감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 전숙자 소유물건(2024타경142597)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: MS2024-112701

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 중 해

감정평가액	일억일천구백만원정(₩119,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	전숙자 (2024타경142597)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.28	2024.11.27 ~ 2024.11.28	2024.11.28

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	119,000,000 백
	합 계					₩119,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 "신원중학교" 남동측 인근에 위치하고 있는 도시형생활주택(나우리치빌 제6층 제601호)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 이들 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산 매매사례, 평가사례와 전반적 가격수준에 의거 합리성을 검토하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제 5조의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 28일로 하였음.

3. 특기사항 기타

가. 본건 현장 방문시 거주인 쇄문(鎖門) 부재로 인하여 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였으며, 내부구조의 변경 유무 등 세부적사항은 직접 확인하지 못하였으니 경매 진행시 유의 및 추가 확인하시기 바람.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 전체 건물의 남측면 및 북측면에는 창호 외부에 낙하방지틀이 설치되어 있는 바(사진

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

참조), 당초 건축시에 부합 설치된 것으로 판단되므로 제시외물건으로 별도 평가하지 않고 건물에 포함하여 구분건물에 일체로 평가하였음.

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 148-19 서울특별시 양천구 가로공원로 56길 37-4(신월동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	나우리치빌	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층	도시형생활주택(다세대주택)	364.77	2012.05.24
설비현황	급배수 및 위생설비, 난방설비 등				

2. 평가대상 구분건물

기 호	호 수 용도	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	6층 601호 도시형생활주택 (다세대주택)	29.93	6.547	36.477 (약11.0평형)	14.92 (149.2중)

*분양면적은 전유부분 면적에 '주' 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

인근지역내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점(2022년도,3년 이내)과 가격수준이 비교에 적정하다고 판단되는 아래 사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
매매	양천구 신월동 148-**	베스트빌 *동	5/***	55.48	27.8	258,000,000 4,650,324	등기사항 증명서	2022.07.13 2012.05.29

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

연립다세대

지역 :서울 강남지역 서남권(22.07.13~24.11.28)

거래시점 : 2022.07.13, 2022년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.28, 2024년10월 지수를 적용 함

2022.07.13 매매 가격지수 (적용:2022년06월) : 101.5

2024.11.28 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 97.0

시점수정치 : 97.0/101.5≒0.95567

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.98	인근에 위치하나 주변 가로의 계통 등에서 외부요인 대상물건이 근소한 열세임.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	0.93	공히 2012년에 건축되었으나 승강기설비 되어 있는 사례물건 대비 승강기 설비 없는 대상물건이 제반 내부요인 다소 열세임
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	본건 5층 소재 사례물건 대비 6층 소재 대상물건이 층별, 위치별 효용성 등 호별요인 근소한 열세로 판단됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.00	0.893	0.98 x 0.93 x 0.98 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원) 단가(원/㎡)
258,000,000	1.00	0.95567	0.893	29.93 /55.48	118,781,658	119,000,000 3,975,944

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	거래금액 및 평가금액	기준시점 사용승인일
1	양천구 신월동 148-**	보성***	6/***	29.88	매매	160,000,000	2023.09.21
						5,354,752	2012.05.16
2	신월동 148-**	나우***	4/***	29.93	매매	164,000,000	2022.01.10
						5,479,452	2012.05.24
3	신월동 148-**	나우***	2/***	29.93	매매	98,000,000	2023.05.19
						3,274,306	2012.05.24
4	신월동 148-**	신월*****1**동	3/***	29.825	매매	172,000,000	2024.08.12
						5,766,974	2017.09.21
5	신월동 148-**	힐***	4/***	25.95	매매	110,000,000	2023.03.30
						4,238,921	2011.03.18
6	신월동 148-**	나우***	6/***	29.93	평가	111,000,000	2020.09.03
						3,708,654	2012.05.24
7	신월동 148-**	베스트빌 제**동	2/***	55.48	평가	245,000,000	2023.03.10
						4,416,006	2012.05.29

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 본건 및 인근의 매매사례, 평가사례 등 본지역 전반적인 부동산 시세에 비추어 볼 때 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정목적을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 **119,000,000원**으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 가로공원로56길 37-4	148-19 나우리치 빌	도시형생활 주택(다세 대주택)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 6층, 1층 2층 ~ 6층 각 옥탑1층 (연면적제외)	 10.92 70.77 9.88	 	 	
	1. 위 동소	148-19	대	준주거지역 (내)	149.2			
				제6층 제601호 철근콘크리트조 1.소유권대지권	29.93 14.92 149.2x----- 149.2	29.93 14.92	119,000,000	비준가액 (건물공용부 분면적 포함)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	83,300,000	
						건 물 :	35,700,000	
	합 계						**₩119,000,000.-**	
			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 양천구 신월동 소재 "신원중학교" 남측 인근에 소재하는
다세대주택으로서 주변은 다세대주택, 소규모 상가, 학교 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 및 출입 가능하고 대중교통수단인 버스정류장이 인근에 소재하여 제반
교통 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 내 다세대주택(601호)으로서
외벽 : 벽돌모양 외장재 붙임 등,
내벽 : 벽지, 타일 등,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 정방형 토지로서 다세대주택 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 포장된 세로(막다른 도로)에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(신월생활권중심), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구) <공항소음 방지 및 소음대책 지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역 (강서양천교육청에 반드시 확인 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 (강서양천교육청에 반드시 확인 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역 (위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

(9) 공부와의 차이

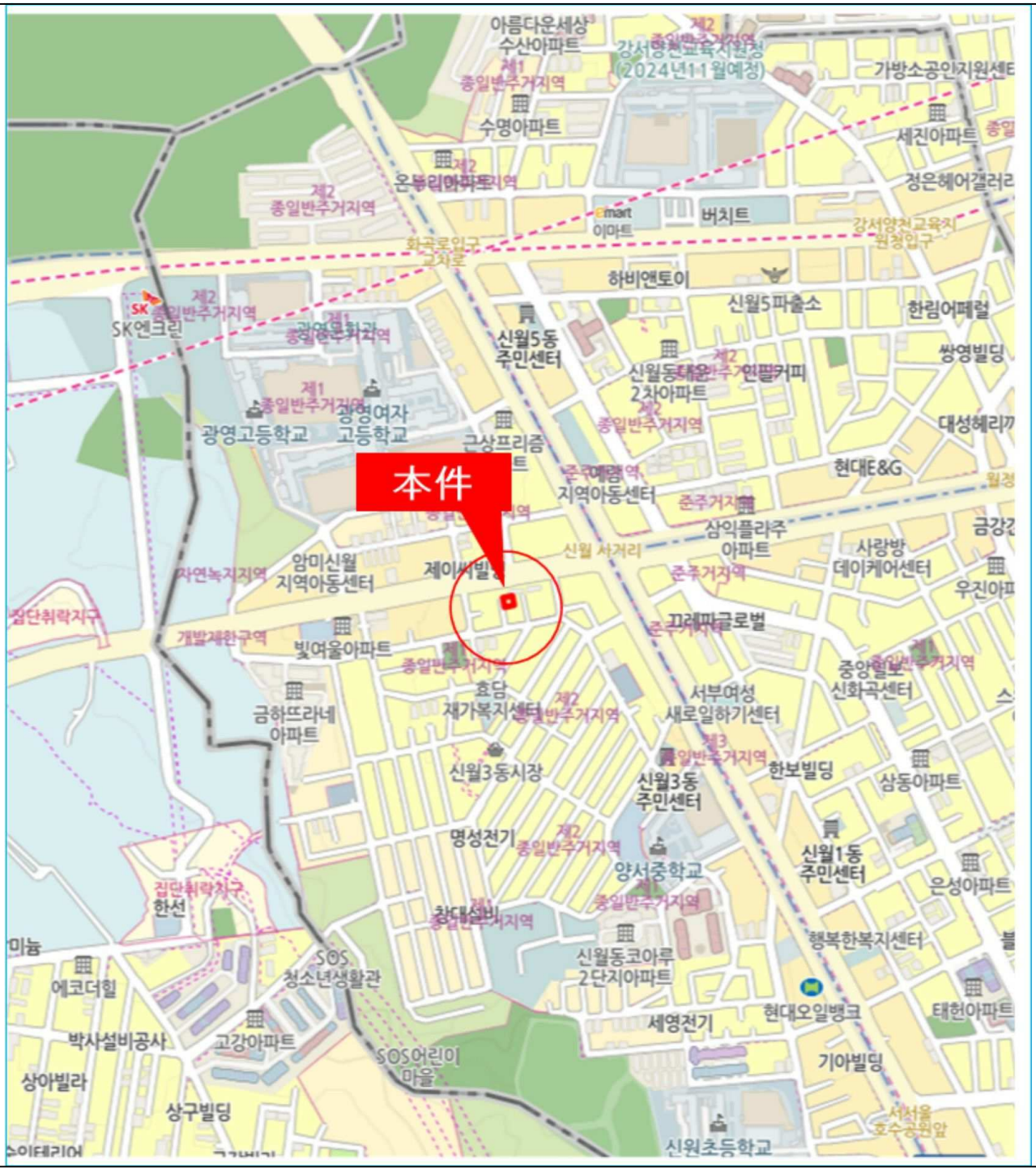
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 148-19 나우리치빌 제6층 제601호



위 치 도

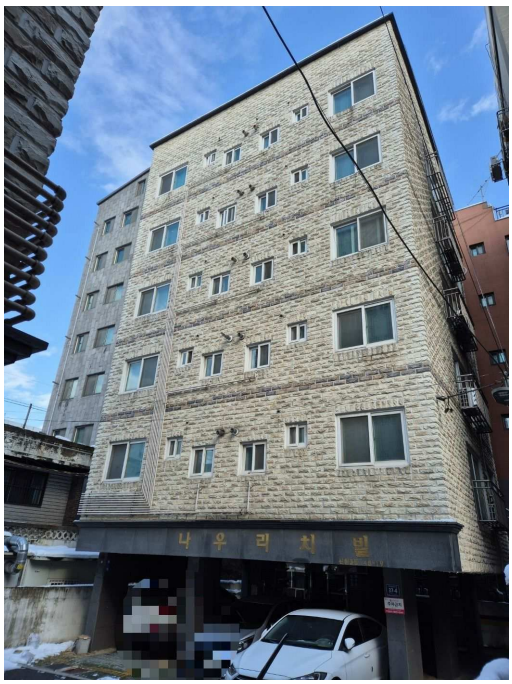
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 148-19 나우리치빌 제6층 제601호

건 물 개 황 도

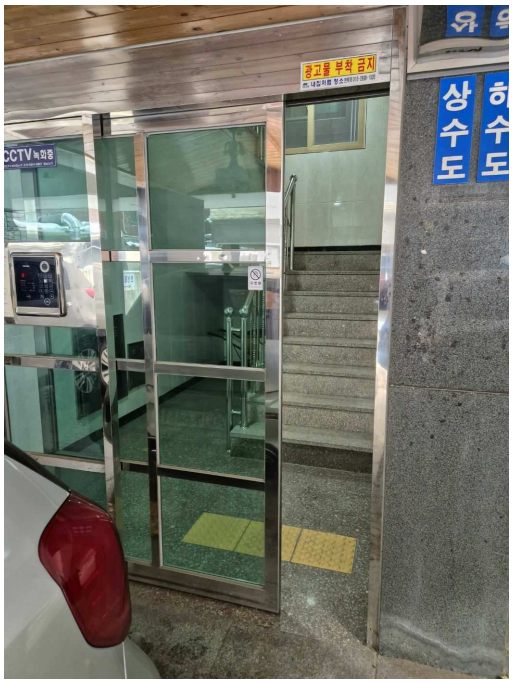
나우리치빌 6층 배치도

601호 내부구조도

사 진 용 지

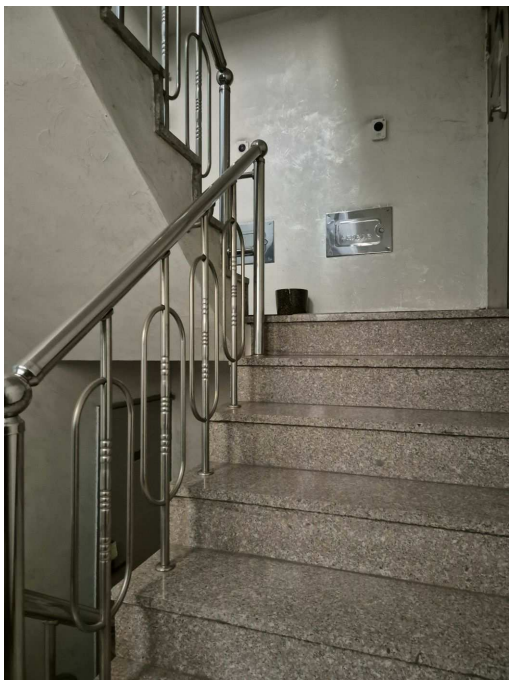


본건 소재 나우리치빌 전경



건물 전체 출입구(1층)

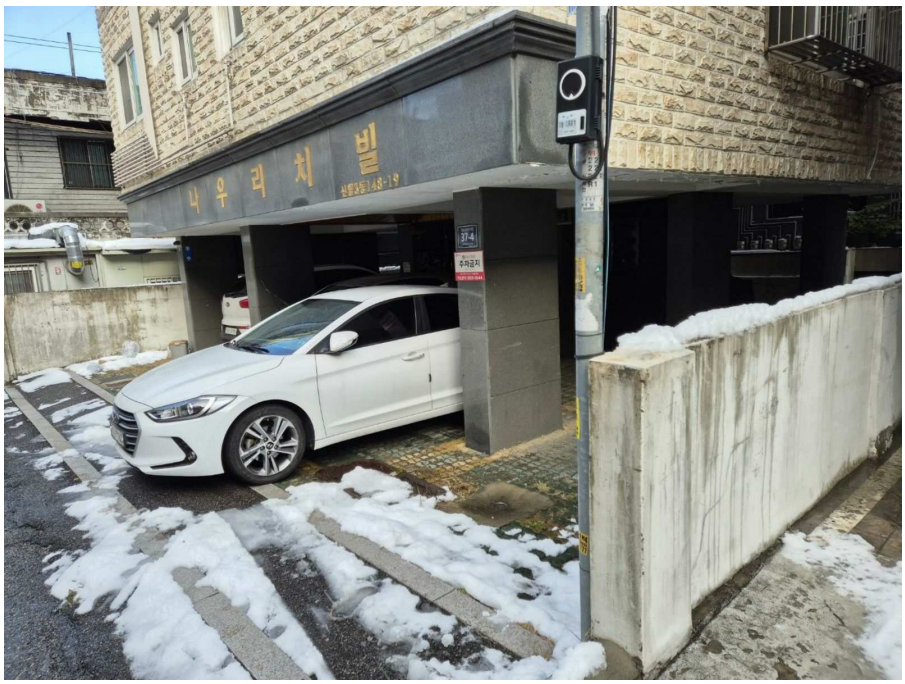
사 진 용 지



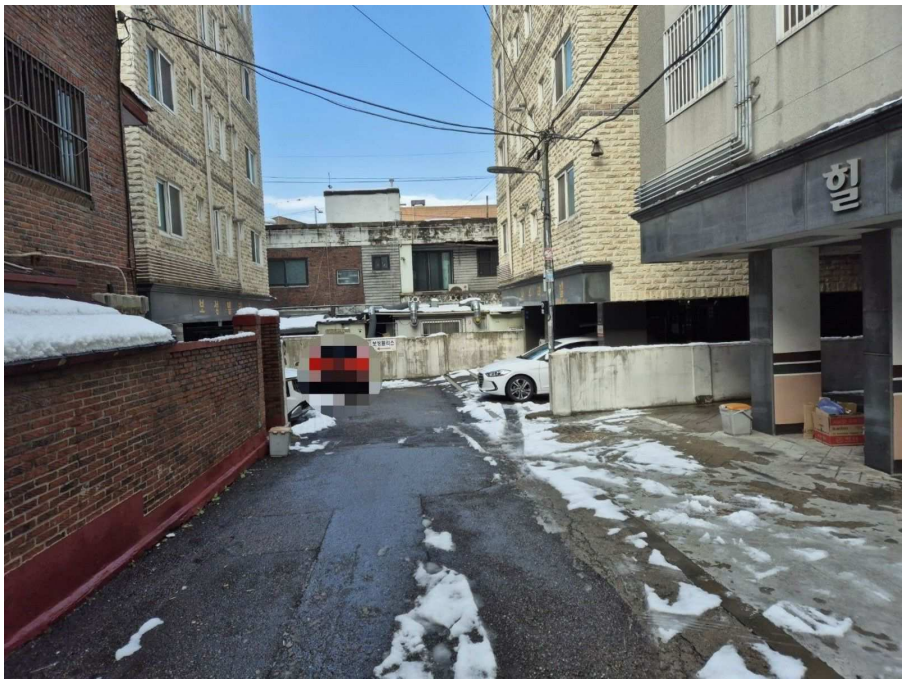
계단실 모습

본건 제601호 출입문 모습

사 진 용 지



1층 주차장 등 모습



인접도로 모습
(우측 안쪽건물이 본건임)

사 진 용 지

본 건물 남측면
창호 외부 설치 낙하방지틀 모습

본 건물 북측면
창호 외부 설치 낙하방지틀 모습