

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이소원 소유물건(2024타경101244)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: ES2024-0118-1006

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
조은이

(인)

감정평가액	이억팔천삼백만원정 (₩283,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이소원 (2024타경101244)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.25	2024.01.22 ~ 2024.01.25	2024.01.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	283,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩283,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "문성중학교" 북서측 인근에 위치하는 다세대주택(소원베스트빌3차 제2층 제201호)에 대한 법원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.01.25을 기준시점으로 함.

### 5 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여 '(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부조사를 실시하지 못하고, 외부관측과 도면, 탐문에 의하여 현황을 조사하였으므로 경매시 별도 확인을 요함.

## II. 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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 889-32, 889-3					
도로명주소	서울특별시 금천구 문성로 25-3					
건물명	소원베스트빌3차					
건물의 개황	구조	용도	사용승인일자	비고		
	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	다세대주택	2021.04.01	-		
감정평가 대상물건 개요	기호	층	면적(㎡)			대지권(㎡)
		호수	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	
	1	제2층 제201호	29.92	4.5	34.42	18.678

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 금천구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계),  
등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
ㄱ	독산동 10**-**	5층/ 5**	29.84	20.42	304,000,000	2023-02-10
					10,187,668	2020-10-19
ㄴ	독산동 8**-**	5층/ 5**	29.81	18.83	239,000,000	2022-07-15
					8,017,444	2020-07-16
ㄷ	독산동 8**-**	5층/ 5**	34.45	23.028	326,000,000	2022-06-13
					9,462,990	2020-10-08
ㄹ	독산동 9**-**	4층/ 4**	25.84	16.73	278,000,000	2023-05-19
					10,758,514	2021-10-08

(2) 비교사례선정

상기 사례중 대상물건과 인근에 위치하며 비교가능성이 높은 거래사례(ㄷ)을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	기준시점 (거래시점)	가격지수		변동률 (시점수정치)
		적용월	지수	
사례	2022.06.13	2022년05월	101.5	$96.5/101.5 \approx .95074$
본건	2024.01.25	2023년12월	96.5	0.95074

연립다세대

지역 : 서울 강남지역 서남권(22.06.13~24.01.25)

거래시점 : 2022.06.13, 2022년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.01.25, 2023년12월 지수를 적용 함

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.05	본건은 사례대비 가로 및 접근조건 우세함.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
내부요인	시 공 상 태	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
	노 후 도			
	공 용 시 설			
	규모, 구성비			
	설 비 유 무			
	관 리 체 계			
호별요인	위 치 별 효 용	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
	층 별 효 용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
누 계		1.050		$1.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 기타 참고가격자료

--

## 8. 비준가격(결정가격)산정

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	면적비교	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	ㄷ	326,000,000	1.00	0.95074	1.050	29.92/34.45	282,644,818	283,000,000

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

[서울특별시 금천구]

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	독산동 889-32, 889-3	소원베스트빌 3차	제2층 제201호	29.92	283,000,000	-
<b>합 계</b>					<b>₩283,000,000</b>	

### 2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하 되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	서울특별시 금천구 독산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 문성로 25-3	889-32, 889-3 소원베스 트빌3차	다세대주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조					
				철근콘크리트지붕					
				5층					
				1층	99.25				
				1층	98.14				
				(연면적제외)					
				2층	136.48				
3층	136.48								
4층	136.48								
5층	134.04								
			옥탑1층		16.8				
			(연면적제외)						
1	동소	889-32	대	제2종일반주거지역	197.4				
2	동소	889-3	대	제2종일반주거지역	151.4				
			(내)						
			철근콘크리트조						
			제2층 제201호	29.92	29.92	283,000,000	비준가격		
				18.678					
			1,2 소유권대지권	348.8 × -----	18.678				
				348.8					
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	198,100,000		
						건 물 :	84,900,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩283,000,000.-</b>		
			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 금천구 독산동 소재 "문성중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 다세대주택, 근린생활시설, 다가구주택 등이 소재하는 지역이며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층건 내  
제2층 제201호로서,  
외벽 : 석재 붙임 등임.  
내벽 : -.  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 엘리베이터 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

두필지 일단의 가장형 토지로서 주거용(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), 기호(2)

도시지역, 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>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건의 내부구조도는 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물대장상 건축물현황도와 외부관찰, 탐문조사 등을 통하여 표기하였으니 경매참여시 재확인하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

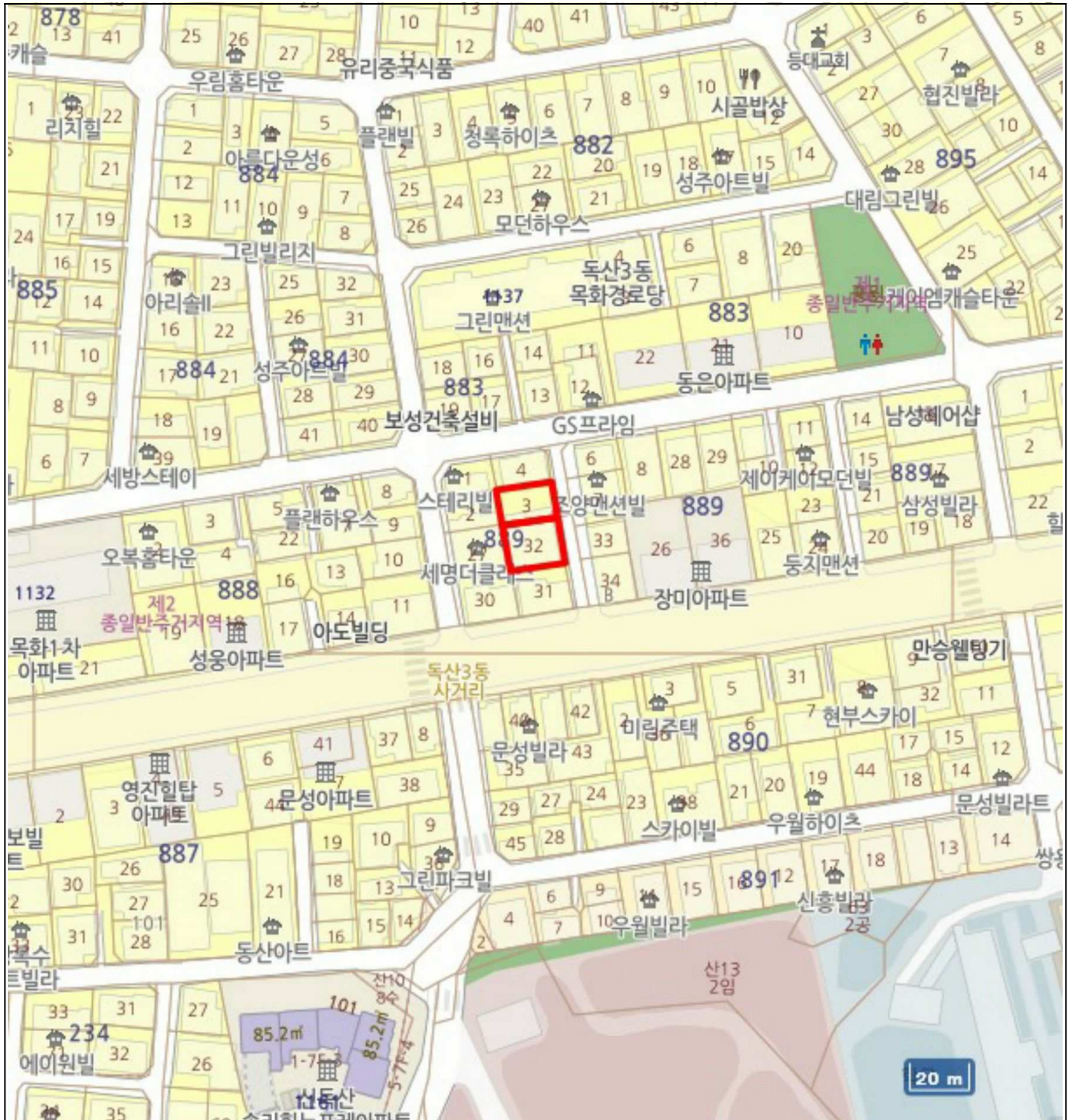
서울특별시 금천구 독산동 889-32, 889-3



# 위치도

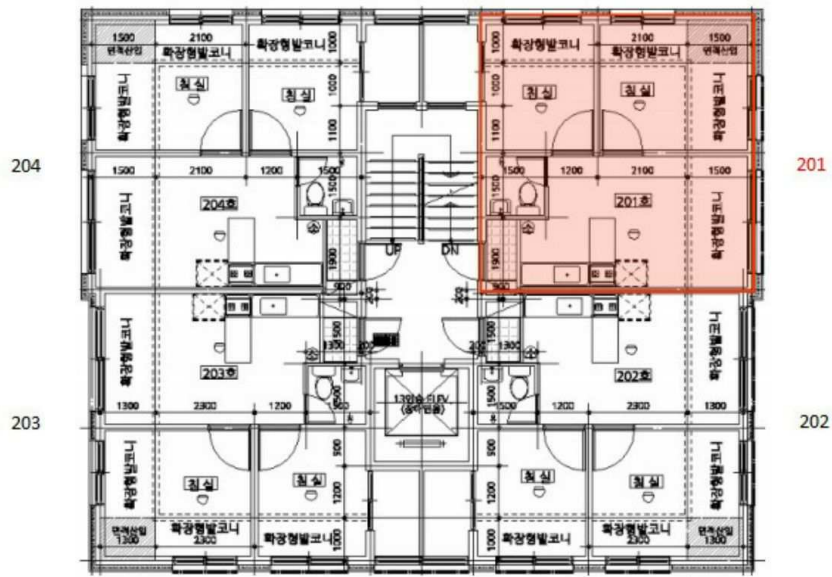


소재지 서울특별시 금천구 독산동 889-32, 889-3



# 건물개황도

[호별배치도]



< 내부구조도 >

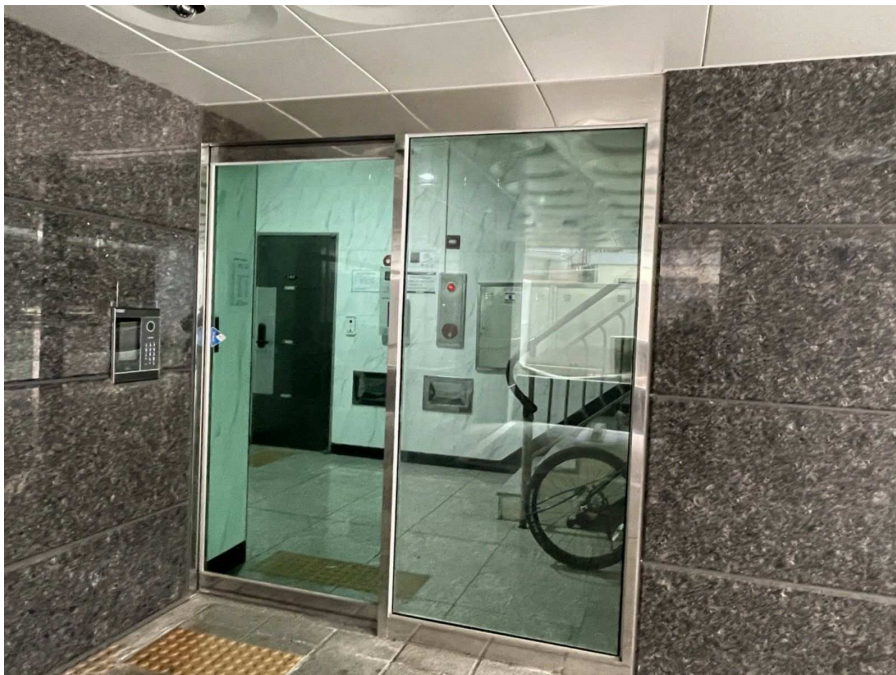


제2층 제201호

# 사 진 용 지



본건전경

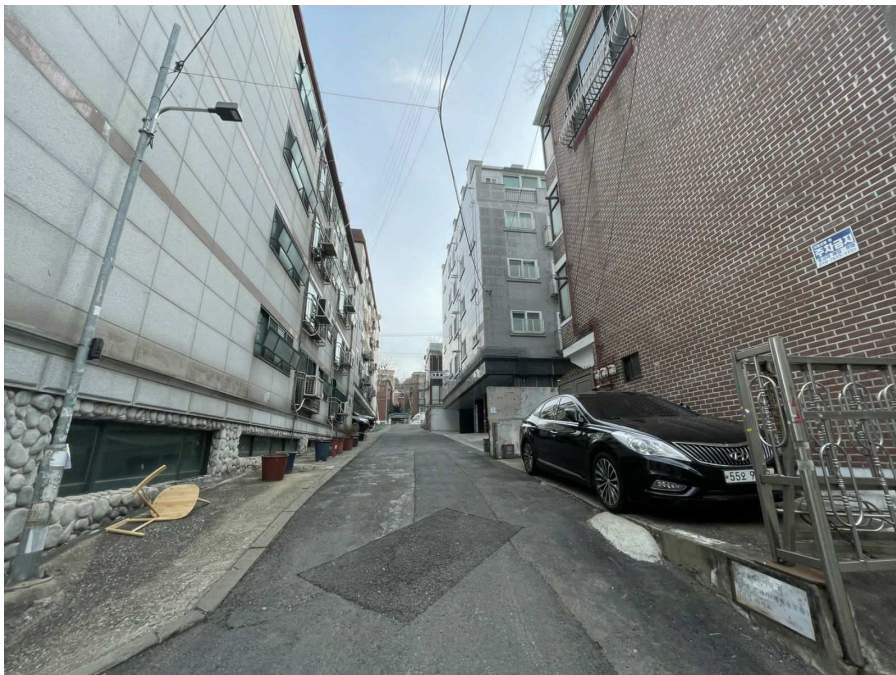


공동출입구

# 사 진 용 지



제201호



주위 환경