

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	OK! OK저축은행
건명	서울특별시 금천구 독산동 972-39외 1필지 우노빌 제102동 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA234-121403

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# 감정평가개요

## I. 물건개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 972-39외 1필지 우노빌 제102동 제1층 제101호외		
감정평가액	\ 6,182,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2023.12.18

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 성열훈

성열훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	육십일억팔천이백만원정(₩6,182,000,000.-)			
의뢰인	OK저축은행	감정평가목적	공매	
제출처	OK저축은행	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2023.12.18.	2023.12.18.	2023.12.20.

	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
감정평가내용	구분건물	15개	구분건물	15개	-	6,182,000,000
	합계					<u>₩6,182,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

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

심사자 : 감정평가사

김이건



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "문성초등학교" 북동측 인근에 위치하는 집합건물(우노빌 제102동 제1층 제101호외 14개호수)로서, OK저축은행의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2023. 12. 18. 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023. 12. 18.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 내부는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 탐문조사 등을 기준으로 하였으니, 업무진행시 참고바람.
2. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 집합건물은 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
4. 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 주거용(연립/다세대주택)의 토지·건물 배분비율표(출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)에 기초하였으며, 제반 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음. [배분비율, 토지 : 건물 = 7 : 3]

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
1	서울특별시 금천구 독산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 11-1	972- 39, 972- 49 우노빌 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층						
					지1층	116.82				
					1층	64.56				
					2층	125.66				
					3층	125.66				
					4층	118.46				
					5층	114.26				
					옥탑1층	60.68				
					2	서울특별시 금천구 독산동	972- 39	대	제2종일반주거지역	476.8
2	"	972- 49	대	제2종일반주거지역	58.9					
가				(내)						
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	22.72	22.72	174,000,000	비준가액		
				1,2 소유권 /대지권	14.496 /535.7	14.496	배분내역 토지가액 : 121,800,000 건물가액 : 52,200,000			

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제1층 제102호	23.73	23.73	181,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	15.141 /535.7	15.141	배분내역 토지가액 : 126,700,000 건물가액 : 54,300,000	
다				철근콘크리트구조 제2층 제201호	57.37	57.37	528,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	36.604 /535.7	36.604	배분내역 토지가액 : 369,600,000 건물가액 : 158,400,000	
라				철근콘크리트구조 제4층 제401호	50.17	50.17	462,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	32.011 /535.7	32.011	배분내역 토지가액 : 323,400,000 건물가액 : 138,600,000	
마				철근콘크리트구조 제4층 제402호	51.61	51.61	475,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	32.929 /535.7	32.929	배분내역 토지가액 : 332,500,000 건물가액 : 142,500,000	
바				철근콘크리트구조 제5층 제501호	45.97	45.97	464,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	29.331 /535.7	29.331	배분내역 토지가액 : 324,800,000 건물가액 : 139,200,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
사	서울특별시 금천구 독산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 11-1	972- 39, 972- 49 우노빌 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 제5층 제502호	51.61	51.61	521,000,000	비준가액  배분내역 토지가액 : 364,700,000 건물가액 : 156,300,000	
				1,2 소유권 /대지권	32.929 /535.7	32.929			
				철근콘크리트구조 경사지붕 5층					
				지1층	229.76				
				1층	16.68				
				2층	133.14				
				3층	123.37				
				4층	107.69				
				5층	86.88				
				옥탑1층	42.3				
1	서울특별시 금천구 독산동	972- 39	대	제2종일반주거지역	476.8				
2	"	972- 49	대	제2종일반주거지역  (내)	58.9				

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
아				철근콘크리트구조 제2층 제201호	28.96	28.96	333,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	18.478 /535.7	18.478	배분내역 토지가액 : 233,100,000 건물가액 : 99,900,000	
자				철근콘크리트구조 제2층 제202호	28.35	28.35	326,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	18.088 /535.7	18.088	배분내역 토지가액 : 228,200,000 건물가액 : 97,800,000	
차				철근콘크리트구조 제2층 제203호	56.19	56.19	517,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	35.852 /535.7	35.852	배분내역 토지가액 : 361,900,000 건물가액 : 155,100,000	
카				철근콘크리트구조 제3층 제301호	50.5	50.5	479,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	32.221 /535.7	32.221	배분내역 토지가액 : 335,300,000 건물가액 : 143,700,000	
타				철근콘크리트구조 제3층 제302호	56.19	56.19	517,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	35.852 /535.7	35.852	배분내역 토지가액 : 361,900,000 건물가액 : 155,100,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
과				철근콘크리트구조 제4층 제401호	<b>34.82</b>	<b>34.82</b>	<b>393,000,000</b>	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	<b>22.217</b> <b>/535.7</b>	<b>22.217</b>	배분내역 토지가액 : <b>275,100,000</b> 건물가액 : <b>117,900,000</b>	
하				철근콘크리트구조 제5층 제501호	<b>34.69</b>	<b>34.69</b>	<b>441,000,000</b>	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	<b>22.134</b> <b>/535.7</b>	<b>22.134</b>	배분내역 토지가액 : <b>308,700,000</b> 건물가액 : <b>132,300,000</b>	
거				철근콘크리트구조 제5층 제502호	<b>29.94</b>	<b>29.94</b>	<b>371,000,000</b>	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	<b>19.103</b> <b>/535.7</b>	<b>19.103</b>	배분내역 토지가액 : <b>259,700,000</b> 건물가액 : <b>111,300,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>\ 6,182,000,000.-</b>	
				- 이 하 여 백 -				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

### - 일련번호(가 ~ 사)

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 972-39 외				건 물 명	우노빌 제102동			
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕				규 모	지하1층/지상5층			
용 도	공동주택				사용승인일	2022. 09. 22			
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제101호	14.496	22.72	9.88	32.6	69.7			
나	제1층/제102호	15.141	23.73	10.31	34.04	69.7			
다	제2층/제201호	36.604	57.37	24.95	82.32	69.7			
라	제4층/제401호	32.011	50.17	21.81	71.98	69.7			
마	제4층/제402호	32.929	51.61	22.44	74.05	69.7			
바	제5층/제501호	29.331	45.97	19.99	65.96	69.7			
사	제5층/제502호	32.929	51.61	22.44	74.05	69.7			

※ 일련번호(가), (나)는 근린생활시설이며, 일련번호(다), (사)는 도시형생활주택(다세대주택)임.

※ 일련번호(바), (사)는 상부에 다락이 소재하는 것으로 탐문조사되었음.

### - 일련번호(아 ~ 거)

소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 972-39 외				건 물 명	우노빌 제101동			
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕				규 모	지하1층/지상5층			
용 도	공동주택				사용승인일	2022. 09. 30			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
아	제2층/제201호	18.478	28.96	24.79	53.75	53.9			
자	제2층/제202호	18.088	28.35	24.27	52.62	53.9			
차	제2층/제203호	35.852	56.19	48.1	104.29	53.9			
카	제3층/제301호	32.221	50.5	43.23	93.73	53.9			
타	제3층/제302호	35.852	56.19	48.1	104.29	53.9			
파	제4층/제401호	22.217	34.82	29.8	64.62	53.9			
하	제5층/제501호	22.134	34.69	29.69	64.38	53.9			
거	제5층/제502호	19.103	29.94	25.61	55.55	53.9			

※ 일련번호(아)~(거)는 도시형생활주택(다세대주택)임.

※ 일련번호(하), (거)는 상부에 다락, (카), (파), (하)는 테라스가 소재하는 것으로 탐문조사되었음.

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 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(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 비교 거래사례의 선정

### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	독산동 972-39외	우노빌 제102동 2층/202호	51.61	476,000,000	9,220,000	2023.04.09 2022.09.22
2	독산동 972-39외	우노빌 제102동 3층/301호	57.37	530,000,000	9,230,000	2023.06.01 2022.09.22
3	독산동 971-18외	문정아트빌 2층/201호	29.8	347,000,000	11,600,000	2022.04.01 2021.04.30
4	독산동 972-50	로얄팰리스5 5층/502호	29.87	365,000,000	12,200,000	2023.08.05 2023.01.09
5	독산동 962-32	명도힐스티지 2층/204호	16.04	125,000,000	7,790,000	2022.05.02 2019.04.22

※ 거래사례 기호(4)는 상부에 다락이 소재하는 거래사례이며, 기호(5)는 근린생활시설(사무소) 거래사례임.

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2, 5)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2023.06.01	57.37	82.32	36.604	69.7	9,230,000
5	2022.05.02	16.04	26.8	6.626	59.9	7,790,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 시점수정

### 가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #5	2022년 2Q 신표본(2022년 ~:서울)	0.57	$(1+0.00570 \times 60/91) \times (1+0.00590) \times$ $(1+0.00090) \times (1-0.00150) \times$ $(1+0.00190) \times (1+0.00080) \times$ $(1+0.00080 \times 79/92)$	1.249% (1.01249)
	2023년 3Q 신표본(2022년 ~:서울)	0.08		

본건 일련번호(가), (나)는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 서울지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

### 나. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2023년 05월	96.9	$(96.6 - 96.9) / 96.9 \times 100$	-0.310% (0.99690)
	2023년 11월	96.6		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수를 적용함.

### 다. 시점수정치의 결정

본건 일련번호(다)~(거)는 다세대주택으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

본건 일련번호(가), (나)는 근린생활시설로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (업무용)

조건	항 목
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(5)독산동 962-32 명도힐스티지 2층/204호	1.00	0.95	1.02	1.00	0.969
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(규모 등)은 열세하나, 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
나	(5)독산동 962-32 명도힐스티지 2층/204호	1.00	0.95	1.02	1.00	0.969
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(규모 등)은 열세하나, 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
다	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
라	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
마	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
바	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(본건 다락 소재)에서 우세함.					
사	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(본건 다락 소재)에서 우세함.					
아	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.25	1.00	1.250
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
자	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.25	1.00	1.250
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
차	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
카	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(본건 테라스 소재)에서 우세함.					
타	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
파	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.23	1.00	1.230
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적, 본건 테라스 소재 등)에서 우세함.					
하	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.38	1.00	1.380
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적, 본건 다락, 테라스 소재 등)에서 우세함.					
거	(2)독산동 972-39외 우노빌 제102동 3층/301호	1.00	1.00	1.35	1.00	1.350
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적, 본건 다락 소재 등)에서 우세함.					

### 7. 기타 참고자료

#### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택 (방3)	9,000,000 ~ 10,500,000	본건 유사
	다세대주택 (방2)	11,000,000 ~ 13,000,000	
	사무소	7,000,000 ~ 8,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	독산동 972-39외	우노빌 제101동 4층/402호	56.19	담보	511,000,000	9,090,000	2023.06.22 2022.09.30
2	독산동 972-39외	우노빌 제102동 3층/302호	51.61	담보	472,000,000	9,140,000	2023.03.24 2022.09.22
3	독산동 972-32	블루972 5층/501호	24.83	담보	298,000,000	12,000,000	2021.08.23 2021.08.23

## 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 금천구	최근1년	다세대	70.99	61	총 420건 중

## 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(5)7,790,000	1.00	1.01249	1.00	0.969	7,640,000
나	(5)7,790,000	1.00	1.01249	1.00	0.969	7,640,000
다	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.000	9,200,000
라	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.000	9,200,000
마	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.000	9,200,000
바	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.100	10,100,000
사	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.100	10,100,000
아	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.250	11,500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
자	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.250	11,500,000
차	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.000	9,200,000
카	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.030	9,480,000
타	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.000	9,200,000
파	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.230	11,300,000
하	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.380	12,700,000
거	(2)9,230,000	1.00	0.99690	1.00	1.350	12,400,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	우노빌 제102동 제1층/제101호	22.72	7,640,000	174,000,000
나	우노빌 제102동 제1층/제102호	23.73	7,640,000	181,000,000
다	우노빌 제102동 제2층/제201호	57.37	9,200,000	528,000,000
라	우노빌 제102동 제4층/제401호	50.17	9,200,000	462,000,000
마	우노빌 제102동 제4층/제402호	51.61	9,200,000	475,000,000
바	우노빌 제102동 제5층/제501호	45.97	10,100,000	464,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
사	우노빌 제102동 제5층/제502호	51.61	10,100,000	521,000,000
아	우노빌 제101동 제2층/제201호	28.96	11,500,000	333,000,000
자	우노빌 제101동 제2층/제202호	28.35	11,500,000	326,000,000
차	우노빌 제101동 제2층/제203호	56.19	9,200,000	517,000,000
카	우노빌 제101동 제3층/제301호	50.5	9,480,000	479,000,000
타	우노빌 제101동 제3층/제302호	56.19	9,200,000	517,000,000
파	우노빌 제101동 제4층/제401호	34.82	11,300,000	393,000,000
하	우노빌 제101동 제5층/제501호	34.69	12,700,000	441,000,000
거	우노빌 제101동 제5층/제502호	29.94	12,400,000	371,000,000
합계		<u>622.82</u>		<u>6,182,000,000</u>

### IV. 토지·건물 가액 배분

#### 1. 공동주택 토지건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

주2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.

주3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

주4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위 권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.

주5 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

주6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		상세 지역
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

## 2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 7 : 3"로 결정함.

## 3. 감정평가액의 배분

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	우노빌 제102동 제1층/제101호	174,000,000	121,800,000	52,200,000
나	우노빌 제102동 제1층/제102호	181,000,000	126,700,000	54,300,000
다	우노빌 제102동 제2층/제201호	528,000,000	369,600,000	158,400,000
라	우노빌 제102동 제4층/제401호	462,000,000	323,400,000	138,600,000
마	우노빌 제102동 제4층/제402호	475,000,000	332,500,000	142,500,000
바	우노빌 제102동 제5층/제501호	464,000,000	324,800,000	139,200,000
사	우노빌 제102동 제5층/제502호	521,000,000	364,700,000	156,300,000
아	우노빌 제101동 제2층/제201호	333,000,000	233,100,000	99,900,000
자	우노빌 제101동 제2층/제202호	326,000,000	228,200,000	97,800,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
차	우노빌 제101동 제2층/제203호	517,000,000	361,900,000	155,100,000
카	우노빌 제101동 제3층/제301호	479,000,000	335,300,000	143,700,000
타	우노빌 제101동 제3층/제302호	517,000,000	361,900,000	155,100,000
파	우노빌 제101동 제4층/제401호	393,000,000	275,100,000	117,900,000
하	우노빌 제101동 제5층/제501호	441,000,000	308,700,000	132,300,000
거	우노빌 제101동 제5층/제502호	371,000,000	259,700,000	111,300,000
합계		<u>6,182,000,000</u>	<u>4,327,400,000</u>	<u>1,854,600,000</u>

# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "문성초등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 300m지점에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 인근은 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 및 소규모의 근린생활시설 등이 소재하고 있는 주거지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### 3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통의 이용편의도는 보통시됨.

### 4. 접면도로 상황

서측 및 동측으로 노폭 약 4m의 아스팔트로 포장도로와 각각 접하고 있음.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1), (2) : 공히 제2종일반주거지역(7층이하), 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).

# 구분건물감정평가요항표

## 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건물 상황

### 1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 사) : 철근콘크리트구조 경사지붕 지하1층/지상5층 중 제1층 제101호외로서,  
(사용승인일 : 2022. 09. 22.)

외벽 : 석재 붙임 등 마감

창호 : 하이새시창호임.

일련번호(아 ~ 거) : 철근콘크리트구조 경사지붕 지하1층/지상5층 중 제2층 제201호외로서,  
(사용승인일 : 2022. 09. 30.)

외벽 : 석재 붙임 등 마감

창호 : 하이새시창호임.

### 2. 이용상태

일련번호(가), (나) : 공부상 제2종근린생활시설(사무소)임.

일련번호(다)~(거) : 공부상 도시형생활주택(다세대주택)임.

※ 본건의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 집합건축물대장 상 건축물현황도를 기준으로 하였으니, 업무진행시 참고바람.

※ 일련번호(바), (사), (하), (거)는 상부에 다락, (카), (파), (하)는 테라스가 소재하는 것으로 탐문조사되었음.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

# 구분건물감정평가요항표

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 5. 임대관계

임대미상임.

## 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

- 본건을 소재지로 한 세무서 임대차 정보제공 요청서상 [접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.]인 것으로 2023. 12. 08일자 세무서에서 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.
- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 [해당주소의 세대주가 존재하지 않음.]인 것으로 2023. 12. 15일자 주민센터에서 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 기타사항

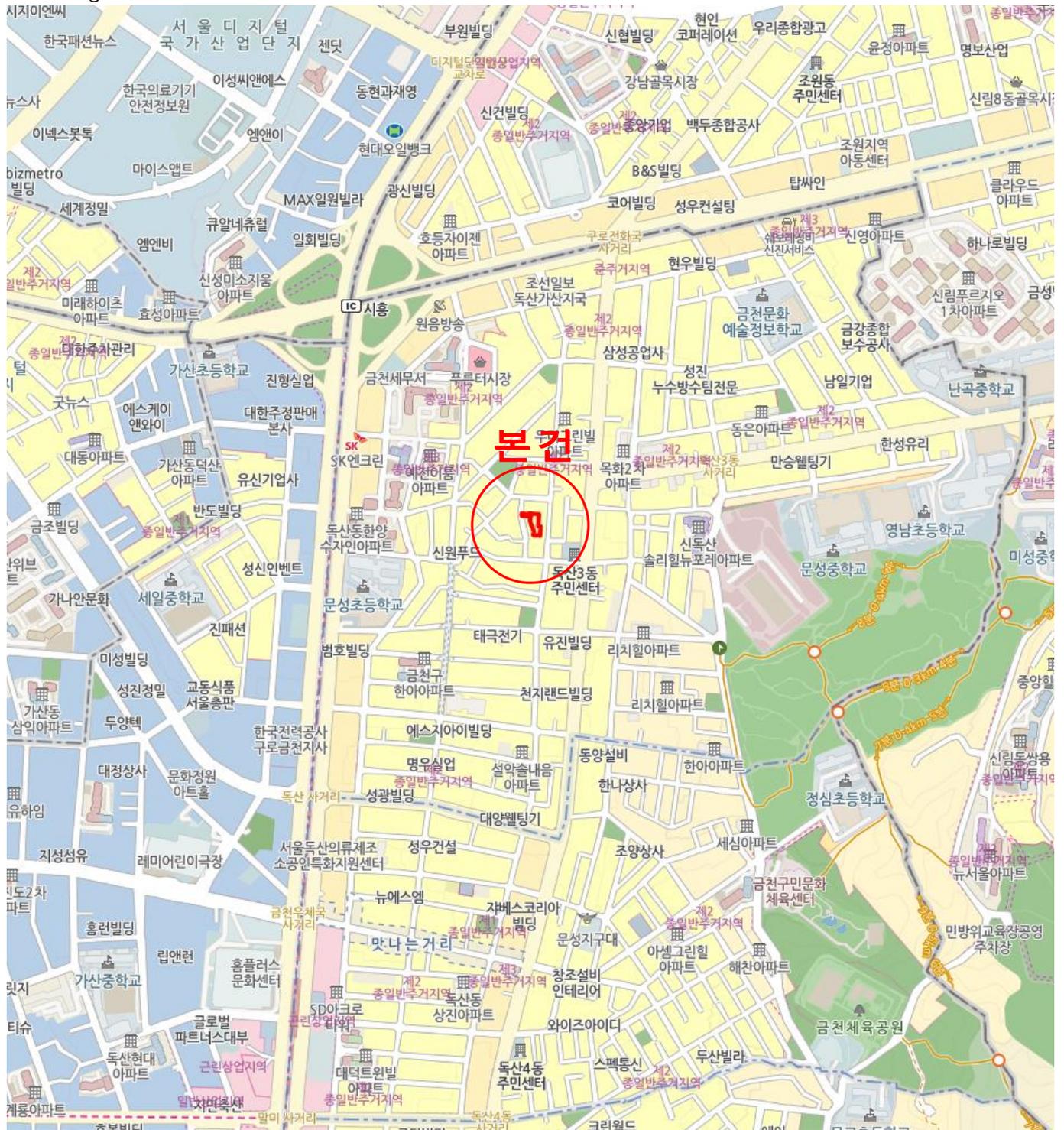
해당사항 없음.

# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지	서울특별시 금천구 독산동 972-39외
-----	-----------------------



# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지 **서울특별시 금천구 독산동 972-39외**



**2022.04.01**  
거래사례3  
201호  
@11,600,000원/㎡

**2023.08.05**  
거래사례4  
502호  
@12,200,000원/㎡

**2021.08.23**  
평가사례3(담보)  
501호  
@12,000,000원/㎡

**2022.05.02**  
거래사례5  
204호  
@7,790,000원/㎡

**본건**

**2023.04.09**  
거래사례1  
102동 202호  
@9,220,000원/㎡

**2023.06.01**  
거래사례2  
102동 301호  
@9,230,000원/㎡

**2023.06.22**  
평가사례1(담보)  
101동 402호  
@9,090,000원/㎡

**2023.03.24**  
평가사례2(담보)  
102동 302호  
@9,140,000원/㎡

<b>범례</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span> <b>본건</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span> <b>표준지</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span> <b>평가사례</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span> <b>거래사례</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta;"></span> <b>실거래가 자료</b>
-----------	--	--	--	---	---

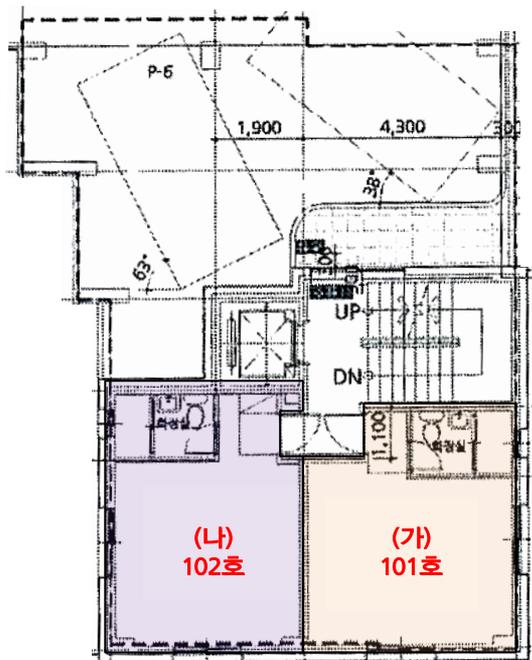
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

**우노빌제102동 제1층 제101호외**



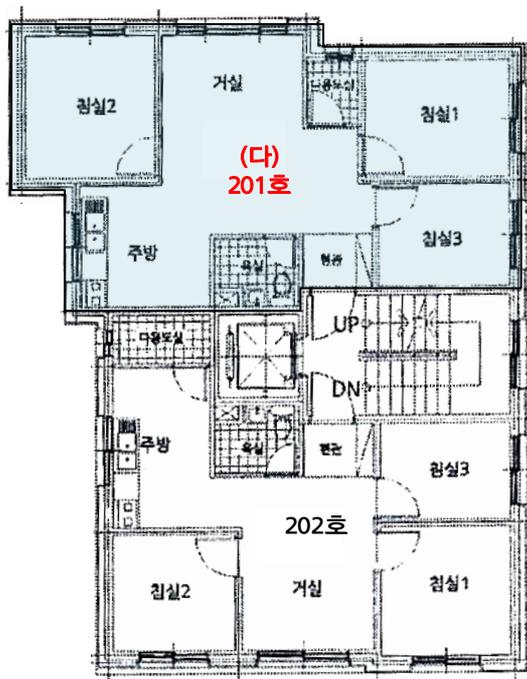
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

**우노빌제102동 제2층 제201호**



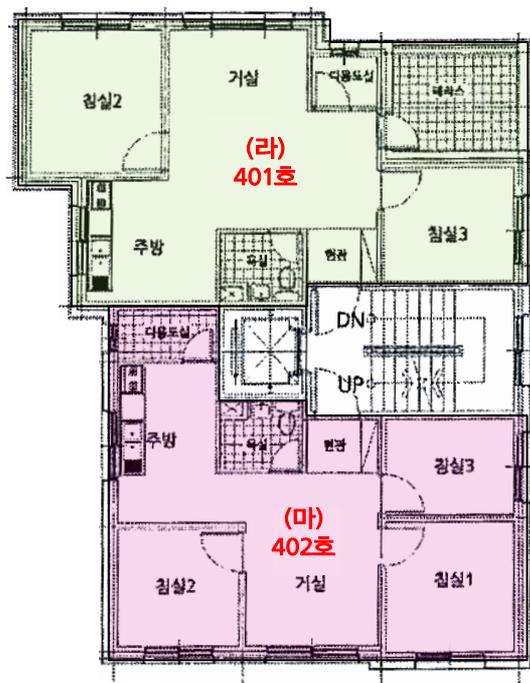
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

**우노빌제102동 제4층 제401호외**



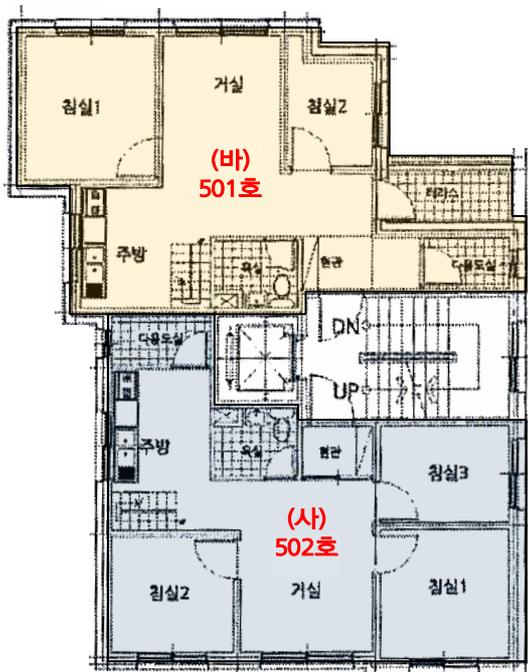
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 우노빌제102동 제5층 제501호외



(바)  
501호  
(다락)



(사)  
502호  
(다락)

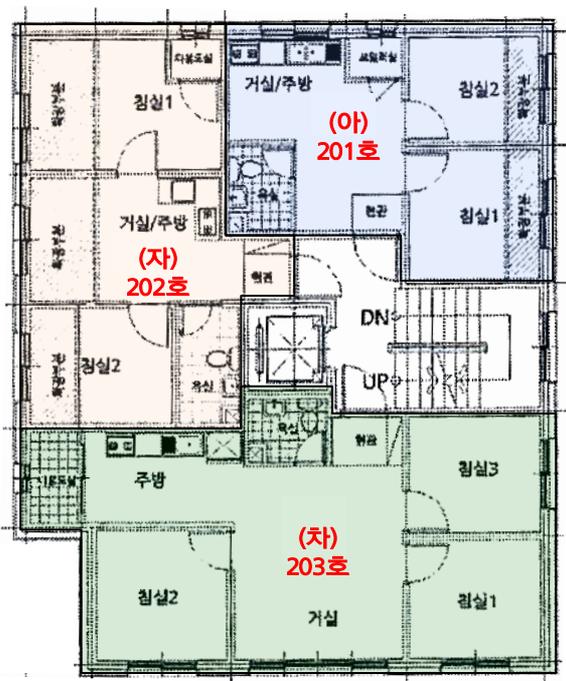
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

우노빌제101동제2층제201호외



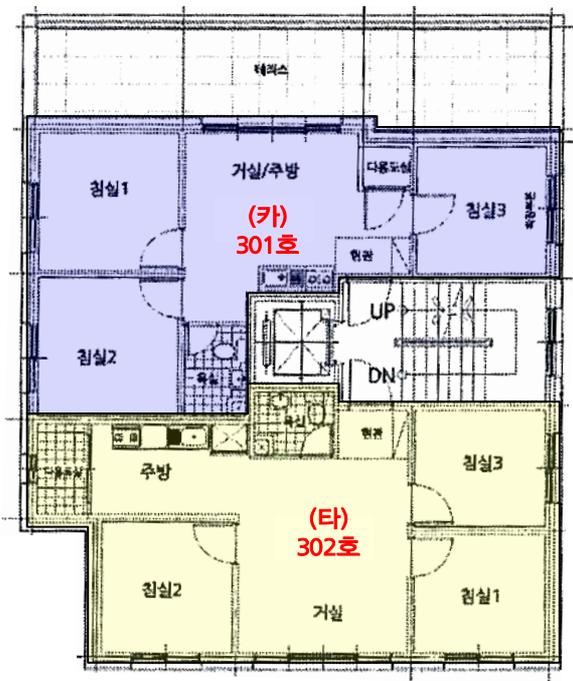
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

우노빌제101동 제3층 제301호외



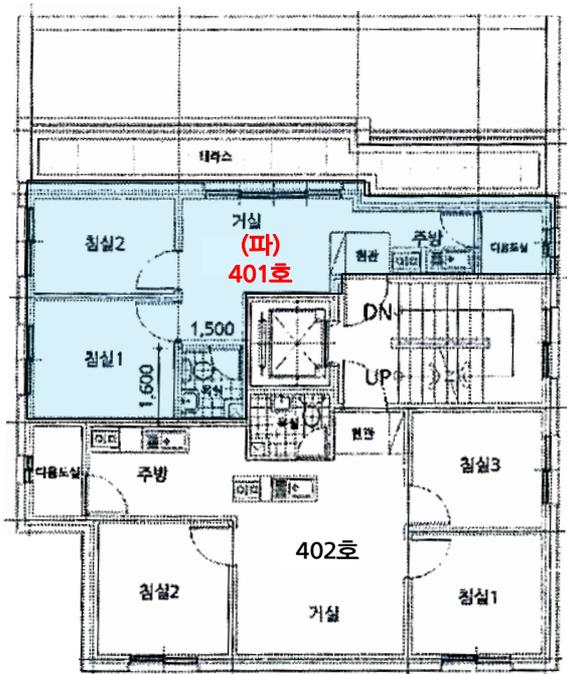
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

우노빌제101동 제4층 제401호



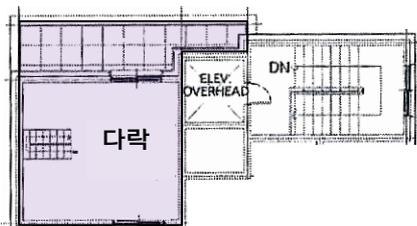
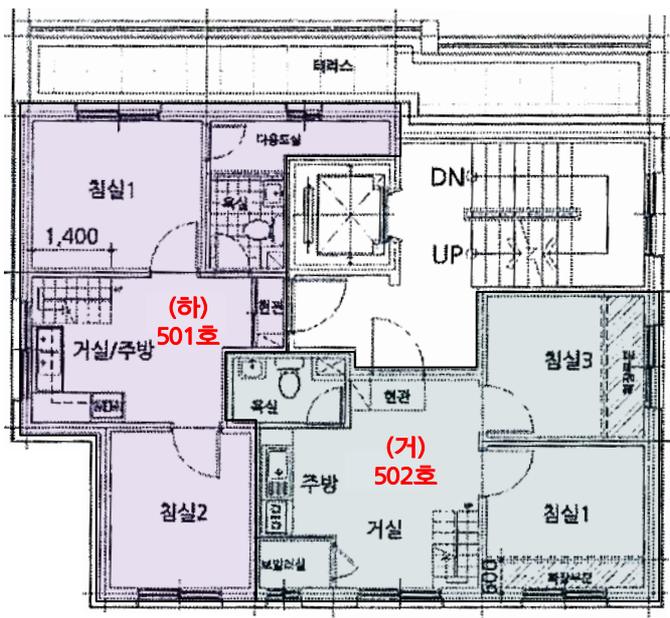
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

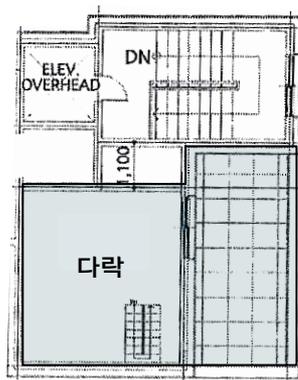


NO SCALE

우노빌제101동 제5층 제501호외



(하)  
501호  
(다락)



(거)  
502호  
(다락)

# 현황 사진



주위환경



본건 건물 및 주위환경

# 현 황 사 진



본건 건물 전경



본건 건물 전경

## 현 황 사 진



본건 공동현관(제101동)



본건 공동현관(제102동)