

감정평가서

건명	노슬비 소유물건(2024타경 135964) 서울특별시 양천구 신월동 131-2외
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정
감정서번호	이룸88-0913-24

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 선 자

(인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	노슬비 (2024타경135964)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.19	2024.09.13 ~ 2024.09.19	2024. 09. 19	
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	일괄	231,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩231,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동에 소재하는 “신월1동주민센터” 남서측 인근에 위치하는 업무시설 및 다세대주택, 근린생활시설(통칭: 그라비스)중 제 102동 제 5층 제 503호(오피스텔)로서, 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 9. 19을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (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 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조도는 집합건축물대장상의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

(1) 개 요

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 131-2외 [도로명주소: 서울특별시 양천구 남부순환로 405]		
건 물 명	그라비스 제101동, 제102동		
용 도	업무시설, 다세대주택, 근린생활시설	사용승인일	2018. 12. 17
층 수	지하1층 ~ 지상11층	대지면적	1,055.6㎡
건축면적	350.69㎡	연면적	2,965.79㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 해당호의 면적

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	102	5	503	29.65	11.02	14.41

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	신월동 131-○○	그라비스 제101동	11/○○	21.01 (다세대주택)	10.21	225,000	2023.11.27
							2018.12
#2	신월동 131-○○	그라비스 제102동	1/○○	68.8 (의원)	34.42	900,000	2023.8.11.
							2018.12
#3	신월동 131-○○	그라비스 제101동	7/○○	34.55 (오피스텔)	16.79	300,000	2022. 1. 12
							2018.12

* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일한 구분건물내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성(오피스텔)이 높으며 부동산경기에 따른 급매물등의 사정 및 거래시점등을 고려하여 사례 #3을 선정하여 비교함

4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치 산출기준

시점수정치는 사례물건별로 지가변동률, 생산자물가지수, 실거래가지수등을 고려하여 결정할 수 있으나 본 평가에서는 대상물건의 가격변동추이를 반영할 수 있는 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 서남권 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2020년 7월 = 100기준)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.25	102.35	102.47	102.54	102.72	102.80	102.84	102.84	102.78	102.67	102.46	102.22
2024년	99.88	99.83	99.73	99.64	99.61	99.61						

(2) 시점수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 102.25(2022. 1)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 99.61(2024. 6)
- ▶ 시점 수정치 : $99.61/102.25 \div 0.9742$ (기준시점지수/거래시점지수)

* 기준시점 현재 2024년 7월 매매가격지수 미고시로 2024년 6월
매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
		사례	대상	
조 건	세 항 목			
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례부동산은 동일수급권내의 인근 지역에 위치하는바 접근성 및 배후지의 크기등의 제반 외부 요인은 유사함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2018.12)과 사례부동산(2018.12)은 동일 건물로 건물의 관리상태, 마감상태등의 제반 건물 요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별, 향별 효용도의 차이	1.00	0.97	본건과 사례부동산대비 층별효용도의 차이(본건 열세) 및 전유부분 면적의 크기(본건 우세)등을 고려하여 개별적요인을 결정함
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
기타요인		1.00	0.95	부동산시장 동향 고려함
누 계		0.9215		1.00 x 1.00 x 0.97 x 0.95

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	300,000,000	1.00	0.9742	0.9215	29.65/34.55	231,122,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
신월동 131-○○	그라비스 제102동	6/○호	29.65	14.41	경매	251,000	2024. 7
							2018. 12
신월동 131-○○	그라비스 제101동	4/○호	29.65	14.41	경매	251,000	2024. 6
							2018. 12
신월동 131-○○	그라비스 제101동	7/○호	29.65	14.41	경매	253,000	2024. 5
							2018. 12

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물의 유사층의 가격수준은 위치별·향별에 따라 차이가 발생하며 기준층 기준 230,000,000원 내외 수준으로 방매사례가 조사되고 있음

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 : 231,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	그라비스 제 102동	5	503	29.65	14.41	231,000,000

구분건물감정평가명세표

기호1

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 남부순환로 405	131-2 131-3 그라비스 제102동	업무시설 및 다세대 주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 지1층 1층 2층 ~ 8층 9층 ~ 11층 옥탑1층 (연면적제외)	81.22 108.1 148.9 111.01 12.42			
(1)	서울특별시 양천구 신월동	131-2	대	제3종일반주거지역	706			
(2)	"	131-3	"	"	349.6			
			(내)	철근콘크리트구조 제 5층 제 503호	29.65	29.65	231,000,000	비준가격
			1~2. 소유권 대지권		14.41/ 1,055.6	14.41		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,300,000 161,700,000	
합 계							₩231,000,000.-	
			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 "신월1동주민센터" 남서측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택등의 공동주택 및 근린생활시설과 업무시설, 각급 학교, 근린공원등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며 인근에 시내버스정류장이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층건(사용승인일자: 2018. 12. 17)중 제 5층 제 503호이며,
외벽: 외장석재붙임등 마감
내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감
바닥: 바닥재깔기 및 일부 타일깔기
창호: 하이새시창호임

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 "오피스텔"이며, 방2, 주방, 욕실의 구조임

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 기계식주차설비(별동)등이 되어 있음

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

본건은 2필지 일단의 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고. 평탄하게 조성하여 현재 건(업무시설 및 다세대주택등)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약 40미터폭(남부순환로)의 아스팔트 포장도로와 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1),(2) 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

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

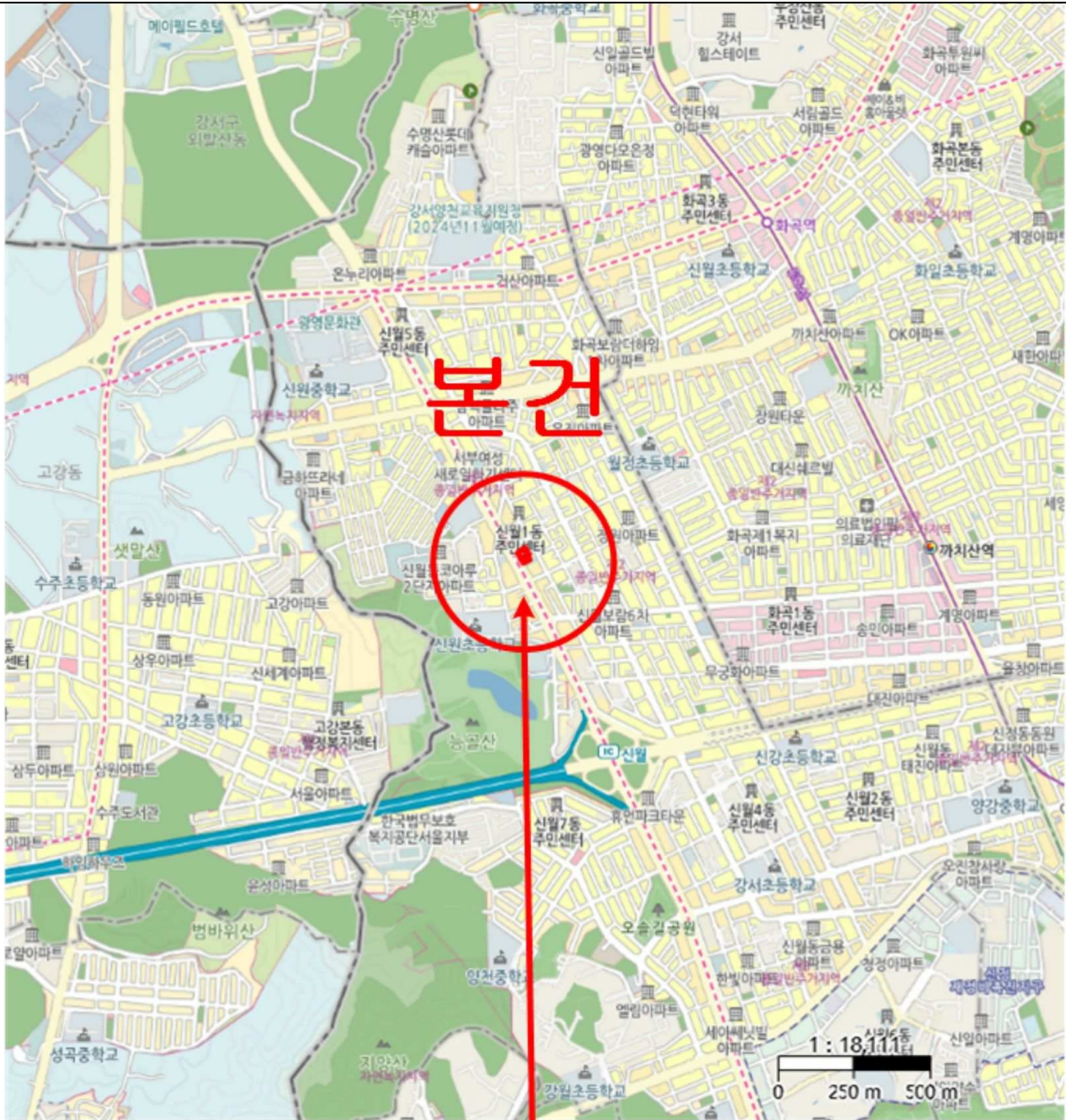
임대내역은 미상이며 그라비스는 제101동, 제102동이고 본건이 속한 제102동은 2층 ~ 8층은
집합건축물대장상 용도가 오피스텔, 9층 ~ 11층은 다세대주택으로 등재되어 있음

위치도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2외 그라비스 제102동 제5층 제503호

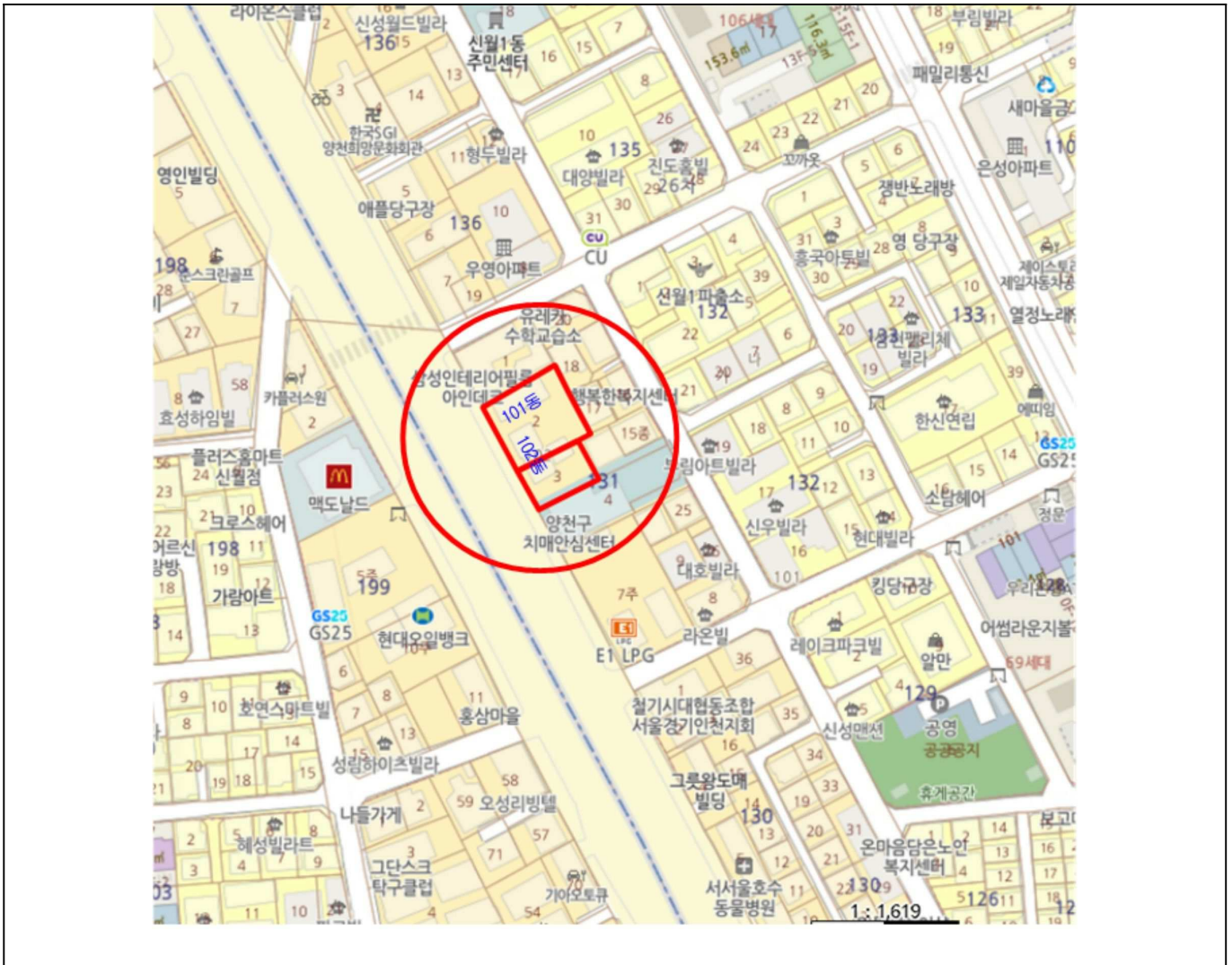


본건(그라비스 제102동 제5층 제503호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 양천구 신월동 131-2외 그라비스 제102동 제5층 제503호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 양천구 신월동 131-2외	대	오피스텔	제3종일반 주거지역	231,000,000원

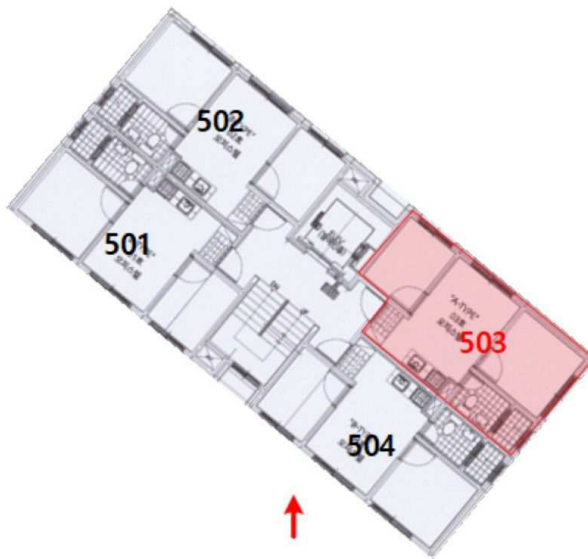
내부구조도



소재지

서울특별시 양천구 신월동 131-2외 그라비스 제102동 제5층 제503호

호별배치도



본건(그라비스 제102동 제5층 제503호)

내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용상황은
집합건축물대상상의 "건축물현황도"를 기초로 작성하였는바
실제 이용상황은 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람





102



102 1