감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 주식회사 케이젤 소유물건(2025타경11355)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : m12-257081302



발송 No. 2025.08.21 (주)명문감정평가법인 서울지사

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 서울지사

TEL. 02-6672-1369　　FAX. 02-6672-1361

m12-257081302

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 서울지사 (인)
지사장 신순숙

감 정 평 가 사 (인)
최진규

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매16계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 케이젤 (2025타경11355)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 08. 19	2025. 08. 19	2025. 08. 20

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	275,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩275,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 申淳淑 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '독산3동주민센터' 북측 인근에 위치하는 아파트('명도힐스티지' 제10층 제1004호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면과 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유물건으로 일반거래 관행상 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

③ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 표기부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호
도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 337 (독산동)



주용도	공동주택, 근린생활시설, 업무시설 8개호/46세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2019.04.22	
건물규모	층수	지하 1층/지상 15층
	연면적	3,193.74 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	10/1004	아파트	29.63	23.32	52.95	12.238	55.96
합계 (1개호)			29.63	23.32	52.95	12.238	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

1.개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서, ① 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ② 거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③ 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식을 규정하고 있으며, 구분건물 (집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙 」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항에서는 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는, 대상물건의 감정평가액을 결정하기위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에서는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2.감정평가방법의 적용

본 감정평가의 평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물 (집합건물)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 (주거용으로 이용 중임.) 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 수익방식에 의한 수익가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	독산동 962-32	5/ooo	아파트	29.63	52.95	260,000,000 (@8,774,890)	2025.03.14 (2019.04.22)	-
#2	독산동 962-32	14/oooo	아파트	29.63	52.95	277,000,000 (@9,348,633)	2024.10.02 (2019.04.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례#1로 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 서남권 금천구 아파트	0.600% (1.00600)	거래시점 / 기준시점		2025.03.14/ 2025.08.19	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.07	100.6
		산식		1 + (100.6 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.006	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 및 향별 효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
10/1004	29.63	#1	8,774,890	1.000	1.00600	1.050	9,268,917	274,638,010	275,000,000
합계	29.63	-	-	-	-	-	-	-	275,000,000

※시산가액(원)은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	용도지역
공동주택, 근린생활시설 및 업무시설	주택지대	중로한면	8,800,000-9,400,000	준주거

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	독산동962-32 11/oooo	아파트	29.63	52.95	271,000,000 (@9,146,136)	2025.08.14 (2019.04.22)	법원경매
(2)	독산동962-32 8/ooo	아파트	29.63	52.95	281,000,000 (@9,483,631)	2025.03.18 (2019.04.22)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울특별시 전체 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	1,455,634,766,667	1,373,336,321,567	94.3	3,360	1,452	43.2

용도별	서울 금천구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	20,543,000,000	18,306,240,016	89.1	108	38	35.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제10층 제1004호	29.63	12.238	275,000,000
합계				275,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

m12-257081302

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	명도힐스티지 제10층 제1004호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 337	962-32 명도힐스 티지	공동주택 근린생활 시설 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 지1층 1층 2층 ~ 3층 각 4층 5층 ~ 14층 각 15층 옥탑1층 (연면적제외)	497.6 77.14 277.45 227.86 173.66 99.64 33.8			
1 가	동 소	962-32	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호 1 소유권대지권	749.4 29.63 12.238 749.4x------ 749.4	 29.63 12.238	275,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 포함) 배분내역 165,000,000 110,000,000
	합 계						**₩275,000,000.-**	

m12-257081302

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	명도힐스티지 제10층 제1004호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				이하	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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '독산3동주민센터' 북측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 아파트 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하며 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제10층 제1004호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호등임.

(4) 이용상태

공동주택(침실2, 거실1, 화장실1)(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차장시설, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

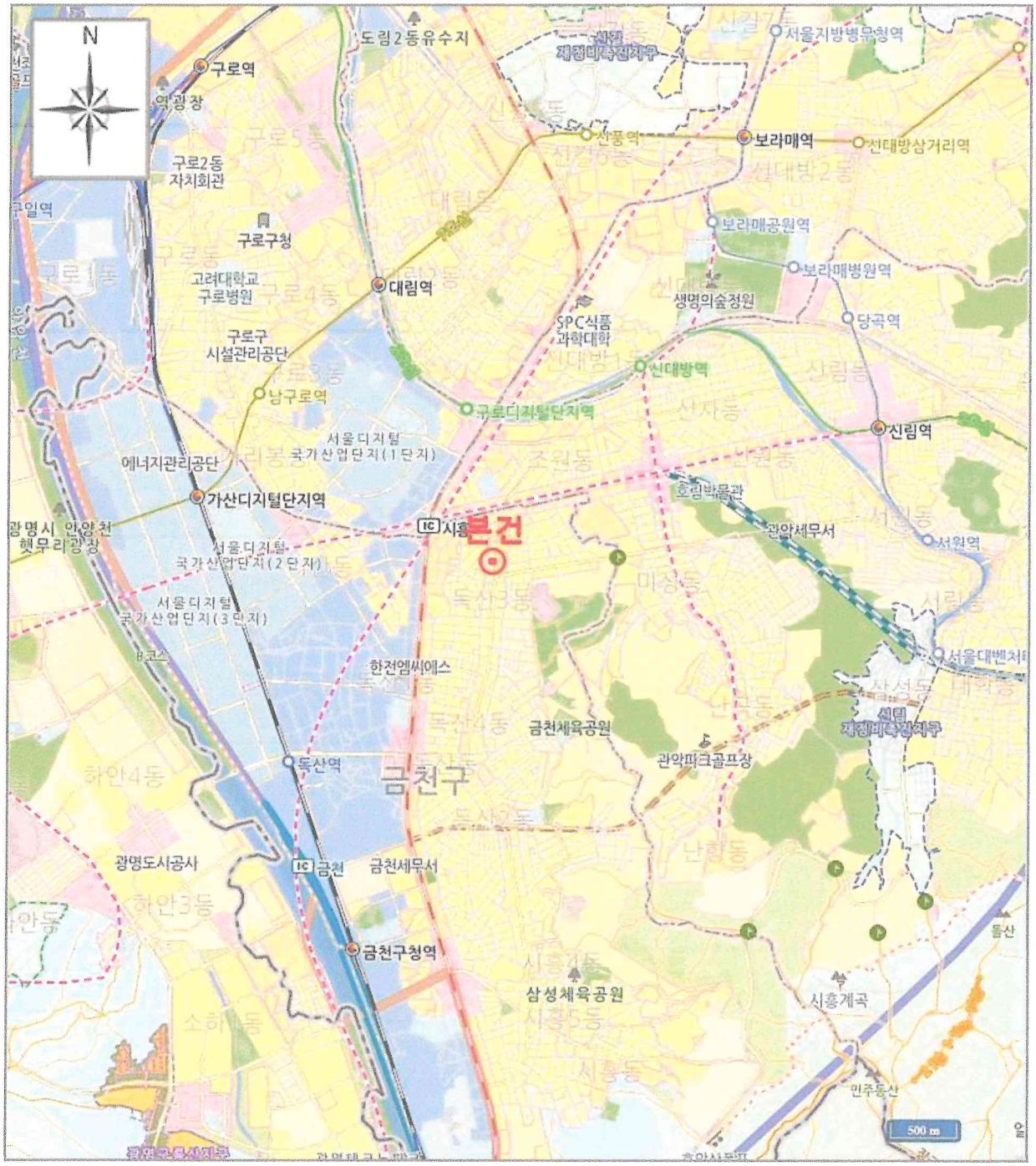
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

m12-257081302

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호



[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

m12-257081302

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호



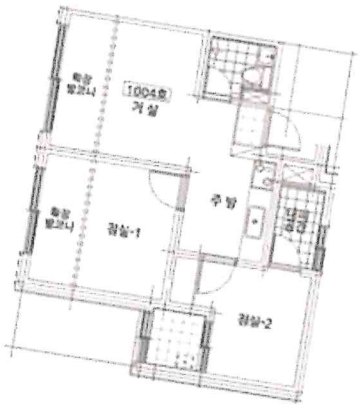
[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호



< 호별배치도 >



< 본건 내부구조도 >

m12-257081302

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호



<본건 전경>



<본건 인접도로1>

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1004호



<본건 인접도로2>



<현관문>