

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정화 소유물건(2024타경139102)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: SI20241021-72

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.

세인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이윤재

감정평가액	삼억칠백만원정 (₩307,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정화 (2024타경139102)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.01	2024.10.21 ~ 2024.11.01	2024.11.04	
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	-	287,000,000
	제시외건물	(25)	제시외건물	(25)	-	20,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩307,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 신원초등학교 북동측 인근에 소재하는 구분건물(그라비스 제101동) 제7층 제703호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2024년 11월 1일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 10월 21일 ~ 2024년 11월 1일자로 실지조사 및 가격조사를 하였으며, 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도 및 실지조사에 의하여 확인하였습니다.

다. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조, 상태, 확장여부 등이 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 경매 입찰 및 업무시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 건물에 후첨 ‘감정평가명세표’ 및 ‘건물개황도’ 등에서와 같이 권원미상의 제시외 건물이 소재하여 면적은 개략적인 실측과 원거리 외부관찰 및 목측에 의하였으며, 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 구분하여 평가하였는바, 추후 경매 입찰 및 업무 진행시 이에 관한 적법성 여부 등 제반 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 131-2 외				
도로명주소	서울특별시 양천구 남부순환로 405				
건물명	그라비스 제101동				
용도	오피스텔			사용승인일	2018.12.17
면적	구분	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	가	제7층 제703호	34.55	12.52	16.79

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인연도
1	신월동 52-**	제10층 제****호	27.81	10.37	319,000,000	2024.9.3
						2022년
2	신월동 131-*외	그라비스 제101동 제11층 제****호 (다세대)	21.01	10.21	225,000,000	2023.11.27
						2018년

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

매매가격지수 및 시점수정치	오피스텔 지역 : 서울 강남지역 서남권(24.09.03~24.11.01) 거래시점 : 2024.09.03, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.01, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발 표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함 2024.09.03 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 99.81 2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.84 시점수정치 : $99.84/99.81 \approx 1.00030$
----------------------	--

6. 가치형성요인비교

구분	
조건	(세)항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이 용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수 에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단 식) 등
개별적요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평 면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 미치는 요인

기호	외부	건물	개별	기타	요인치
가	1.00	0.85	0.85	1.00	0.723
본건은 사례대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등), 개별적요인(층별 효용, 전유부분의 면적 등)에서 열세함					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
가	319,000,000	1.00	1.00030	0.723	(34.55/ 27.81)	286,619,881	287,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 같은 오피스텔의 경우 전유면적(㎡)당 @8,000,000 ~ @9,000,000원 수준
------	---

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적 등	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인연도
신월동 131-*외	그라비스 제102동	제7층 제***호	29.65	14.41	경매	260,000,000	2024. 1. 15
							2018년
신월동 131-*외	그라비스 제101동	제7층 제***호	29.65	14.41	경매	255,000,000	2024. 6. 19
							2018년
신월동 131-*외	그라비스 제101동	제9층 제***호 (다세대)	21.01	7.77	경매	225,000,000	2024. 9. 5
							2018년
신월동 94-**	큐브투	제7층 제***호	39.43	18.22	경매	289,000,000	2024. 4. 25
							2021년
신월동 131-*외	그라비스 제102동	제5층 제***호	29.65	14.41	경매	231,000,000	2024. 9. 19
							2018년

※ 출처: 협회 감정평가정보

IV. 감정평가액 및 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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		
ㄱ	[재시외건물] 서울특별시 양천구 신월동	131-2, 131-3	내부미상	기존벽체및판넬조등 703호 소재	(25)	25	20,000,000	관찰감가
합 계							₩307,000,000.-	
			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 "신원초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주변은 주상용 건물, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 공원, 학교 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층/지상11층건내 제7층 제703호로서,

외 벽 : 석재 외장재 붙임 등

창 호 : 새시조 등임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단의 대체로 가장형의 토지로서, 근린생활시설, 오피스텔, 다세대주택 등

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) | |

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 광대로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 제3종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종
 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>,
 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에
 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선 임.

(9) 공부와의 차이

본건에 제시외 건물이 소재함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

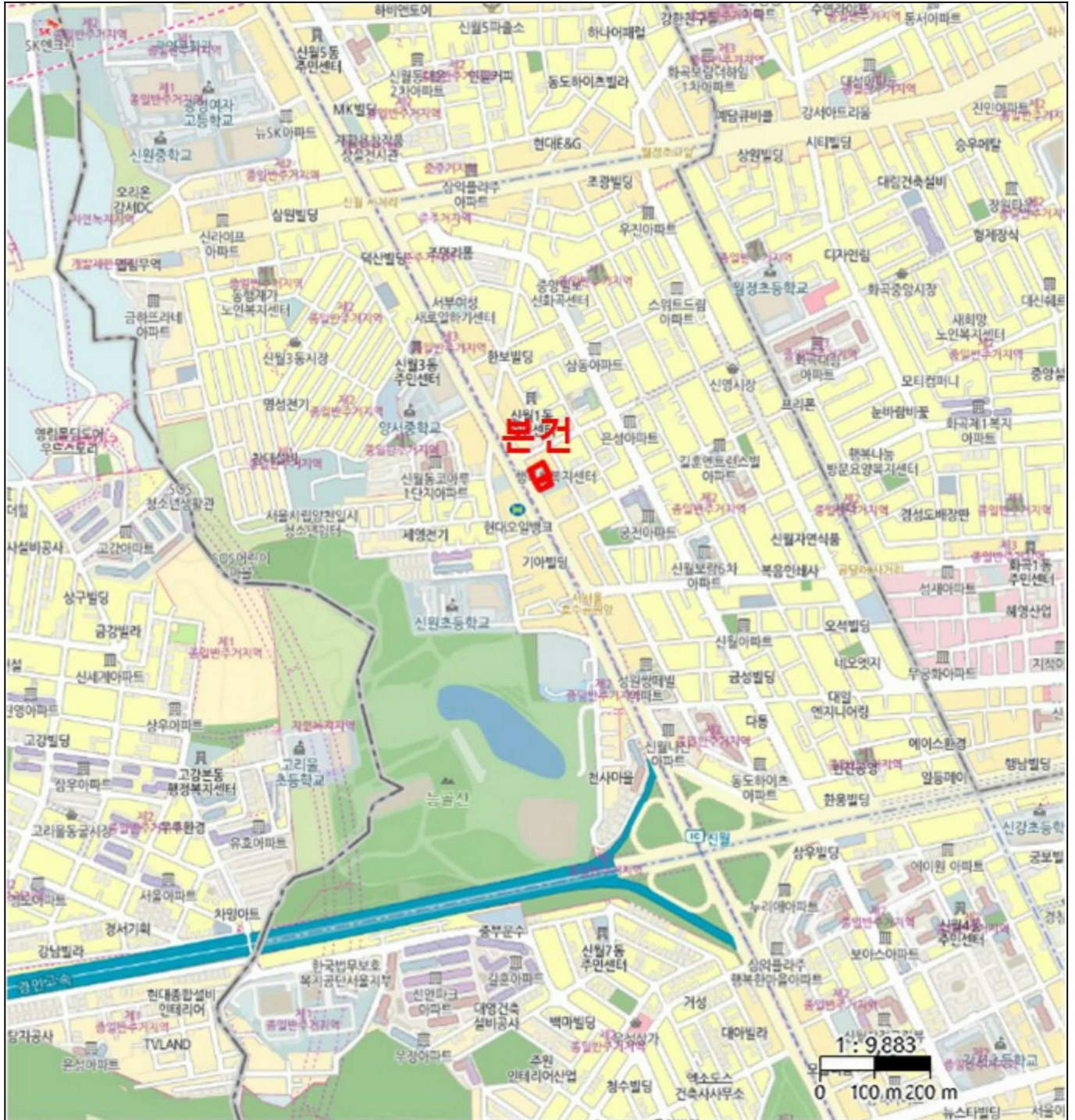
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2 외 그라비스 제101동 제7층 제703호

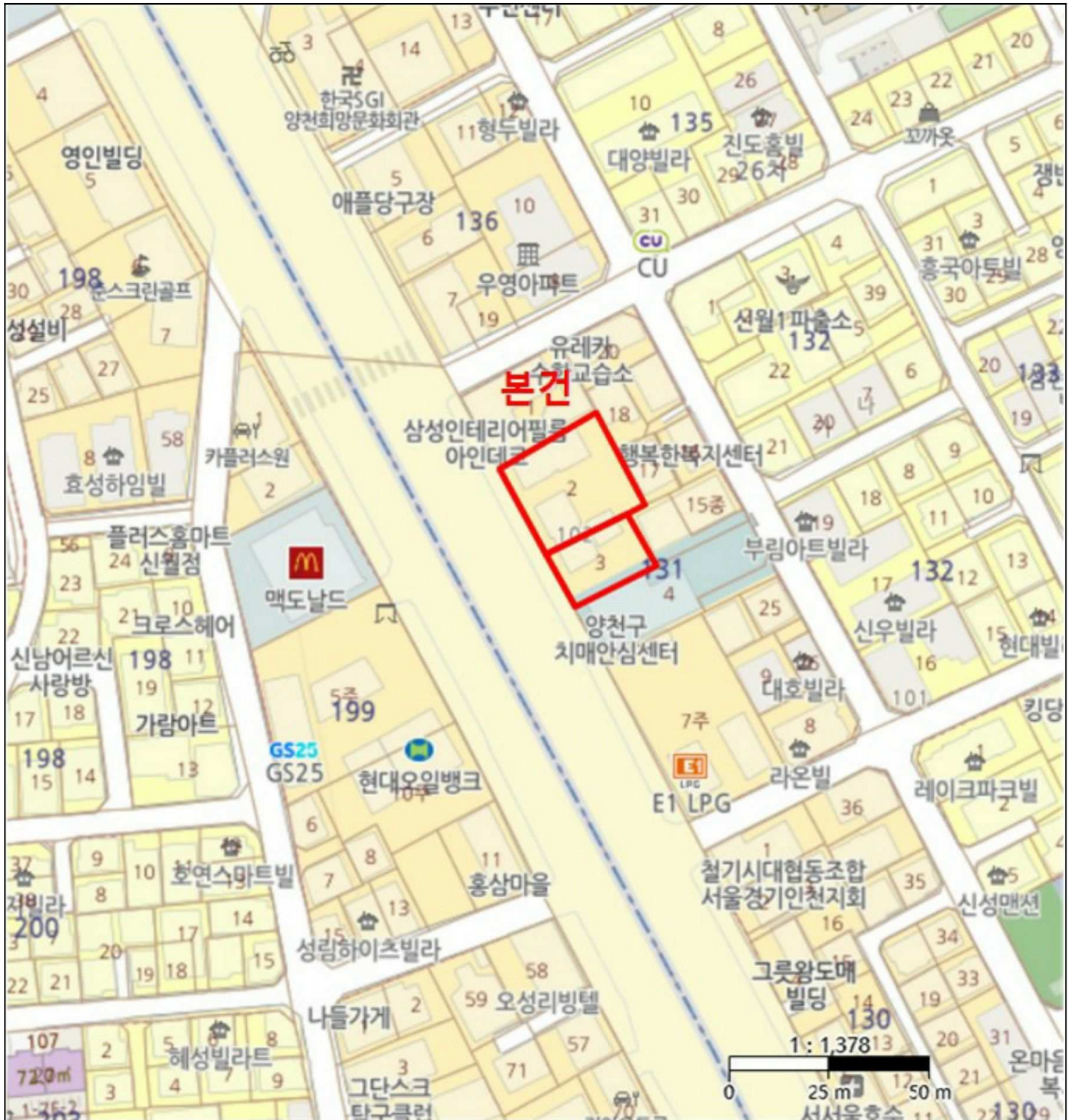


위치도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2 외 그라비스 제101동 제7층 제703호



내부구조도

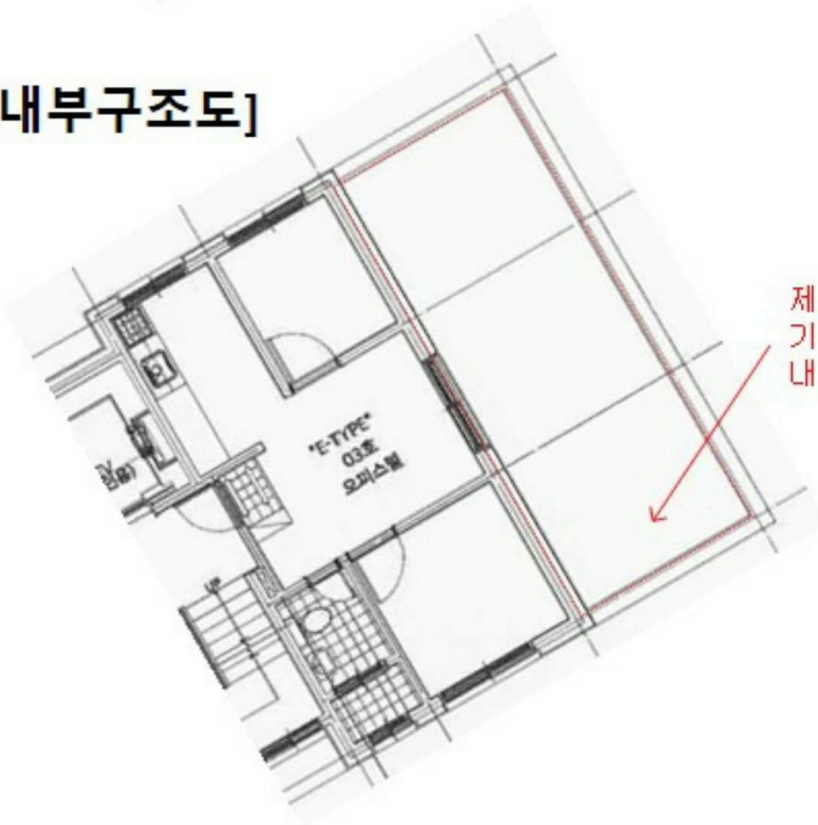


소재지 서울특별시 양천구 신월동 131-2 외 그라비스 제101동 제7층 제703호

[호별배치도]



[내부구조도]



제시외건물 :
기존 벽체 및 판넬조 등,
내부미상, 약 25㎡







