

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	이소영 소유물건 (2025타경9825)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정평가서번호:	GJ25042901

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 연 복

감정평가액	이억사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매(강제)			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이소영 (2025타경9825)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.06	2025.05.01 ~ 2025.05.06	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	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	1개호	구분건물	1개호	-	244,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩244,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “양서중학교” 남동측 인근 남부순환로변에 위치하는 그라비스(업무시설 및 다세대주택, 근린생활시설) 제101동 제2층 제204호(전유: 29.65㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.06.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조도 확인이 어려워 내부구조도와 이용상황 등은 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물·토지의 배분가액은 비주거용 집합건물(오피스텔) 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 양천구 신월동 131-2번지		
	도로명주소	서울특별시 양천구 남부순환로 405(신월동)		
건물명, 층, 호수	그라비스, 제101동, 제2층, 제204호.			
용도 등	업무시설 및 다세대주택, 근린생활시설.	사용승인일	2018.12.17.	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	29.96	11.02	14.41	

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	신월동 131-2외1	그라비스	101동 7층/70*호	34.55 (오피스텔)	14.41	300,000,000- @8,683,686/㎡	2022.01.12
							2018.12.17
#2	신월동 131-2외1	그라비스	101동 11층/110*호	21.01 (다세대)	10.21	225,000,000- @10,709,186/㎡	2023.11.27
							2018.12.17
#3	신월동 52-13	혜성 오피스텔	3층/30*호	24.57	9.17	234,400,000- @9,528,263/㎡	2024.07.30
							2022.08.04
#4	신월동 131-2외1	그라비스	201동. 2층/20*호	29.65 (본건)	14.41	210,000,000- @7,082,630/㎡	2018.12.10
							2018.06.25

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

*. (본 그라비스 내 동일규모 오피스텔에 대한 최근의 거래사례 미포착임.)

(2)비교사례의 선정

같은곳 소재 유사규모형 오피스텔의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 사료되어 거래사례기호#1을 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 자료중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수"를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함. (기준년도 2023.12.=100)

지 역: 서울특별시 강남지역 서남권(2022.01.12.~2025.05.06.)
 거래시점: 2022.01.12, 2021년12월 지수를 적용함.
 기준시점: 2025.04.06, 2025년03월지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2025년02월지수 적용함.
 2022.01.12 매매 가격지수 (적용: 2021년12월) : 102.22
 2025.05.06 매매 가격지수 (적용: 2025년02월) : 99.93
 시점수정치 : 99.93 / 102.22 ≒ 0.97760

6.가치형성요인비교(업무시설)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 향 목	사 례 물 건	대 상 물 건	
단지외 부요인	도심지 및 상업. 업무시설과의 적합성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 생산자, 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	동일 단지내 업무시설(오피스텔)로 단지외부요인은 대등함.
단지내 부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 대체로 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별, 향별, 위치별효용, (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 크기, 내부 평면방식, 주출 입구와의 거리 등	1.00	0.97	위치별(라인별).향별(남동) 대등하 고, 층별(사례/7층, 대상/2층)에 서 대상이 불리하며, 면적에서는 유리하나, 전반적인 호별요인은 대상이 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		1.00 X 1.00 X 0.97 X 1.00 = 0.970

7.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
300,000,000-	1.00	0.97760	0.970	29.65 /34.55	244,135,439- =>244,000,000-

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1.인근지역 유사부동산의 가격수준

<p>*.동일규모형 오피스텔 (전유면적 / 대지권) 29.65㎡ / 14.41㎡</p>	<p>*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 240,000,000- 270,000,000- 수준으로 훗가하나, 거래는 한산함. * 본건호수는 2018.12.10자.210,000,000원- 에 매매 되었음. (국토교통부발표. 한국부동산원 감정평가 정보체계 실거래자료에 의함.)</p>
--	---

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가금액(원)	가격시점
							사용승인일
신월동 131-2외1	그라비스	101동. 5층/ 50*호	29.65 (오피스텔)	14.41	경매	266,000,000- @8,971,332/㎡	2024.07.01
							2018.12.17
신월동 131-2외1	그라비스	101동. 6층/ 60*호	29.65 (오피스텔)	14.41	경매	256,000,000- @8,634,064/㎡	2024.06.21
							2018.12.17
신월동 131-2외1	그라비스	102동. 2층/ 20*호	29.65 (오피스텔)	14.41	경매	231,000,000- @7,712,854/㎡	2024.09.23
							2018.12.17
신월동 131-2외1	그라비스	102동. 4층/ 40*호	29.95 (오피스텔)	14.41	경매	251,000,000- @8,465,430/㎡	2024.06.21
							2018.12.17
신월동 131-2외1	그라비스	102동. 5층/ 50*호	29.95 (오피스텔)	14.41	경매	252,000,000- @8,499,157/㎡	2025.03.13
							2018.12.17

IV.감정평가액 결정의견

1.결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2.감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	신월동 131-2, 131-3.	그라비스	101동 2층/ 204호	29.65	14.41	₩244,000,000- (@8,229,342/㎡)

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	1동의 간물의 표시 서울특별시 양천구 신월동 도로명주소 서울특별시 양천구 남부순환로 405 대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소 2. 동 소 전유부분의 건물의 표시 대지권의 종류 ----- 대지권의 비율	131-2 131-3 그라비스 제101동 131-2 131-3	업무시설 및 다세대 주택, 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕11층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 옥탑1층(연면적제외)			244,000,000	비준가액 총공용포함. (40.67㎡)	
						81.22			
						52.05			
						148.9			
						148.9			
						148.9			
						148.9			
						148.9			
						118.32			
						89.3			
						89.3			
						89.3			
						89.3			
						12.42			
						706			
	349.6								
		29.65	29.65						
		14.41							
			14.41						
			대지권	1,055.6					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,040,000 143,960,000		
							₩244,000,000.-		
			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 "양서중학교" 남동측 인근 남부순환로 노변에 위치하며, 부근은 노변상가, 근린생활시설, 업무시설, 신월1동주민센터, 신원초등학교, 양서중학교 등이 혼재하는 제3종일반주거지역 내 주상복합건물(오피스텔 및 다세대주택)로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 동측 근거리 지하철5호선 까치산역이 위치하나, 이용사정은 원활한편은 아님. 남서측에 접해있는 남부순환로와 남측인근의 곰달래로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 이용사정 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층건 중 제2층 제204호로서 2018.12.17 상요승인되었음. 마감구조는

외벽: 저층부부위는 인조대리석 붙임. 기타부위는 화강석판재 붙임.

내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.

창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔:주거용)로 방2, 거실1, 욕실/화장실1, 주방1, 등으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방, 승강기시설, 천정형에어콘, 옥내소화전시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 주차타워 설치됨.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지일단의 평탄한 지반으로 그라비스 101동 및 102동 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약40M 포장도로(남부순환로)에 접함,

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2) : 공히 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함).
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 제3종구역(2017-06-30)(다지구)
<공항소음방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면
구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제
권역<수도권정비계획법>, 건축선.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 임대내역은 미상임.

*. 2022.12.05.자 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2022카임9208)에 의거
주택임차권 설정됨. (임차보증금198,450,000-원임.) (등기사항전부증명서
기재내용참조.)

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) | |

기 타 :*.집합건축물대장상 용도는 2층~7층은 오피스텔이고, 8층~11층은 다세대주택임.

광역위치도



소재지	서울특별시 양천구 신월동 131-2 외1, 그라비스 제101동 제2층 제204호
------------	--



위치도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2 외1, 그라비스 제101동 제2층 제204호



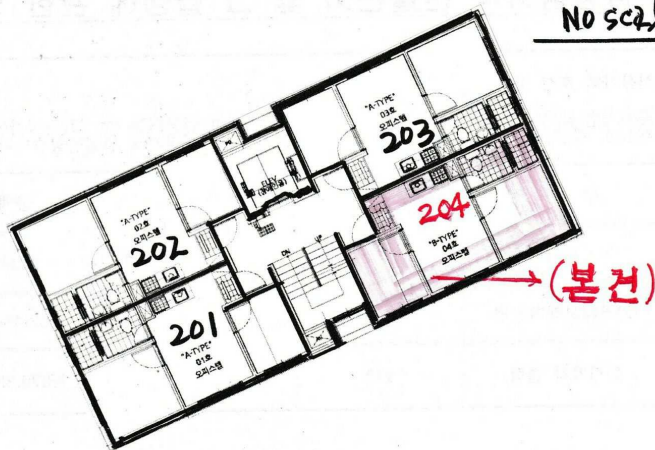
내부구조도



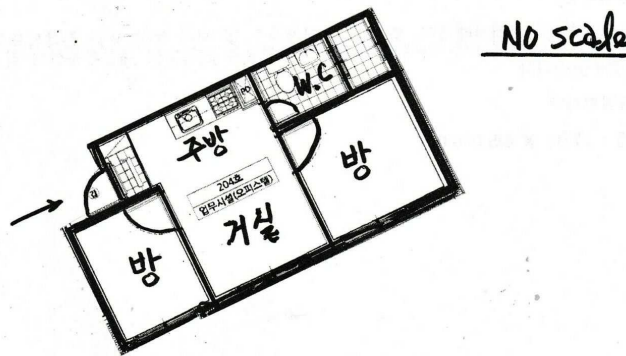
소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2 외1, 그라비스 제101동 제2층 제204호

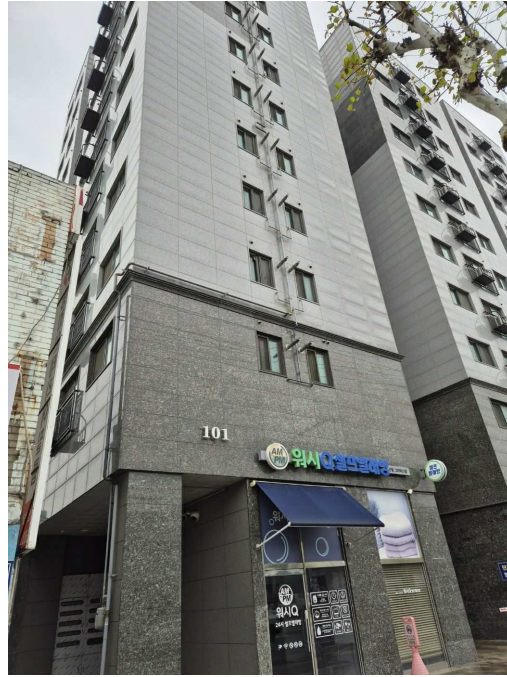
호별 배치도



내부구조도



사 진 용 지



본건(그라비스 제101동) 전경



그라비스 제101동 (4호라인) 전경

사 진 용 지



부근 전경(북서-> 남동방향)

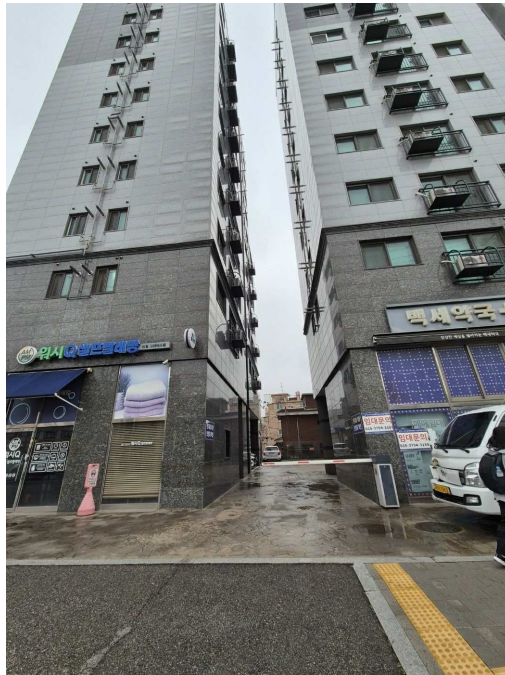


부근 전경(남동-> 북서방향)

사 진 용 지



본건 (그라비스)원경



제101동 및 제102동 및 차량주출입로 전경

사 진 용 지



주차타워 전경



제101동 1층 주출입구