하도로)(접합), 도로(접합), 일단의공업용지조성사업 지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(2012-07-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한 지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.21일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025.01.17~2025.01.21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에서는 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다고 규정하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

대상물건에 대한 감정평가 시 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방식

- 1) 부동산에 대한 감정평가방식은 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

나. 대상물건의 감정평가에 적용한 관련 규정

- 1) 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 3) 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의하여 감정평가 하였으며, 대상물건의 특성 등으로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
1	가산동 687 대릉테크노타운21차 **층 ****호	88.29	490,000,000	2024.03.11	2019.03.04
2	가산동 687 대릉테크노타운21차 *층 ***호	44.15	230,000,000	2024.11.12	2019.03.04

나. 비교 사례의 선정

대상물건과 동일건물 내 비교가능성 있는 거래사례로, 대상물건과 물적 비교가능성이 높고 비교적 최근의 사례인 거래사례 기호1)를 선정하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 아니한 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업으로서, 대상물건의 비교거래사례의 경우 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

가. 한국부동산원 상업용부동산 자본수익률(서울시 오피스, 2024.03.11~2025.01.21)

- ▶ '24.1Q : 0.84
- ▶ '24.2Q : 0.99
- ▶ '24.3Q : 1.01

$$(1+0.0084 \times 21/91) \times (1+0.0099) \times (1+0.0101) \times (1+0.0101 \times 113/92) \approx 1.03476$$

※ 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 대상물건과 물적 특성 등이 유사한 서울시 오피스 자본수익률을 활용하되, 기준시점 현재 2024년4분기 이후 자본수익률이 미고시된바 2024년3분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산정하였음.

나. 시점수정

시점수정	1.03476
------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 산정

기호	비교항목				격차율	가치형성요인 비교
	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인		
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 기호1)과 전반적인 가치형성요인이 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	비교사례의 거래금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	490,000,000	1.00	1.03476	1.000	88.29/ 88.29	507,032,400	507,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 그 밖의 사항

1. 인근 유사부동산의 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적	사용승인일
1	가산동 687 대륭테크노타운21차 **층 ****호	64.60	387,000,000	2024.01.25	경매	2019.03.04

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으며, 가격의 배분은 감정평가사협회에서 제공한 토지·건물 배분비율표에 근거하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황 외부 호수 표시에 의하였으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인 하시기 바람.

다. 본건은 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도를 참조하고 외부관찰 등으로 조사하여 실제사항과 차이가 있을 수 있으며 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

라. 본건 등기사항전부증명서 표제부 대지권의 표시란에 2019년4월10일 등기된 2번 별도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구9번 지상권 설정등기)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 “독산역(지하철1호선)” 서측 인근에 위치하는 구분건물(대림테크노타운21차 제11층 제1103호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시산가액을 산출하였으며, 인근 유사 부동산 참고가격, 감정평가전례 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제11층 제1103호	88.29	507,000,000

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 가	서울특별시 금천구 가산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 범안로 1126	687 대룡 테크노 타운 21차	공장 (지식산업 센터, 지원 시설, 기숙사)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층~13층(각) 14층~17층(각)				
	동소	687	공장용지					
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	88.29	88.29	507,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	24.44	24.44		

					3,809			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 172,380,000 334,620,000
		합 계						₩507,000,000.-
				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 가산동 소재 "독산역(지하철1호선)" 서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 공장, 근린생활시설 및 공동주택 등이 소재하여 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 "독산역"이 소재하는 등 제반교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물 내 제11층 제1103호로서,

외벽 : 강화유리 및 복합판넬 마감 등
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)으로서 상호명:코어브레인(주)로 이용중인것으로 추정됨.

(5) 설비내역

본건은 공동 위생시설, 승강기시설, 주차시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 사다리형 토지로서, 공장(지식산업센터, 지원시설, 기숙사) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 범안로, 서부셋길과 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 대로2류(폭 30m~35m)(2015-12-03)(서부간선지하도로)(접합), 도로(접합), 일단의공업용지조성사업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(2012-07-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 687 대륭테크노타운21차 제11층 제1103호
-----	--



내부구조도

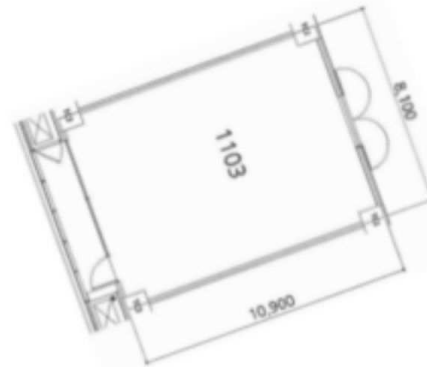
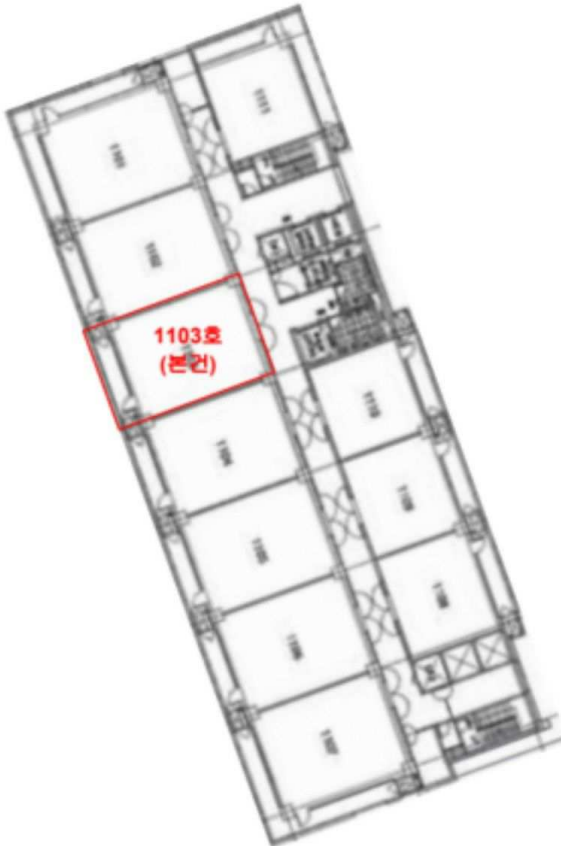


소재지

서울특별시 금천구 가산동 687 대륭테크노타운21차 제11층 제1103호

NO SCALE

대륭테크노타운21차 제11층 호별배치도 및 내부구조도



(본건 제1103호)

본건 내부구조도는 현장조사시 폐문부재 등으로 건축물현황도를 기준으로 도시하였는바, 내부구조 등은 실제사항과 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

