



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	CL01-260312-04
평가금액	1,047,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사합동사무소 더청림 / 이학우
서명해쉬 페이지수	총 100 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사합동사무소 더청림 / 이학우	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-26 18:03:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 금천구 가산동 139-3 램킨푸르지오시티 제11층 제1112호외 8개호 감정평가
평가서번호	CL01-260312-04
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보평가시 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.



감정평가사합동사무소 The청림

서울특별시 강남구 청담동 68-19번지 제13층 제1305호
대표전화 : 02-549-7009 팩스 : 0504-255-6117

(구분건물) 감정평가표

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



감정평가액		일십억사천칠백만원정(₩1,047,000,000.-)					
의뢰인		한국자산관리공사 서울서부지역본부장		감정평가 목적		공매	
채무자		-		제출처		한국자산관리공사 서울서부지역본부장	
소유자 (대상업체명)		이창호		기준가치		시장가치	
				감정평가조건		-	
목록표시 근거		등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점		조사기간	
				2026.03.20		2026.03.12 ~ 2026.03.20	
						작성일	
						2026.03.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사		감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액	
	구분건물	9개 호	구분건물	9개 호	-	1,047,000,000	
			이	하 여 백			
	합계				₩ 1,047,000,000.-		
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.						
	심사자 : 감정평가사   						

감정평가총괄표

총 감정평가액 : 일십억사천칠백만원정(W1,047,000,000.-)

의뢰인 : 한국자산관리공사 서울서부지역본부장

물건 번호	소재지	종 류	감정평가액(원)
2	서울특별시 금천구 가산동 139-3 램킨푸르지오시티 제11층 제1112호	구분건물	121,000,000
3,5, 7,10, 12,13	서울특별시 금천구 가산동 140-36 비즈트위트 바이올렛 5차 제3층 제303호외 5개호	구분건물	691,000,000
9	서울특별시 구로구 구로동 107-4 비즈트위트블루 제17층 제1705호	구분건물	126,000,000
15	서울특별시 구로구 구로동 106-2 대림역포스큐 제15층 제1511호	구분건물	109,000,000
총 계			₩ 1,047,000,000.-

물건번호 (2)

서울특별시 금천구 가산동 139-3
램킨푸르지오시티
제11층 제1112호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 1호선 및 7호선 환승역인 "가산디지털단지역" 남동측 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔)(램킨푸르지오시티 제11층 제1112호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 방법

1) 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건의 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제6조 (현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 <2026년 03월 20일>임.

■ 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사 실시기간은 2026년 03월 12일 ~ 2026년 03월 20일로서 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조 (대상물건의 확인)

- ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

6. 토지와 건물가액의 배분

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 (구분건물) 감정평가명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가 대상 목록은 등기사항전부증명서(집합건물) 등에 의거 감정평가하였음.
- 감정평가 대상물건의 기호(일련번호)는 귀 제시목록(감정의뢰서)상 물건번호를 기준으로 목록기재하였음.
- 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인으 생략하였으며, 현장조사, 탐문조사 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였음.
- 본 감정평가서는 감정평가목적(공매) 이외의 다른 용도로 이용될 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개황

1. 감정평가 대상물건 개요

1) 전체 부동산 개요 (집합건축물대장(표제부) 기준)

소재지 건물명칭	서울특별시 금천구 가산동 139-3 램킨푸르지오시티				
이용상황 (세대수)	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 (277개호)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 16층 / 지하 4층	사용승인일	2013-07-17

2) 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지사용권 (㎡)	비 고
2	제11층 제1112호	19.96	20.3319	40.2919	4.34	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 1호선 및 7호선 환승역인 "가산디지털단지역" 남동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 단독주택 · 다가구주택, 빌라, 아파트 및 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황 및 접면도로 등

본건이 소재하는 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통상황 등은 보통임.

4. 건물의 구조 및 이용상황

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 16층 / 지하 4층 내 제11층 제1112호로서, 현황 업무시설(오피스텔)임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 탐문조사 등을 기준으로 표기함.

5. 위생 · 냉난방설비 등

위생설비(급배수·급탕설비), 소방설비, 난방설비 및 승강기설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

본건은 인접토지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 현황 '업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설' 건 부지로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 (1) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 가축사육제한구역
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어
협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상
자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25), 토지거래계
약에관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트/지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 건축선(도로경계선에
서 3미터후퇴,세부사항은 건축과 문의)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·위치별 효용, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 객관적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 및 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

2. 유사물건의 가격자료

1) 유사부동산 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제13층 제1313호	19.96	121,000,000	6,062,124	2026-01-19 (2013-07-17)
B	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제11층 제1107호	19.96	110,000,000	5,511,022	2025-10-18 (2013-07-17)
C	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제3층 제317호	19.96	108,000,000	5,410,822	2025-09-16 (2013-07-17)

* 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등

2) 유사부동산 감정평가사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)
D	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제9층 제904호	19.96	139,000,000	6,963,928	2025-11-03 (임대보증금)
E	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제14층 제1404호	19.96	126,000,000	6,312,625	2025-06-04 (법원경매)
F	가산동 139-3	램킨푸르지오시티	제13층 제1312호	19.96	130,000,000	6,513,026	2024-07-26 (기타 담보)

* 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 유사 부동산 가격수준

구 분	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비 고
인근지역 내 유사 건물	5,500,000 ~ 6,500,000	본건 유사층 · 면적

* 출처 : 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

수집된 가격자료 중 기준시점 현재 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 <기호 (A)>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 거래가격에 거래당사자의 특별한 조건이나 목적 등이 개입된 경우 이를 보정하여 거래가격을 시장의 정상적인 가격으로 조정하는 것으로 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문조사되는 시세수준 등을 감안할 경우 선정된 비교사례의 거래가격에 특별한 사정보정요인은 없다고 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

- 시점수정은 비교사례의 거래시점으로부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하는 과정으로 지가변동률, 생산자물가상승률, 주택 유형별 매매가격지수, 상업용부동산 자본수익률 등이 적용되고 있음.
- 본 대상물건의 제반 현황을 고려하여 한국부동산원이 조사·발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수 중 "서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수"를 적용하여 시점수정하였음.

구 분	적 용	적용치
거래시점 당시 매매가격지수	2025년 12월 지수를 적용함	100.13
기준시점 현재 매매가격지수	2026년 02월 지수를 적용함	100.27
시점수정치	100.27 / 100.13	1.00140

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 결정

산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 = 적용단가							
기호	사례 선정	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	A	6,062,124	1.000	1.00140	1.000	6,070,611	6,070,000

* 적용단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

2) 시산가액 결정

기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
	전유면적	사정면적			
2	19.96	19.96	6,070,000	121,157,200	121,000,000

* 결정가액은 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 합리성 검토

감정평가 대상물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례 및 인근 동종 · 유사 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 감정평가 목적을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	사정면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
2	램킨푸르지오시티 제11층 제1112호	19.96	19.96	121,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	서울특별시 금천구 가산동	139-3 램킨 푸르지오 시티	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				각 층
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 벚꽃로56길 182	1층		583.56				
		2층		64.17				
		3층 ~ 15층		567.53				
		16층		493.39				
		지하1층		835.75				
		지하2층		875.95				
		지하3층		842.390				
		지하4층		959.540				
		"	"	대	일반상업지역	1,294.70		
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제11층 제1112호	19.96	19.96	121,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	1,294.7 × 4.34 /1294.7	4.34		
	토지·건물가액 배분							
	토 지							48,400,000
	건 물							72,600,000
합 계								₩ 121,000,000.-
				- 이 하	여	백 -		

사 진 용 지

본건 단지 외부전경



본건 단지 주위환경



사 진 용 지

본건 출입구 전경



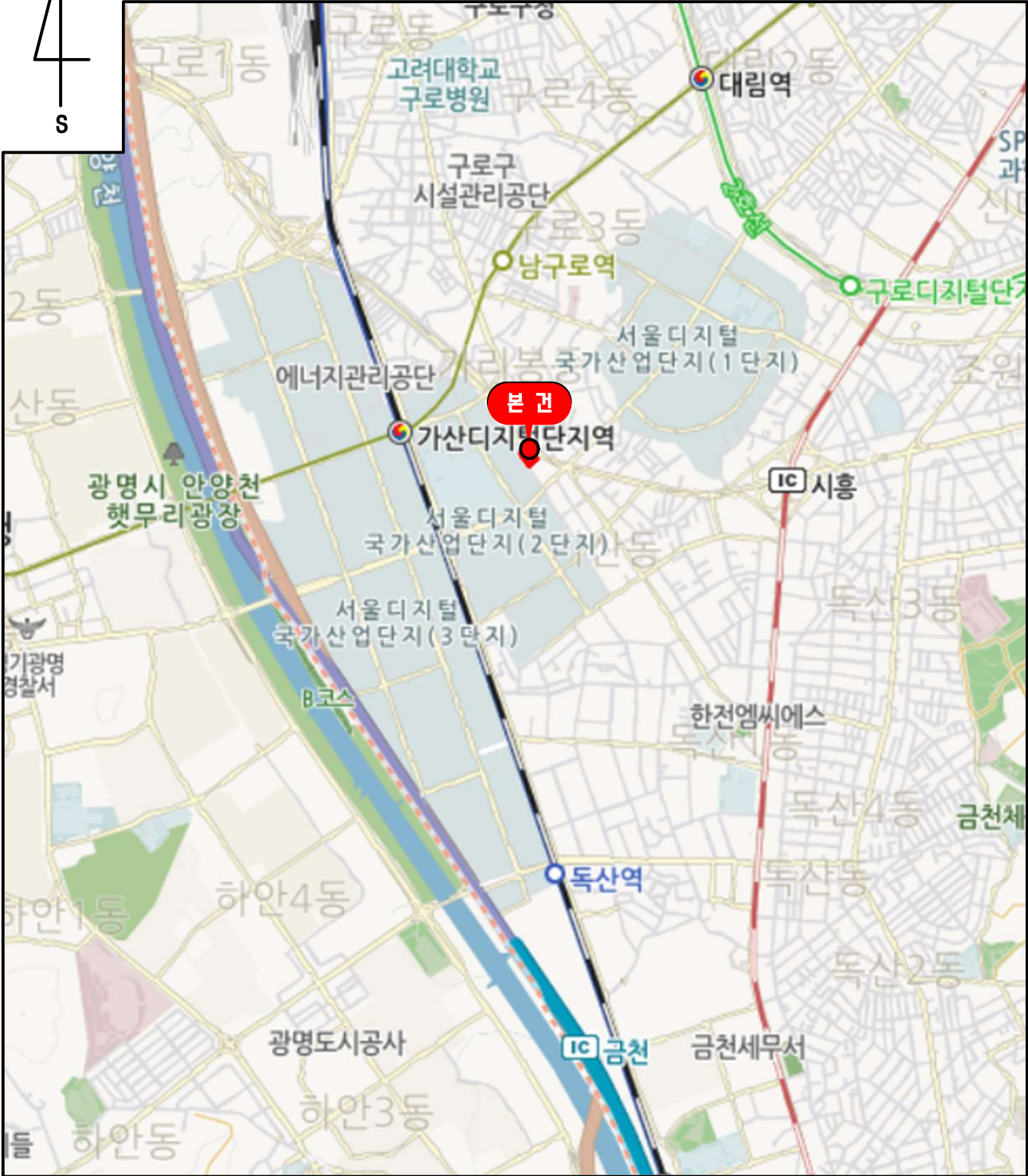
본건 현관문 전경



광역위치도



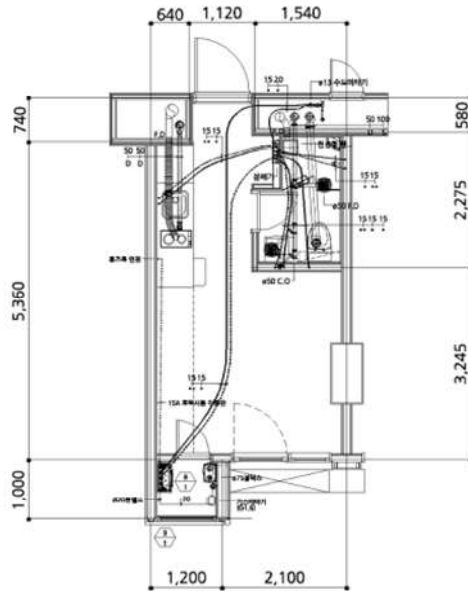
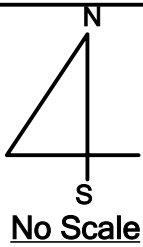
소재지	서울특별시 금천구 가산동 139-3 램킨푸르지오시티 제11층 제1112호
-----	--



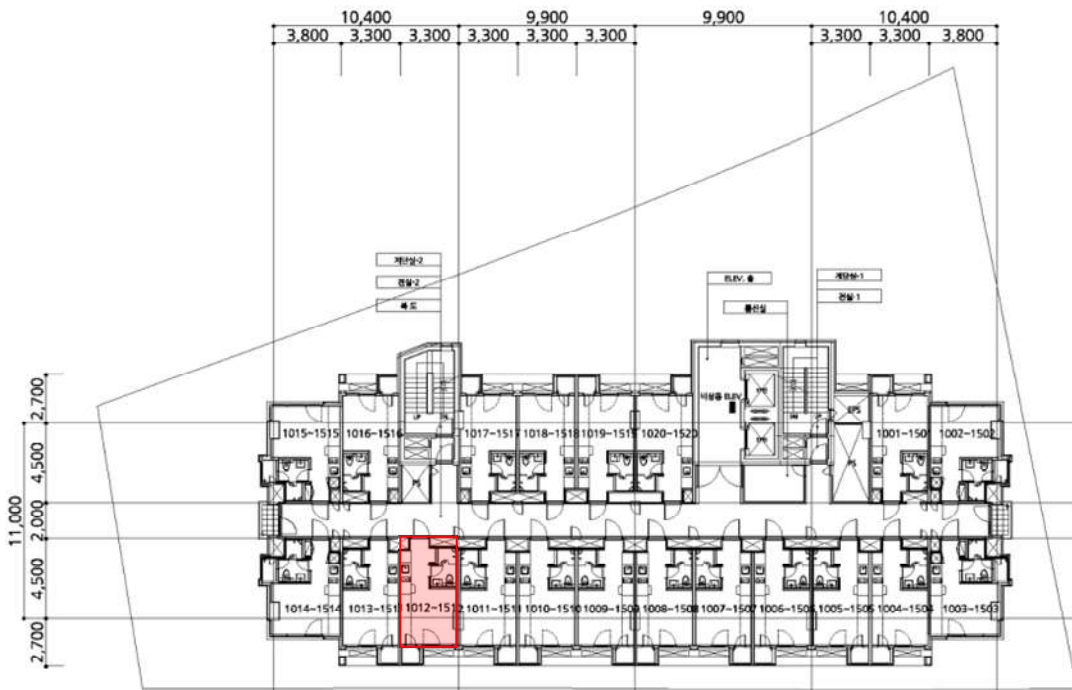
상세 위치도



건물개황도



< 제11층 제1112호 호도면 >



< 제11층 층도면 >

< 램킨푸르지오시티 제11층 제1112호 >

물건번호 (3, 5, 7, 10, 12, 13)

서울특별시 금천구 가산동 140-36

비즈트위트 바이올렛 5차

제3층 제303호외 5개호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 1호선 및 7호선 환승역인 "가산디지털단지역" 남동측 근거리에 위치하는 업무시설(오피스텔) 및 도시형생활주택(비스트위트 바이올렛 5차 제2층 제211호 외 5개호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 방법

1) 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건의 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제6조 (현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 <2026년 03월 20일>임.

■ 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사 실시기간은 2026년 03월 12일 ~ 2026년 03월 20일로서 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조 (대상물건의 확인)

- ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

6. 토지와 건물가액의 배분

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 (구분건물) 감정평가명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가 대상 목록은 등기사항전부증명서(집합건물) 등에 의거 감정평가하였음.
- 감정평가 대상물건의 기호(일련번호)는 귀 제시목록(감정의뢰서)상 물건번호를 기준으로 목록기재하였음.
- 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인으 생략하였으며, 현장조사, 탐문조사 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였음.
- 본 감정평가서는 감정평가목적(공매) 이외의 다른 용도로 이용될 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개황

1. 감정평가 대상물건 개요

1) 전체 부동산 개요 (집합건축물대장(표제부) 기준)

소재지 건물명칭	서울특별시 금천구 가산동 140-36 비스트위트 바이올렛 5차				
이용상황 (세대수)	업무시설(오피스텔), 도시형생활주택 및 제1.2층 근린생활시설 (546개호)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층 / 지하 3층	사용승인일	2014-09-05

2) 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지사용권 (㎡)	비 고
3	제3층 제303호	17.76	9.7689	27.5289	3.2431	업무시설 (오피스텔)
5	제6층 제604호	17.76	9.7689	27.5289	3.2431	업무시설 (오피스텔)
7	제12층 제1222호	12.19	9.5485	21.7385	2.2260	공동주택 (도시형생활주택)
10	제7층 제701호	19.22	10.572	29.7920	3.5097	업무시설 (오피스텔)
12	제2층 제211호	17.76	9.7689	27.5289	3.2431	업무시설 (오피스텔)
13	제3층 제301호	19.22	10.572	29.7920	3.5097	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 1호선 및 7호선 환승역인 "가산디지털단지역" 남동측 근거리에 위치하며, 본건 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 단독주택 · 다가구주택, 빌라, 아파트 및 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황 및 접면도로 등

본건이 소재하는 건물까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통상황 등은 보통임.

4. 건물의 구조 및 이용상황

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층 / 지하 3층 내 제2층 제211호 외 5개호로서, 현황 업무시설(오피스텔) 및 도시형생활주택임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 탐문 조사 등을 기준으로 표기함.

5. 위생 · 냉난방설비 등

위생설비(급배수·급탕설비), 소방설비, 난방설비 및 승강기설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

본건은 인접토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 '업무시설(오피스텔), 도시형생활주택 및 제 1.2종 근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 (1) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-06-18), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면 구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트/지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·위치별 효용, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 객관적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 및 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

2. 유사물건의 가격자료

1) 유사 업무시설(오피스텔) 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제7층 제739호	17.76	105,000,000	5,912,162	2025-07-04 (2014-09-05)
B	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제3층 제309호	17.76	109,000,000	6,137,387	2025-02-17 (2014-09-05)
C	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제4층 제403호	17.76	77,000,000	4,335,586	2025-03-01 (2014-09-05)

* 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등

2) 유사 도시형생활주택 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
D	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제8층 제841호	12.19	115,100,000	9,442,166	2025-10-31 (2014-09-05)
E	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제8층 제841호	12.19	103,000,000	8,449,549	2024-11-25 (2014-09-05)
F	가산동 140-36	비즈트위트 바이올렛 5차	제10층 제1006호	12.19	105,000,000	8,613,618	2024-06-20 (2014-09-05)

* 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 유사 업무시설(오피스텔) 감정평가사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)
G	가산동 140-36	비스트위트 바이올렛 5차	제4층 제402호	17.76	105,000,000 (평균)	5,912,162	2026-03-31 (매입매각)
H	가산동 140-36	비스트위트 바이올렛 5차	제6층 제604호	17.76	110,000,000	6,193,694	2026-03-10 (법원경매)

* 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)

4) 유사 도시형생활주택 감정평가사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)
I	가산동 140-36	비스트위트 바이올렛 5차	제12층 제1237호	12.19	111,000,000	9,105,824	2025-09-07 (법원경매)

* 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)

5) 유사 부동산 가격수준

구 분	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비 고
인근지역 내 유사 업무시설(오피스텔)	5,500,000 ~ 6,500,000	본건 유사층 · 면적
인근지역 내 유사 공동주택(도시형생활주택)	9,000,000 ~ 11,000,000	본건 유사층 · 면적

* 출처 : 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

수집된 가격자료 중 기준시점 현재 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 <기호 (B, D)>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 거래가격에 거래당사자의 특별한 조건이나 목적 등이 개입된 경우 이를 보정하여 거래가격을 시장의 정상적인 가격으로 조정하는 것으로 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문조사되는 시세수준 등을 감안할 경우 선정된 비교사례의 거래가격에 특별한 사정보정요인은 없다고 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

- 시점수정은 비교사례의 거래시점으로부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하는 과정으로 지가변동률, 생산자물가상승률, 주택 유형별 매매가격지수, 상업용부동산 자본수익률 등이 적용되고 있음.
- 본 대상물건의 제반 현황을 고려하여 한국부동산원이 조사·발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수 중 “서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수” 및 연립다세대 매매가격지수 “서울특별시 강남지역 서남권”을 적용하여 시점수정하였음.
- 거래사례 #B (업무시설(오피스텔))

구 분	적 용	적용치
거래시점 당시 매매가격지수	2025년 01월 지수를 적용함	99.91
기준시점 현재 매매가격지수	2026년 05월 지수를 적용함	100.27
시점수정치	100.27 / 99.91	1.00360

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례 #D (공동주택(도시형생활주택))

구 분	적 용	적용치
거래시점 당시 매매가격지수	2025년 09월 지수를 적용함	96.5
기준시점 현재 매매가격지수	2026년 02월 지수를 적용함	100.6
시점수정치	100.6 / 96.5	1.04249

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

기호 (3) : 거래사례 (B)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (5) : 거래사례 (B)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (7) : 거래사례 (D)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (10) : 거래사례 (B)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (12) : 거래사례 (B)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 (13) : 거래사례 (B)

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 결정

산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 = 적용단가							
기호	사례 선정	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	B	6,137,387	1.000	1.00360	1.000	6,159,482	6,160,000
5	B	6,137,387	1.000	1.00360	1.020	6,282,671	6,280,000
7	D	9,442,166	1.000	1.04249	1.020	10,040,231	10,000,000
10	B	6,137,387	1.000	1.00360	1.020	6,282,671	6,280,000
12	B	6,137,387	1.000	1.00360	1.000	6,159,482	6,160,000
13	B	6,137,387	1.000	1.00360	1.000	6,159,482	6,160,000

* 적용단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액 결정

기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
	전유면적	사정면적			
3	17.76	17.76	6,160,000	109,401,600	109,000,000
5	17.76	17.76	6,280,000	111,532,800	112,000,000
7	12.19	12.19	10,000,000	121,900,000	122,000,000
10	19.22	19.22	6,280,000	120,701,600	121,000,000
12	17.76	17.76	6,160,000	109,401,600	109,000,000
13	19.22	19.22	6,160,000	118,395,200	118,000,000
합계	103.91	103.91	-	-	691,000,000

* 결정가액은 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 합리성 검토

감정평가 대상물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례 및 인근 동종 · 유사 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 감정평가 목적을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	사정면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
3	제3층 제303호	17.76	17.76	109,000,000	비준가액
5	제6층 제604호	17.76	17.76	112,000,000	비준가액
7	제12층 제1222호	12.19	12.19	122,000,000	비준가액
10	제7층 제701호	19.22	19.22	121,000,000	비준가액
12	제2층 제211호	17.76	17.76	109,000,000	비준가액
13	제3층 제301호	19.22	19.22	118,000,000	비준가액
합계	-	103.91	103.91	691,000,000	-

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고								
					공 부	사 정	금 액									
1 3 5	서울특별시 금천구 가산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 디지털로12길 15	140-36 비즈 트위트 바이올렛 5차	업무시설 (오피스텔 240실) 도시형 생활주택 (299세대) 및 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상15층				각 층								
				지3층	1,296.78											
				지2층	1,220.95											
				지1층	1,149.43											
				1층	334.59											
				2층 ~ 7층	942.48											
				8층	769.11											
				9층 ~ 10층	789.86											
				11층 ~ 13층	788.82											
				14층	793.64											
				15층	622.56											
				"	"	대	일반상업지역 (내)		1,794.10							
			대	철근콘크리트구조 제3층 제303호	17.76	17.76	109,000,000	비준가액 (공용면적 포함)								
				1 소유권 대지권	1,794.1 ×3.2431 /1794.1	3.2431										
				토지·건물가액 배분												
				토 지	43,600,000											
										건 물	65,400,000					
							대	철근콘크리트구조 제6층 제604호	17.76	17.76	112,000,000	비준가액 (공용면적 포함)				
								1 소유권 대지권	1,794.1 ×3.2431 /1794.1	3.2431						
								토지·건물가액 배분								
								토 지	44,800,000							
														건 물	67,200,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
7				철근콘크리트구조 제12층 제1222호	12.19	12.19	122,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	1,794.1 ×2.2260 /1794.1	2.2260		
							토지·건물가액 배분	
							토 지 48,800,000 건 물 73,200,000	
10				철근콘크리트구조 제7층 제701호	19.22	19.22	121,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	1,794.1 ×3.5097 /1794.1	3.5097		
							토지·건물가액 배분	
							토 지 48,400,000 건 물 72,600,000	
12				철근콘크리트구조 제2층 제211호	17.76	17.76	109,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	1,794.1 ×3.2431 /1794.1	3.2431		
							토지·건물가액 배분	
							토 지 43,600,000 건 물 65,400,000	

(구분건물)감정평가 명세표

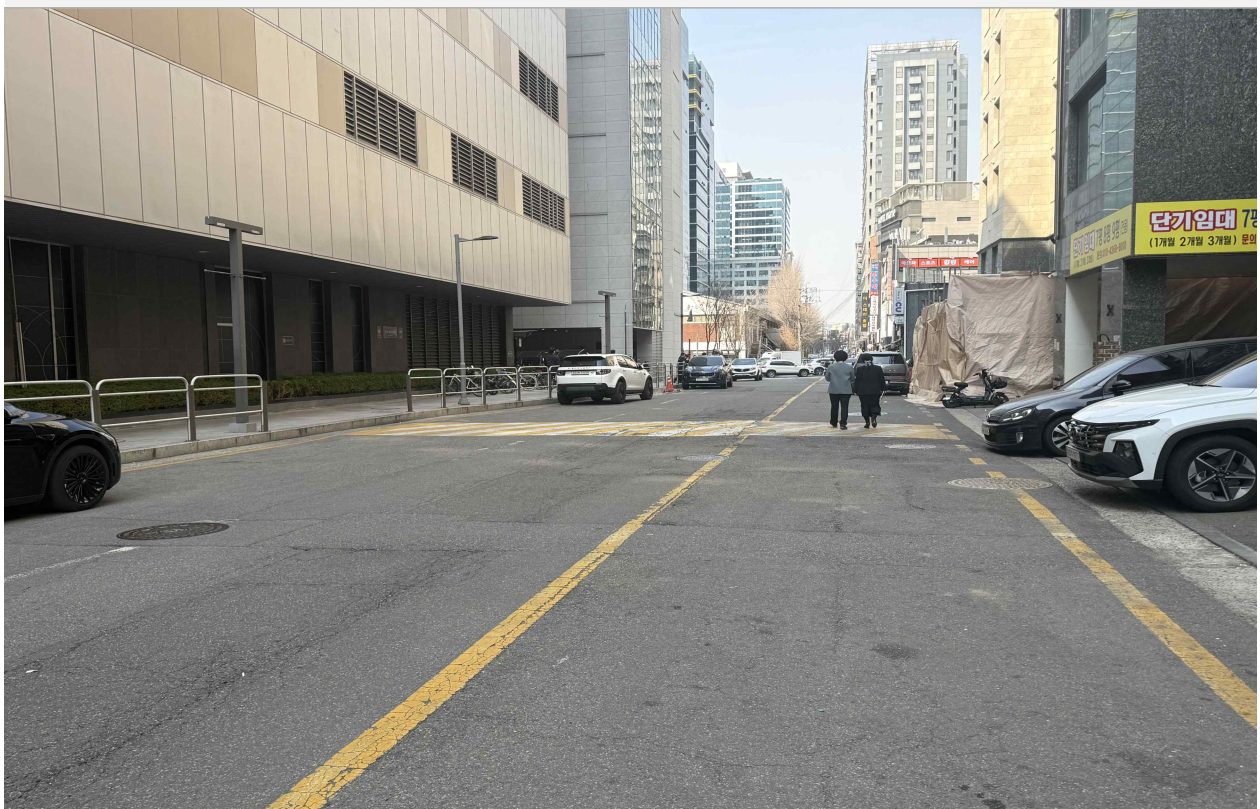
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정	금 액		
13				철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권 대지권	19.22 1,794.1 ×3.5097 /1794.1	19.22 3.5097	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
							토지·건물가액 배분		
							토 지		47,200,000
							건 물		70,800,000
합 계								₩ 691,000,000.-	
				- 이 하	여	백 -			

사 진 용 지

본건 단지 외부전경



본건 단지 주위환경



사 진 용 지

본건 출입구 전경

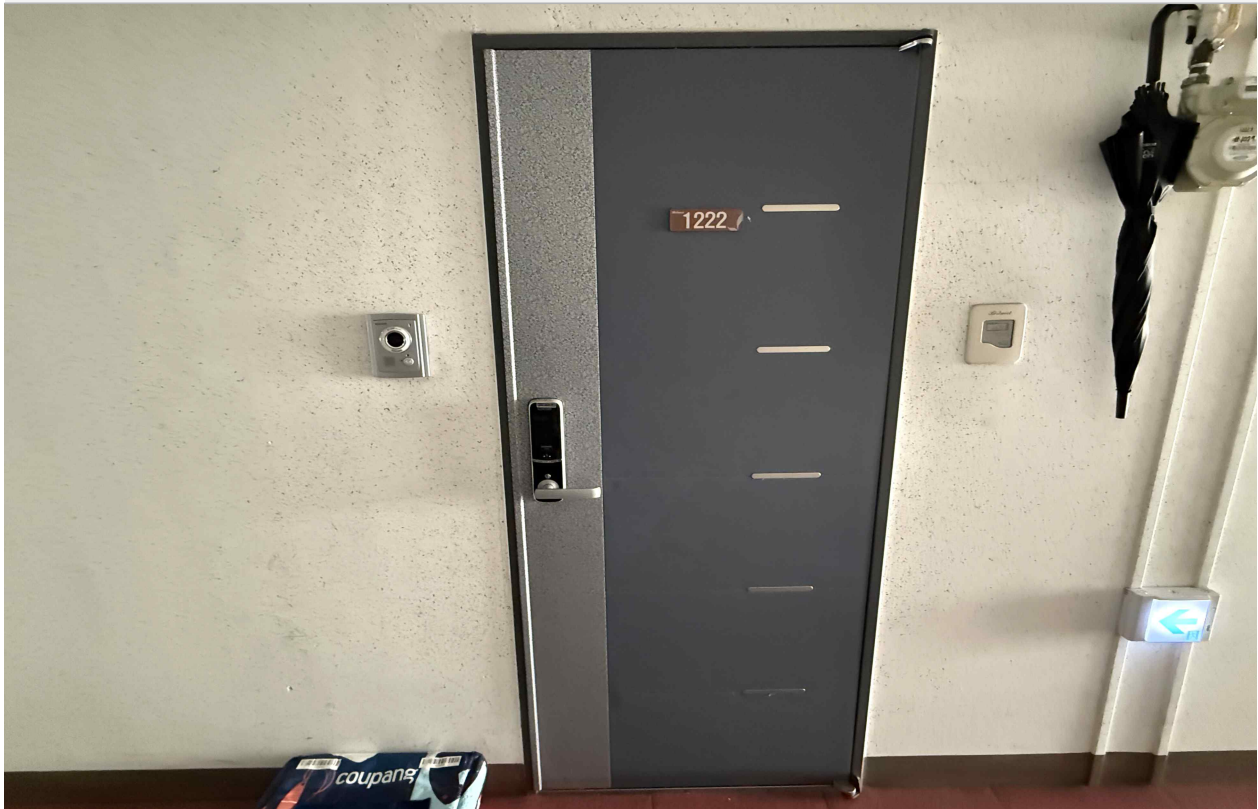


본건 기호 (5) 현관문 전경



사 진 용 지

본건 기호 (7) 현관문 전경



본건 기호 (10) 현관문 전경



사 진 용 지

본건 기호 (12) 현관문 전경



본건 기호 (13) 현관문 전경



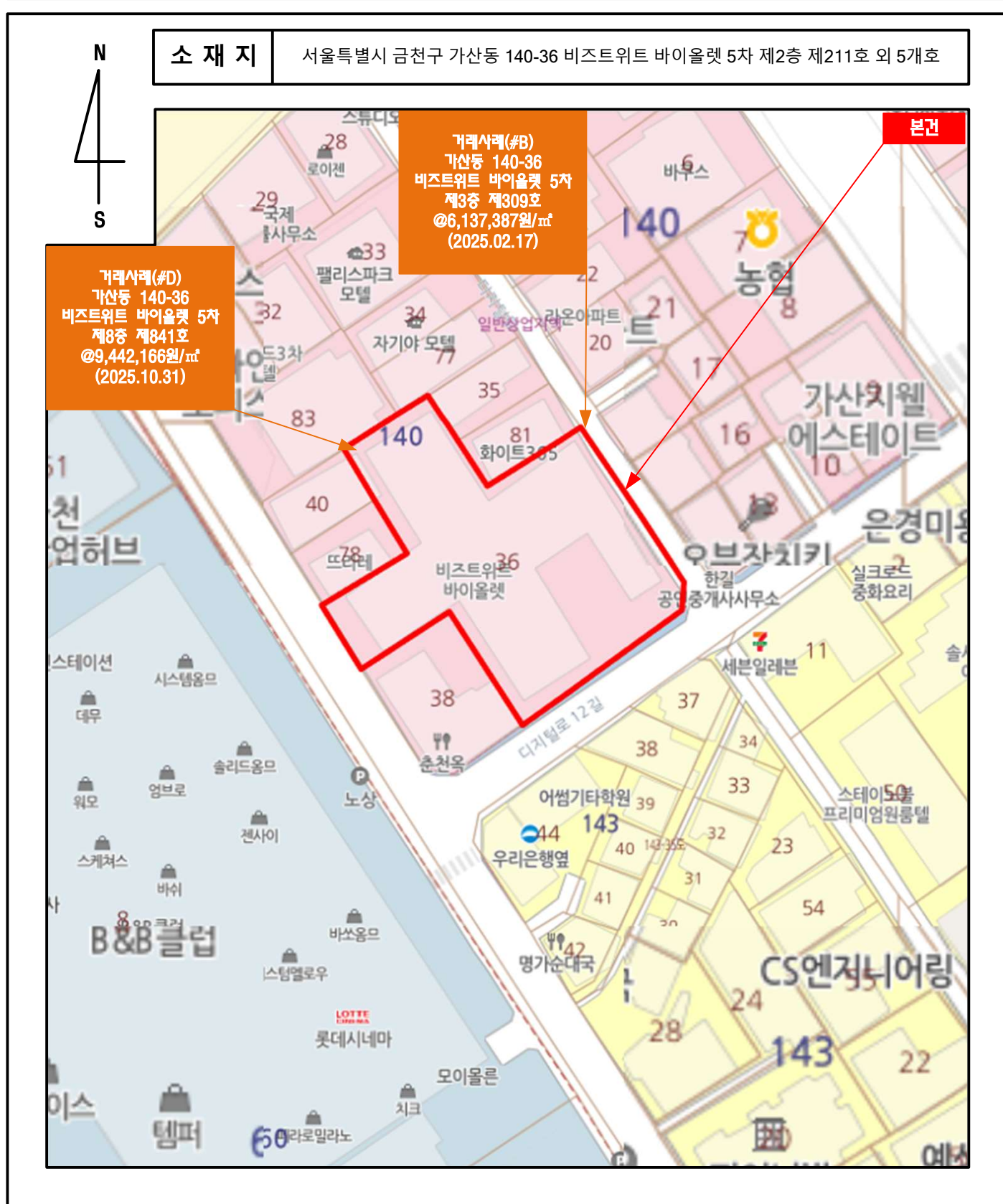
광역위치도



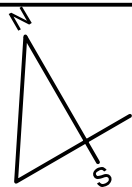
소재지	서울특별시 금천구 가산동 140-36 비즈트위트 바이올렛 5차 제2층 제211호 외 5개호
-----	--



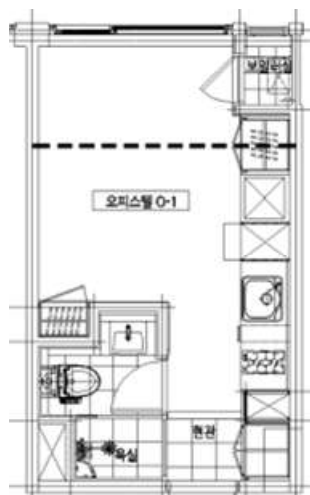
상 세 위 치 도



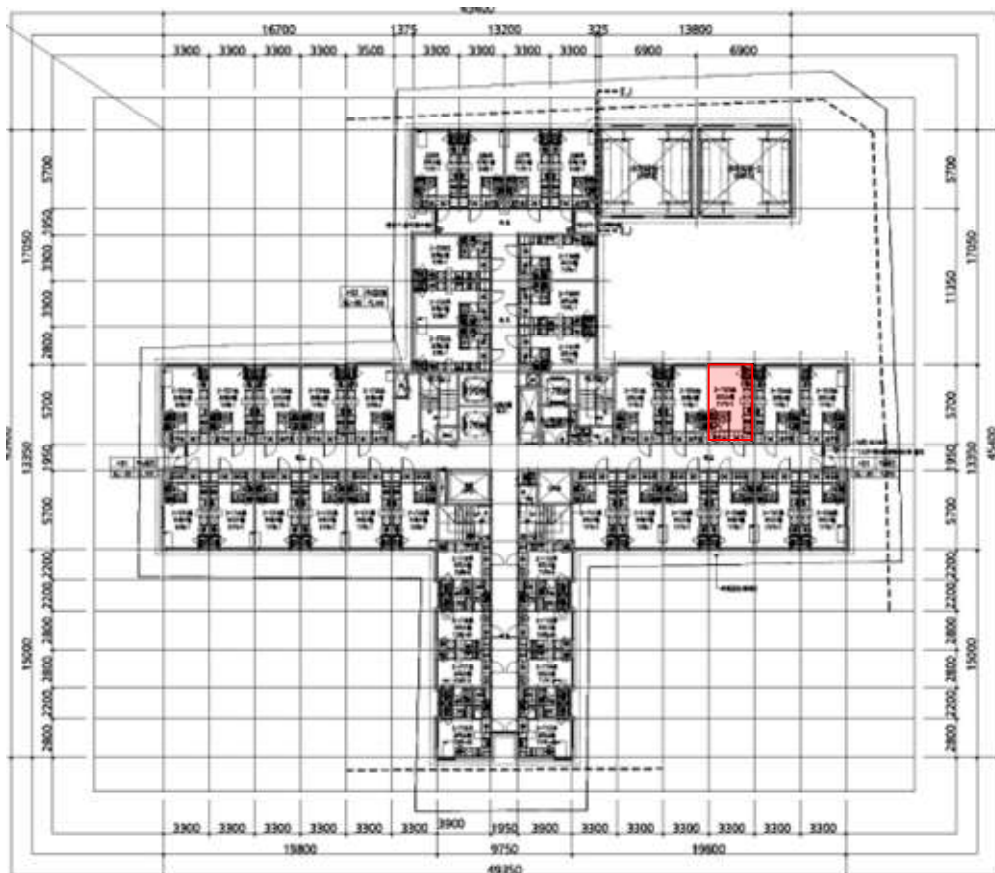
건물개황도



No Scale



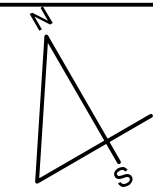
< 제3층 제303호 호도면 >



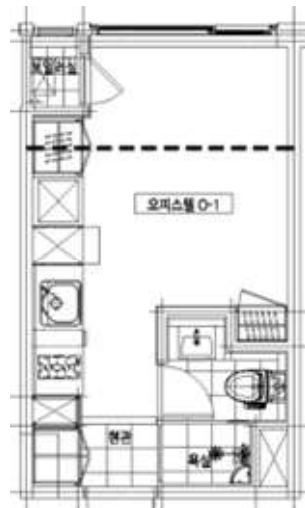
< 제3층 층도면 >

< 비스트위트 바이올렛 5차 제3층 제303호 >

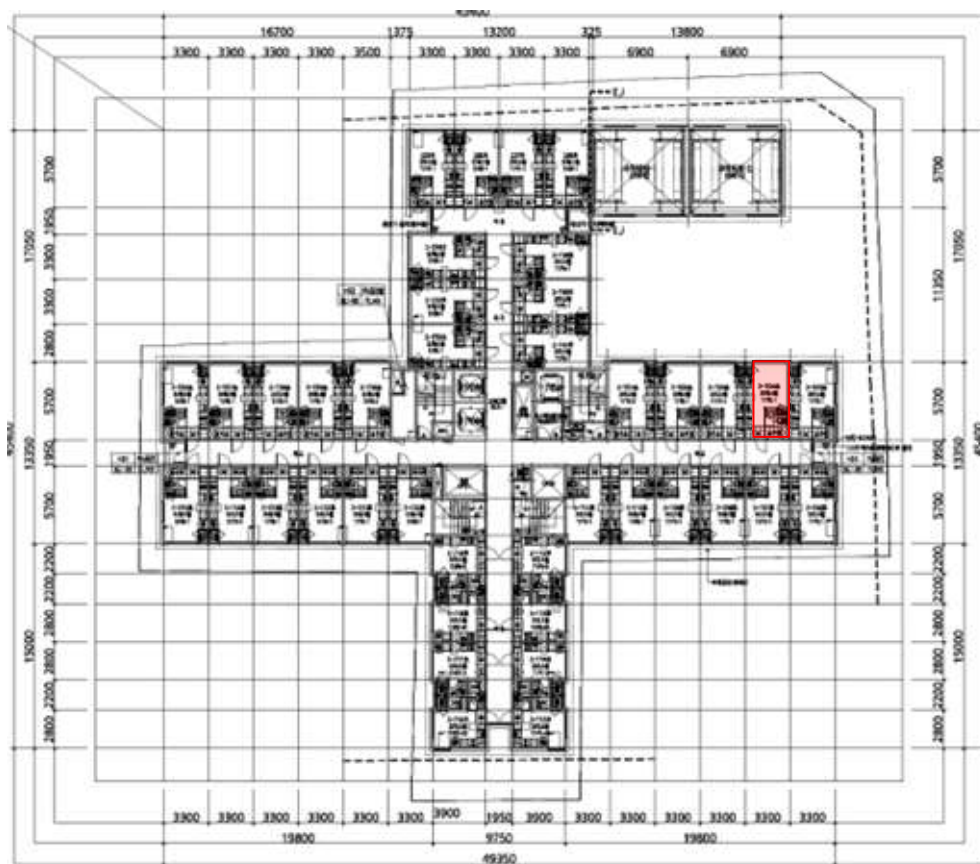
건물개황도



No Scale



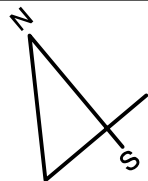
< 제6층 제604호 호도면 >



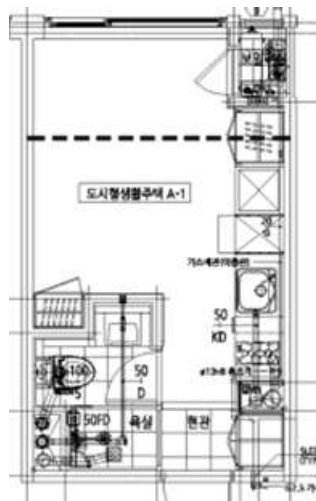
< 제6층 층도면 >

< 비스트리트 바이올렛 5차 제6층 제604호 >

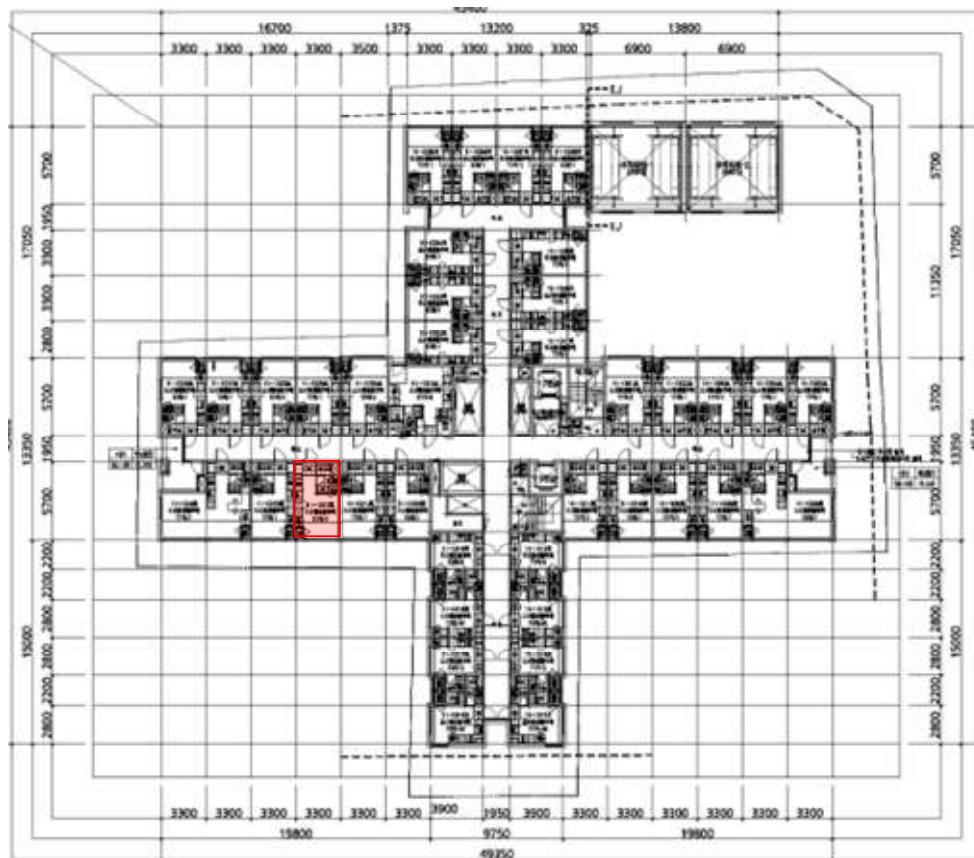
건물개황도



No Scale



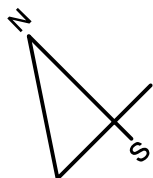
< 제12층 제1222호 호도면 >



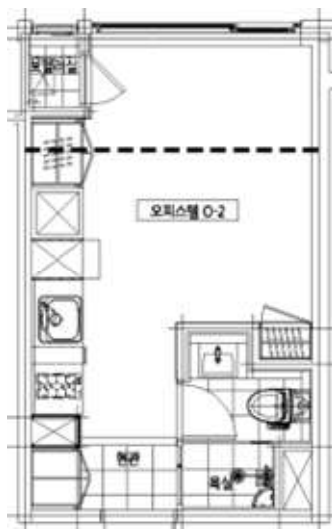
< 제12층 층도면 >

< 비스트위트 바이올렛 5차 제12층 제1222호 >

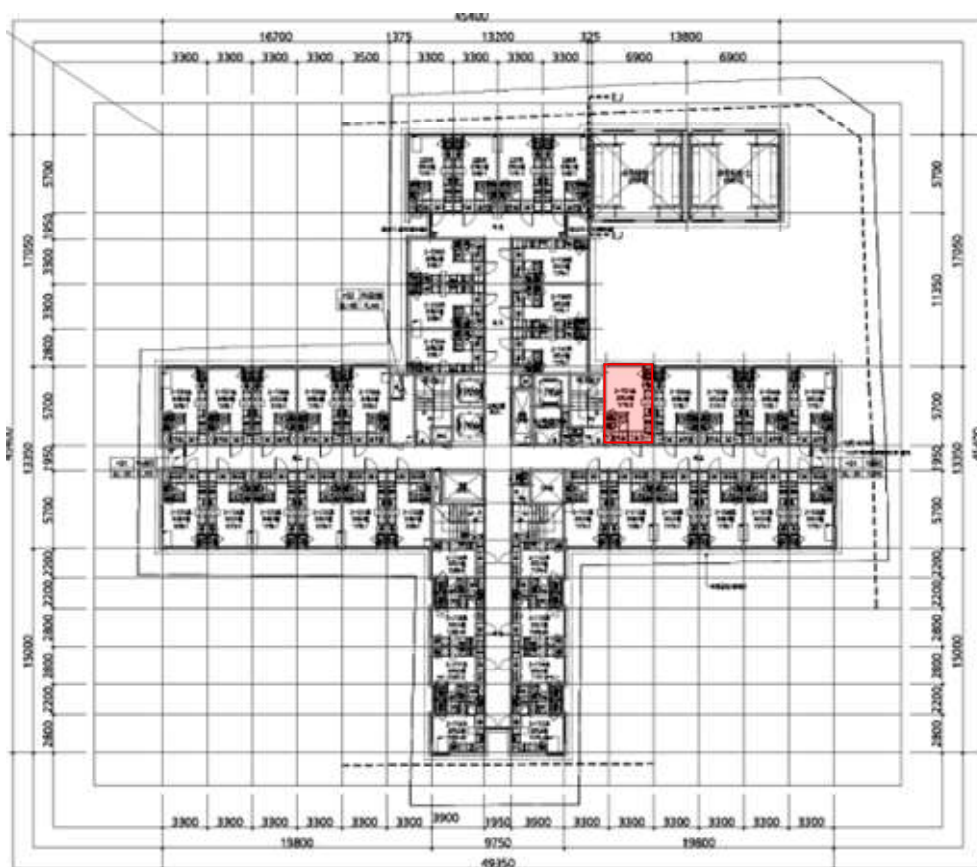
건물개황도



No Scale



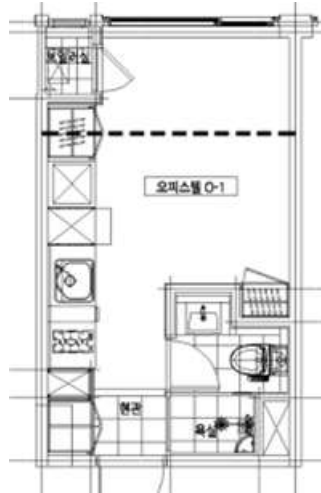
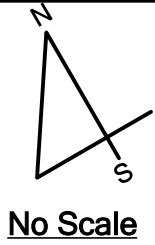
< 제7층 제701호 호도면 >



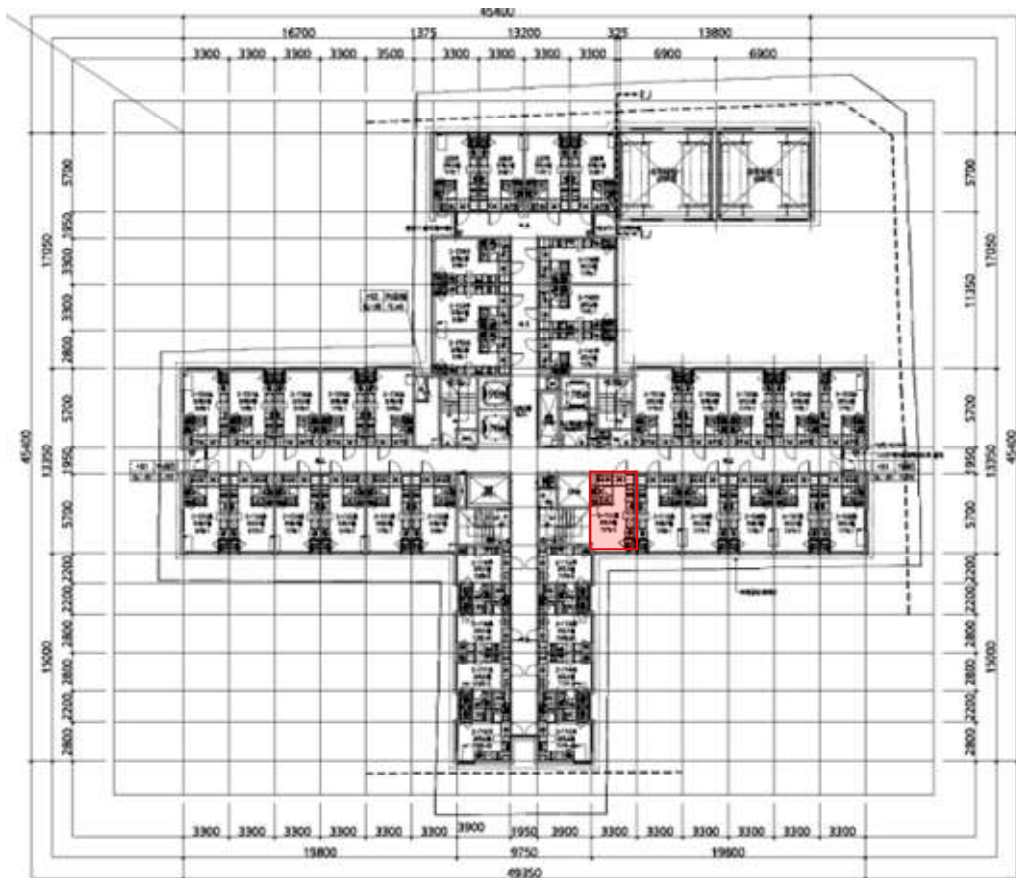
< 제7층 층도면 >

< 비즈트위트 바이올렛 5차 제7층 제701호 >

건물개황도



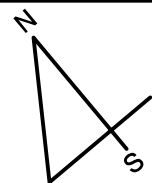
< 제2층 제211호 호도면 >



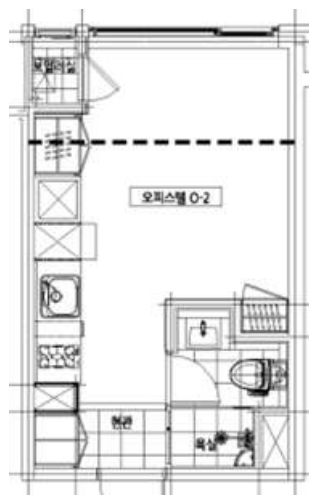
< 제2층 층도면 >

< 비즈트위트 바이올렛 5차 제2층 제211호 >

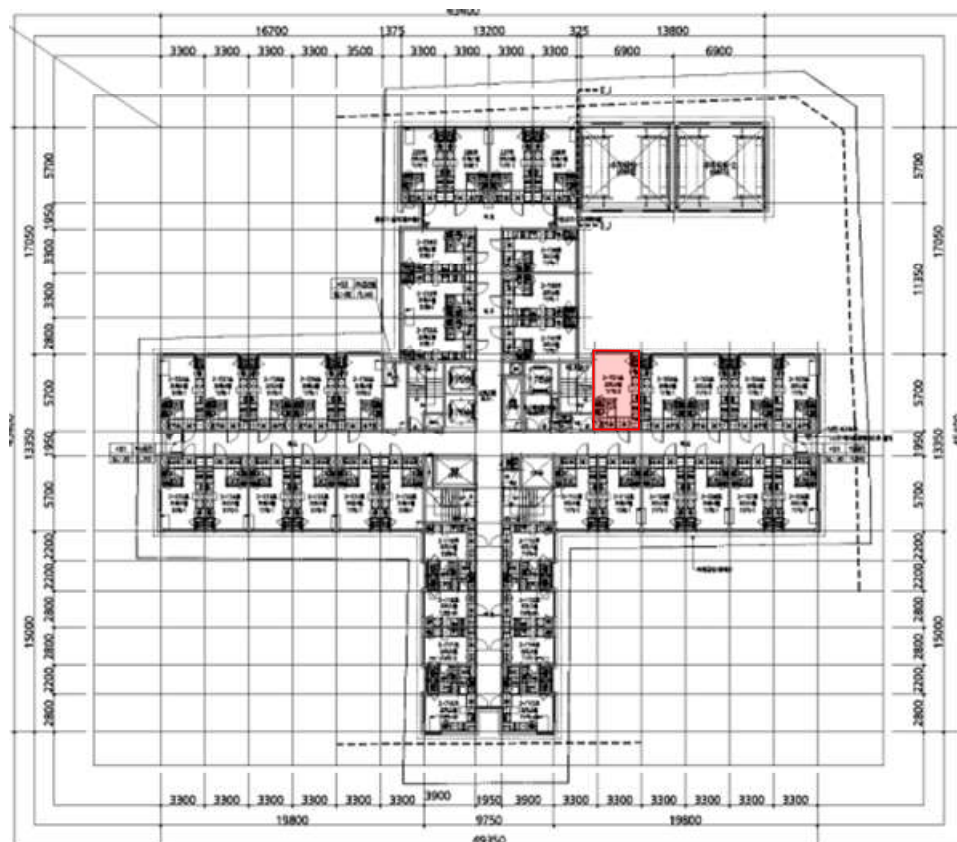
건물개황도



No Scale



< 제3층 제301호 호도면 >



< 제3층 층도면 >

< 비스트위트 바이올렛 5차 제3층 제301호 >

물건번호 (9)

서울특별시 구로구 구로동 107-4

비즈트위트블루

제17층 제1705호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 및 7호선 환승역인 "대림역(구로구청)" 북서측 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔)(비스트위트블루 제17층 제1705호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 방법

1) 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건의 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호(정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제6조 (현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 <2026년 03월 20일>임.

■ 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사 실시기간은 2026년 03월 12일 ~ 2026년 03월 20일로서 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조 (대상물건의 확인)

- ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

6. 토지와 건물가액의 배분

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 (구분건물) 감정평가명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가 대상 목록은 등기사항전부증명서(집합건물) 등에 의거 감정평가하였음.
- 감정평가 대상물건의 기호(일련번호)는 귀 제시목록(감정의뢰서)상 물건번호를 기준으로 목록기재하였음.
- 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인 은 생략하였으며, 현장조사, 탐문조사 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였음.
- 본 감정평가서는 감정평가목적(공매) 이외의 다른 용도로 이용될 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개황

1. 감정평가 대상물건 개요

1) 전체 부동산 개요 (집합건축물대장(표제부) 기준)

소재지 건물명칭	서울특별시 구로구 구로동 107-4 비스트위트블루				
이용상황 (세대수)	업무시설(오피스텔), 공동주택 (도시형생활주택) (227개호)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 19층 / 지하 3층	사용승인일	2012-11-30

2) 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지사용권 (㎡)	비 고
9	제17층 제1705호	19.85	16.7	36.55	3.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 및 7호선 환승역인 "대림역(구로구청)" 북서측 인근에 위치하며, 본건 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 단독주택 · 다가구주택, 빌라, 아파트 및 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황 및 접면도로 등

본건이 소재하는 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통상황 등은 보통임.

4. 건물의 구조 및 이용상황

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 19층 / 지하 3층 내 제17층 제1705호로서, 현황 업무시설(오피스텔)임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 탐문 조사 등을 기준으로 표기함.

5. 위생 · 냉난방설비 등

위생설비(급배수·급탕설비), 소방설비, 난방설비 및 승강기설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

본건은 인접토지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 '업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형생활주택)' 건부지로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 (1) : 도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.2.6.~2026.8.25.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·위치별 효용, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 객관적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 및 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

2. 유사물건의 가격자료

1) 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	구로동 107-4	비스트위트블루	제16층 제1609호	24.64	123,000,000	4,991,883	2025-07-08 (2012-11-30)
B	구로동 107-4	비스트위트블루	제11층 제1108호	19.85	125,000,000	6,297,229	2024-09-24 (2012-11-30)
C	구로동 107-4	비스트위트블루	제16층 제1604호	19.85	120,000,000	6,045,340	2024-05-29 (2012-11-30)

* 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등

2) 유사 부동산 감정평가사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)
D	구로동 107-4	비스트위트블루	제17층 제1706호	18.67	112,000,000	5,998,929	2026-01-28 (법원경매)
E	구로동 107-4	비스트위트블루	제10층 제1010호	19.85	125,000,000	6,297,229	2026-01-05 (법원경매)
F	구로동 107-4	비스트위트블루	제13층 제1305호	19.85	124,000,000	6,246,851	2025-11-21 (법원경매)

* 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 유사 부동산 가격수준

구 분	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비 고
인근지역 내 유사 건물	5,500,000 ~ 6,500,000	본건 유사층 · 면적

* 출처 : 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

수집된 가격자료 중 기준시점 현재 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 <기호 (B)>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 거래가격에 거래당사자의 특별한 조건이나 목적 등이 개입된 경우 이를 보정하여 거래가격을 시장의 정상적인 가격으로 조정하는 것으로 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문조사되는 시세수준 등을 감안할 경우 선정된 비교사례의 거래가격에 특별한 사정보정요인은 없다고 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

- 시점수정은 비교사례의 거래시점으로부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하는 과정으로 지가변동률, 생산자물가상승률, 주택 유형별 매매가격지수, 상업용부동산 자본수익률 등이 적용되고 있음.
- 본 대상물건의 제반 현황을 고려하여 한국부동산원이 조사·발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수 중 "서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수"를 적용하여 시점수정하였음.

구 분	적 용	적용치
거래시점 당시 매매가격지수	2024년 08월 지수를 적용함	99.81
기준시점 현재 매매가격지수	2026년 02월 지수를 적용함	100.27
시점수정치	100.27 / 99.81	1.00461

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 결정

산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 = 적용단가							
기호	사례 선정	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
9	B	6,297,229	1.000	1.00461	1.000	6,326,259	6,333,000

* 적용단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

2) 시산가액 결정

기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
	전유면적	사정면적			
9	19.85	19.85	6,333,000	125,710,050	126,000,000

* 결정가액은 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 합리성 검토

감정평가 대상물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례 및 인근 동종 · 유사 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 감정평가 목적을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	사정면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
9	비스트위트블루 제17층 제1705호	19.85	19.85	126,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로 15-12	107-4 비즈 트위트 블루	업무시설 (오피스텔 -121실) 공동주택 (도시형 생활주택 원룸형- 105세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층				각 층

사 진 용 지

본건 단지 외부전경



본건 단지 주위환경



사 진 용 지

본건 출입구 전경



본건 현관문 전경



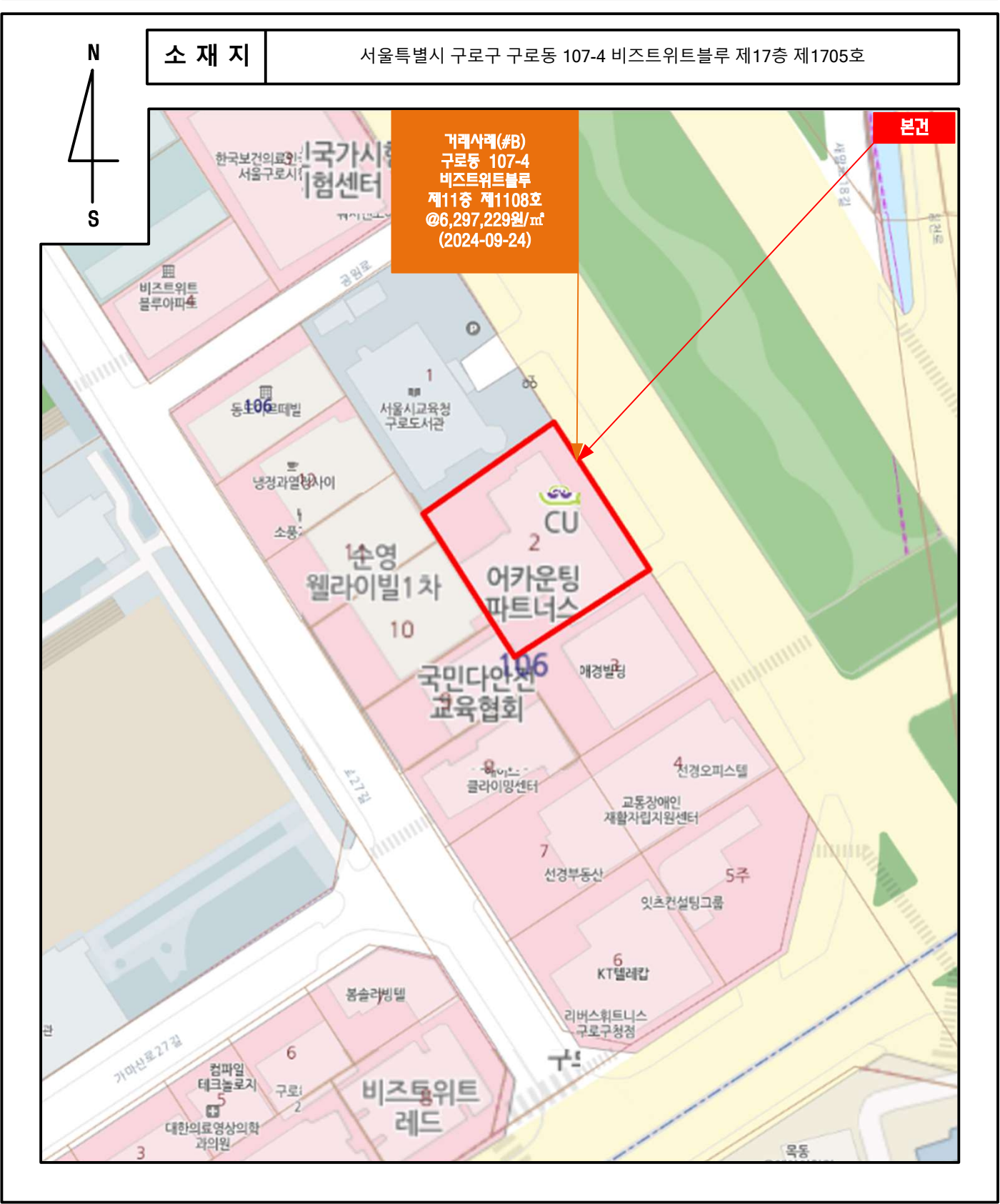
광역위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 107-4 비즈트위트블루 제17층 제1705호
-----	---



상세위치도



건물개황도

물건번호 (15)

서울특별시 구로구 구로동 106-2

대림역포스큐

제15층 제1511호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 및 7호선 환승역인 "대림역(구로구청)" 북서측 인근에 위치하는 도시형생활주택(원룸형아파트)(대림역포스큐 제15층 제1511호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 방법

1) 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건의 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제6조 (현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 <2026년 03월 20일>임.

■ 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사 실시기간은 2026년 03월 12일 ~ 2026년 03월 20일로서 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조 (대상물건의 확인)

- ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

6. 토지와 건물가액의 배분

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 (구분건물) 감정평가명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가 대상 목록은 등기사항전부증명서(집합건물) 등에 의거 감정평가하였음.
- 감정평가 대상물건의 기호(일련번호)는 귀 제시목록(감정의뢰서)상 물건번호를 기준으로 목록기재하였음.
- 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인으 생략하였으며, 현장조사, 탐문조사 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였음.
- 본 감정평가서는 감정평가목적(공매) 이외의 다른 용도로 이용될 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개황

1. 감정평가 대상물건 개요

1) 전체 부동산 개요 (집합건축물대장(표제부) 기준)

소재지 건물명칭	서울특별시 구로구 구로동 106-2 대림역포스큐				
이용상황 (세대수)	업무시설(오피스텔), 도시형생활주택 (원룸형아파트), 제1종근린생활시설 (470개호)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지상 20층 / 지하 4층	사용승인일	2015-12-04

2) 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지사용권 (㎡)	비 고
15	제15층 제1511호	14.579	12.544	27.123	2.281	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 및 7호선 환승역인 "대림역(구로구청)" 북서측 인근에 위치하며, 본건 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 단독주택 · 다가구주택, 빌라, 아파트 및 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황 및 접면도로 등

본건이 소재하는 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통상황 등은 보통임.

4. 건물의 구조 및 이용상황

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 지상 20층 / 지하 4층 내 제15층 제1511호로서, 현황 도시형생활주택(원룸형아파트)임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 탐문 조사 등을 기준으로 표기함.

5. 위생 · 냉난방설비 등

위생설비(급배수·급탕설비), 소방설비, 난방설비 및 승강기설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

본건은 인접토지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 현황 '업무시설(오피스텔), 도시형생활주택(원룸형아파트), 제1종근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 (1) : 도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과 문의)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에 관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·위치별 효용, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 객관적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 및 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

2. 유사물건의 가격자료

1) 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	구로동 106-2	대림역포스큐	제19층 제1909호	14.579	106,000,000	7,270,732	2025-12-06 (2015-12-04)
B	구로동 106-2	대림역포스큐	제18층 제1823호	14.579	100,000,000	6,859,181	2025-11-23 (2015-12-04)
C	구로동 106-2	대림역포스큐	제16층 제1604호	16.819	107,000,000	6,361,853	2025-04-04 (2015-12-04)

* 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등

2) 유사 부동산 감정평가사례

기호	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)
D	구로동 106-2	대림역포스큐	제19층 제1917호	14.579	107,000,000	7,339,324	2026-02-09 (법원경매)
E	구로동 106-2	대림역포스큐	제20층 제2003호	14.579	106,000,000	7,270,732	2026-02-03 (법원경매)
F	구로동 106-2	대림역포스큐	제14층 제1423호	14.579	106,000,000	7,270,732	2026-01-07 (법원경매)

* 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 유사 부동산 가격수준

구 분	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비 고
인근지역 내 유사 건물	6,500,000 ~ 7,500,000	본건 유사층 · 면적

* 출처 : 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

수집된 가격자료 중 기준시점 현재 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 <기호 (A)>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 거래가격에 거래당사자의 특별한 조건이나 목적 등이 개입된 경우 이를 보정하여 거래가격을 시장의 정상적인 가격으로 조정하는 것으로 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문조사되는 시세수준 등을 감안할 경우 선정된 비교사례의 거래가격에 특별한 사정보정요인은 없다고 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

- 시점수정은 비교사례의 거래시점으로부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하는 과정으로 지가변동률, 생산자물가상승률, 주택 유형별 매매가격지수, 상업용부동산 자본수익률 등이 적용되고 있음.
- 본 대상물건의 제반 현황을 고려하여 한국부동산원이 조사·발표하는 지역별 연립다세대 매매가격지수 중 "서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수"를 적용하여 시점수정하였음.

구 분	적 용	적용치
거래시점 당시 매매가격지수	2025년 11월 지수를 적용함	98.2
기준시점 현재 매매가격지수	2026년 02월 지수를 적용함	100.6
시점수정치	100.6 / 98.2	1.02444

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

조건	비교조건	비교치	비교내역
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
호별요인	향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 결정

산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 = 적용단가							
기호	사례 선정	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
15	A	7,270,732	1.000	1.02444	1.000	7,448,429	7,450,000

* 적용단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

2) 시산가액 결정

기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
	전유면적	사정면적			
15	14.579	14.579	7,450,000	108,613,550	109,000,000

* 결정가액은 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 합리성 검토

감정평가 대상물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례 및 인근 동종 · 유사 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 감정평가 목적을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	사정면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
15	대림역포스큐 제15층 제1511호	14.579	14.579	109,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로 11	106-2 대림역 포스큐	업무시설 (오피스텔) 도시형 생활주택 (원룸형 아파트), 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스리브지붕 지하4층 및 지상20층				각 층 각 층 각 층 각 층 각 층
				지4층	818.63			
				지3층 ~ 지1층	1,107.059			
				1층	474.905			
				2층	422.415			
				3층 ~ 5층	665.65			
				6층 ~ 13층	680.09			
				14층 ~ 17층	550.787			
				18층 ~ 19층	537.347			
				20층	537.162			
15	"	"	대	일반상업지역	1,324.9			비준가액 (공용면적 포함)
				(내)				
				철근콘크리트구조 제15층 제1511호	14.579	14.579	109,000,000	
				1 소유권 대지권	1,324.9 ×2.281 /1324.9	2.281		
				토지·건물가액 배분				
				토 지		43,600,000		
				건 물		65,400,000		
				합 계				
				- 이 하	여	백 -		

사 진 용 지

본건 단지 외부전경



본건 단지 주위환경

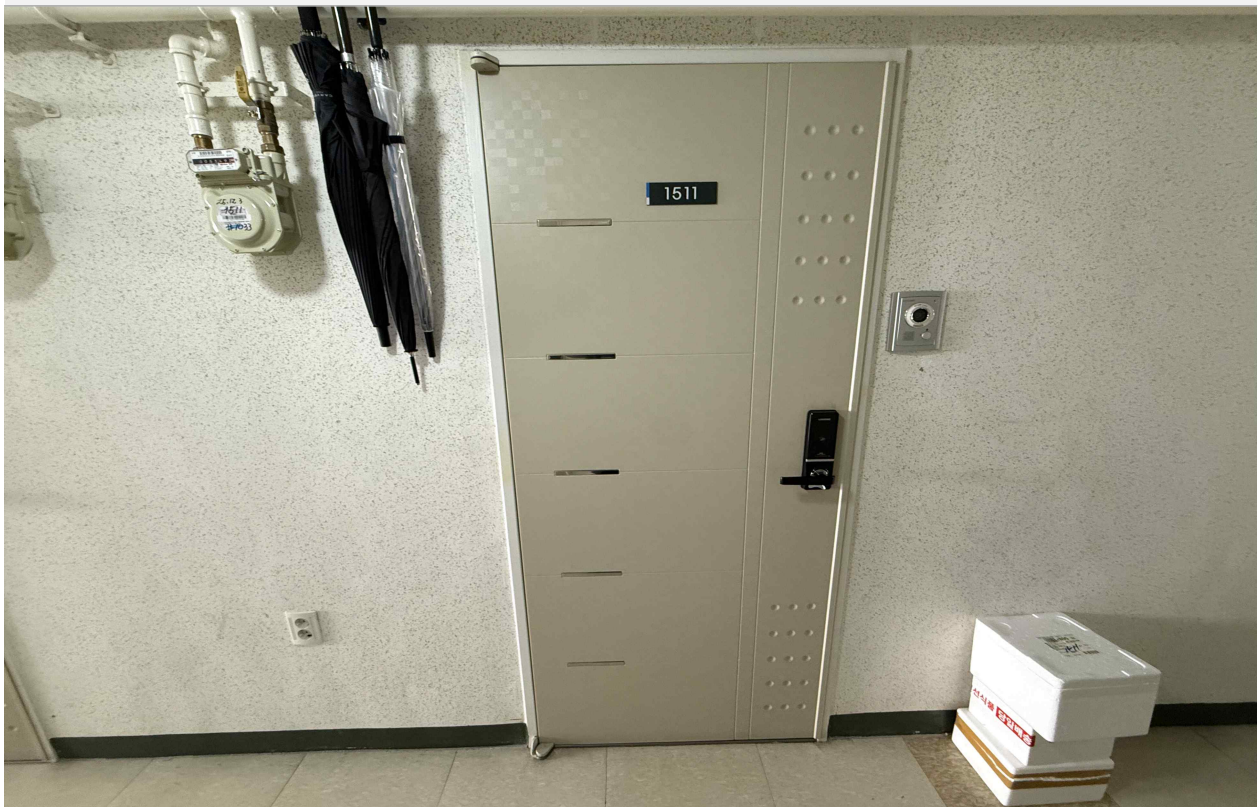


사 진 용 지

본건 출입구 전경



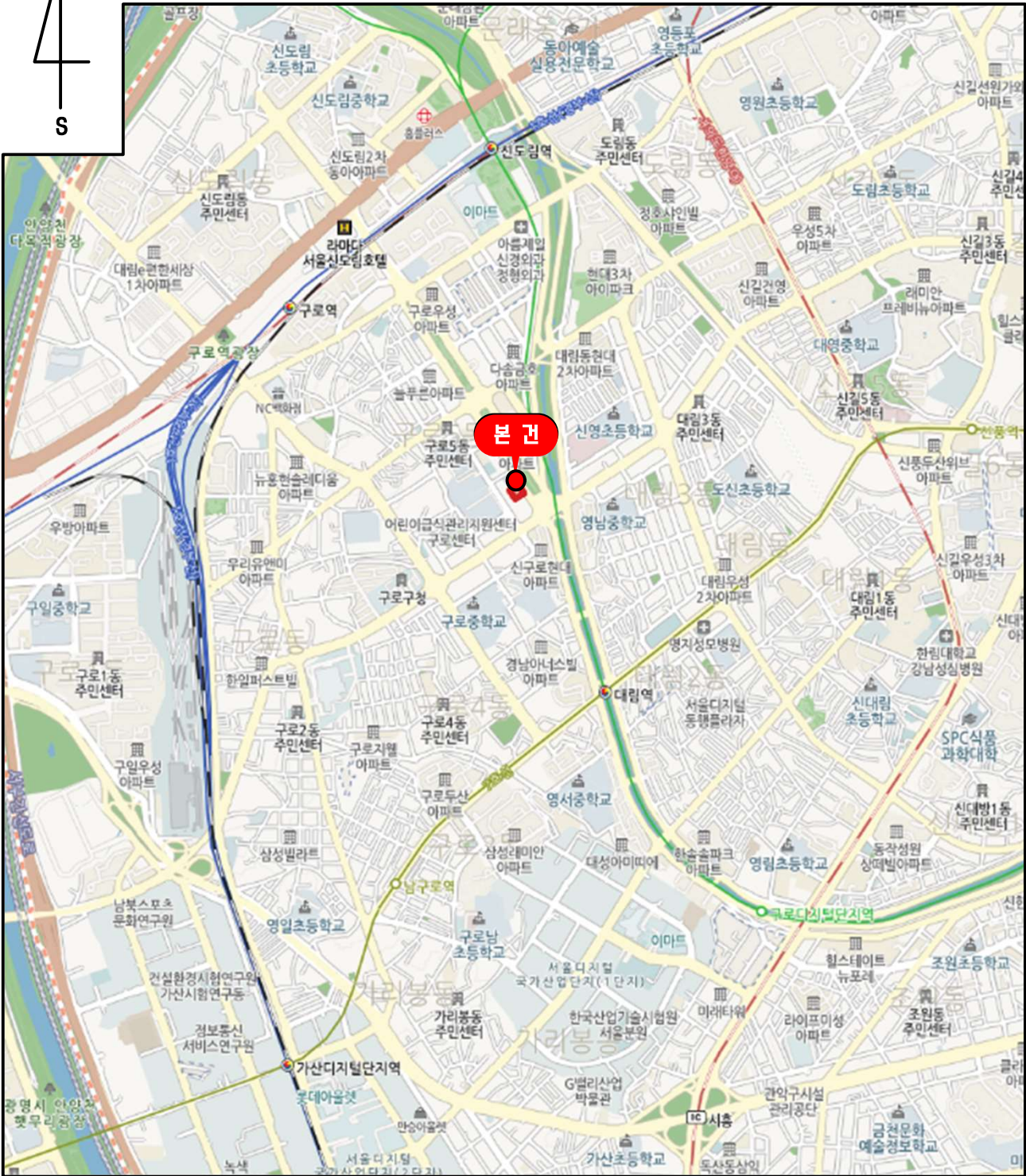
본건 현관문 전경



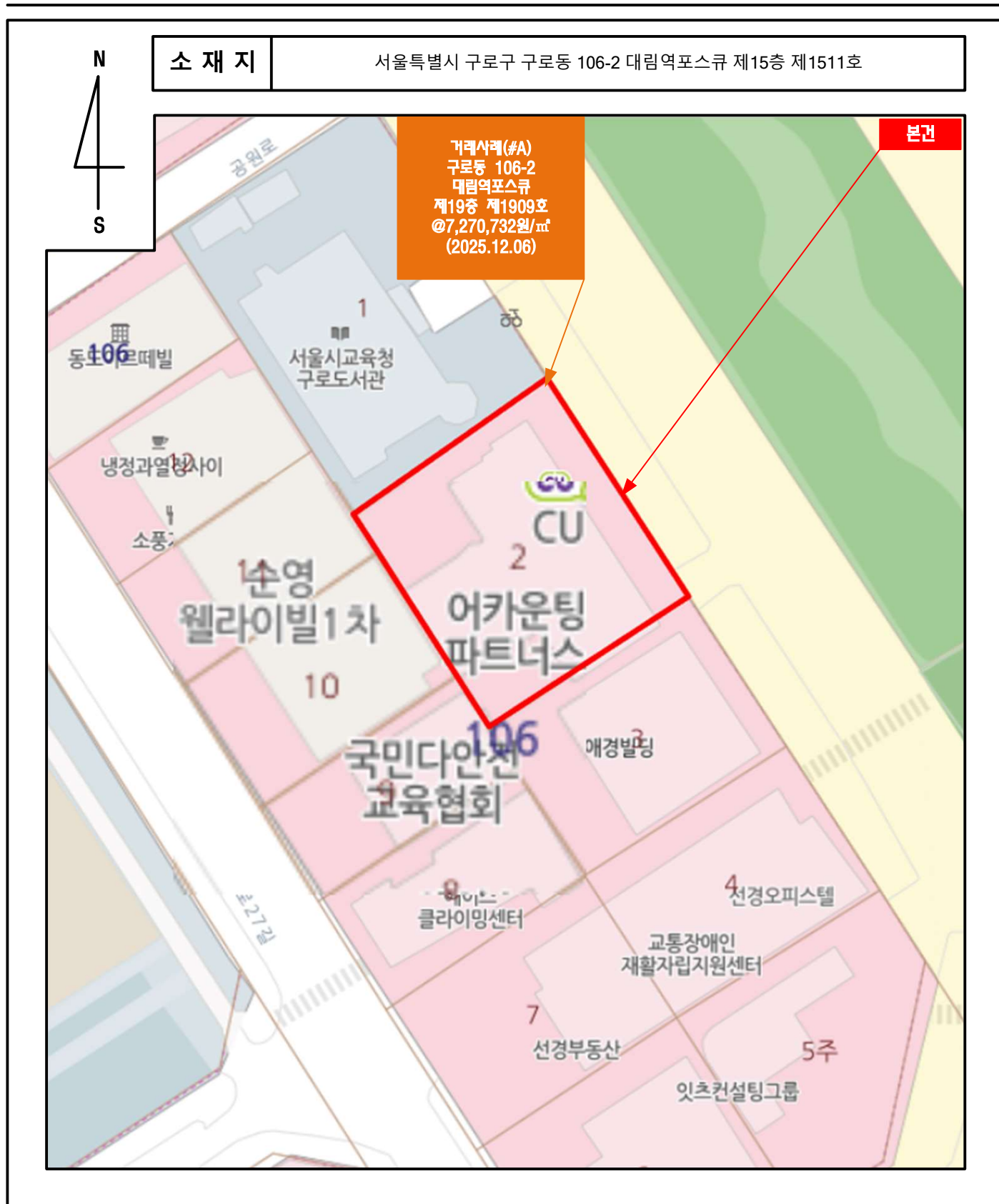
광역위치도



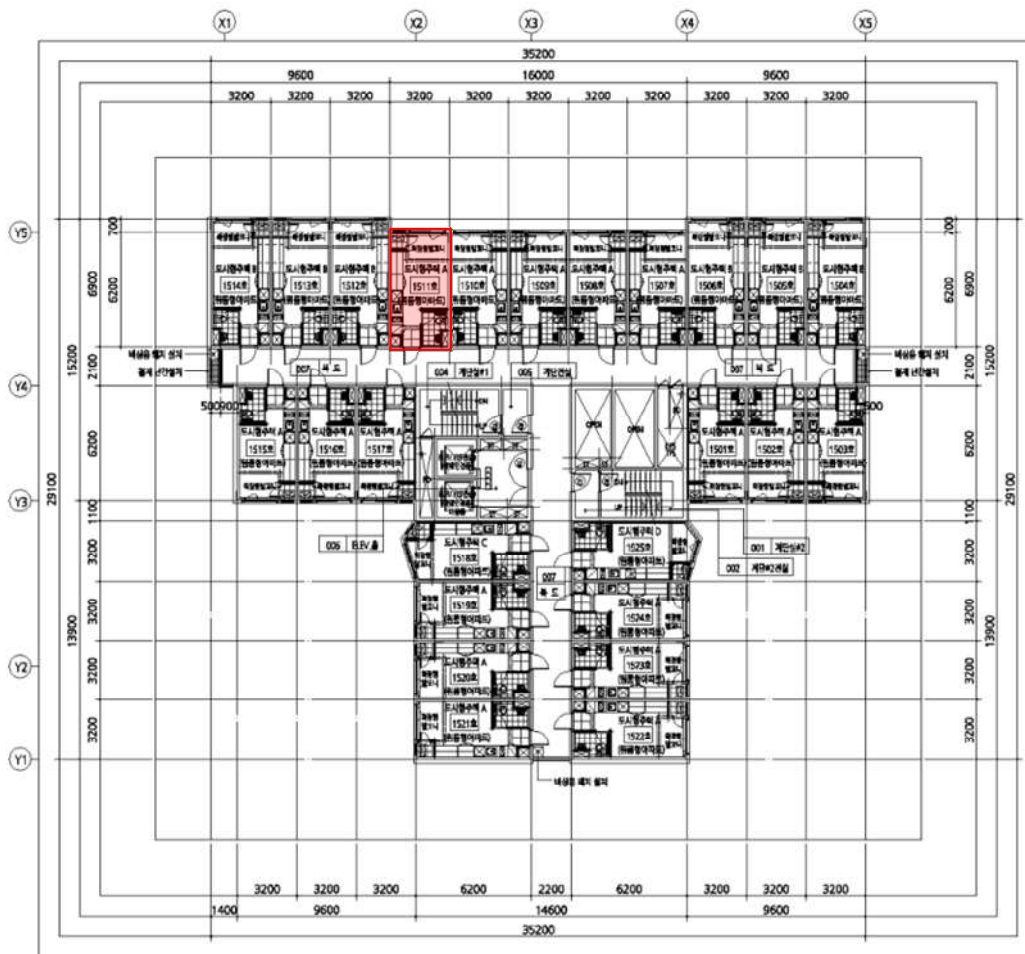
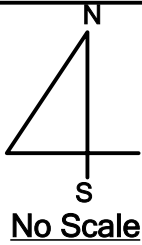
소재지	서울특별시 구로구 구로동 106-2 대림역포스큐 제15층 제1511호
-----	--



상 세 위 치 도



건물개황도



1 지상 15층 평면도
축척: 1/200

< 제15층 층도면 >

< 대림역포스큐 제15층 제1511호 >