

# 감정평가서

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 의뢰인   | 서울남부지방법원 사법보좌관 이해정      |
| 건명    | 김정화 소유물건 (2024타경142375) |
| 감정서번호 | B2411-01-2901           |



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.

(주)신한감정평가법인



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김정훈

김정훈



(주)신한감정평가법인 대표이사 김영완



감정평가액 이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)

|                |                       |            |            |            |
|----------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| 의뢰인            | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 이해정 | 감정평가<br>목적 | 법원경매       |            |
| 제출처            | 서울남부지방법원 경매1계         | 기준가치       | 시장가치       |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김정화<br>(2024타경142375) | 감정평가<br>조건 | -          |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀제시목록                 | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                     | 2024.11.29 | 2024.11.29 | 2024.12.03 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         |
|                            | 다세대주택      | 1세대<br>이    | 다세대주택 | 1세대<br>하<br>여 | -<br>백       | 226,000,000 |
| 합 계                        |            |             |       |               | ₩226,000,000 |             |

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, "양서중학교" 남동측 인근에 위치하는 그라비스 제 101 동 제 9 층 제 901 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준으로하여 2024 년 11 월 29 일임.

### 3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야하나, 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 향별, 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한규칙" 에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기타

(1)본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2)본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인, 이용상황등은 집합건축물대장상 도면으로 확인하였으니 경매 진행시 참고바람.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가법의 적용

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

### 2. 대상물건개요

|             |                          |             |             |              |       |
|-------------|--------------------------|-------------|-------------|--------------|-------|
| 소재지         | 서울특별시 양천구 신월동 131-2외 1필지 |             |             |              |       |
| 건물명<br>층,호수 | 그라비스 제101동 제9층 제901호     |             |             |              |       |
| 용도          | 다세대주택                    |             | 사용승인일자      | 2018.12.17   |       |
| 구분          | 전유면적<br>(㎡)              | 공용면적<br>(㎡) | 전체면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 전용률   |
| (가)         | 21.01                    | 7.57        | 28.58       | 10.21        | 73.51 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지<br>층/호수   | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 자료출처         | 거래시점       |
|----|---|-------------|------------|-------------|--------------|------------|
|    |   |             |            |             |              | 사용승인일자     |
| 1  | 신월동<br>131- <sup>*</sup> 외<br>101동 11 <sup>**</sup> 호 | 21.01       | 10.21      | 225,000,000 | 감정평가<br>정보체계 | 2023-11-27 |
|    |   |             |            |             |              | 2018-12-17 |
| 2  | 신월동<br>104- <sup>**</sup> A동<br>5 <sup>**</sup> 호     | 24.83       | 17.67      | 283,000,000 | 감정평가<br>정보체계 | 2024-05-07 |
|    |   |             |            |             |              | 2022-08-19 |

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

## 4. 사정보정

위 사례는 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수  
(2024년 10월 기준)

2023.11.27 매매 가격지수 (적용:2023년 10월) : 96.6

2024.11.29 매매 가격지수 (적용:2024년 10월) : 97.0

※ 시점수정치 :  $97.0/96.6 \approx 1.00414$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인비교

| 구 분       |                       | 격차율   |      | 비고      |
|-----------|-----------------------|-------|------|---------|
| 조 건       | 세부항목                  | 사례    | 대상   |         |
| 외부<br>요인  | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00  | 1.00 | 대등함     |
|           | 교육시설 등의 배치            |       |      |         |
|           | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성   |       |      |         |
|           | 차량이용의 편리성             |       |      |         |
|           | 공공시설 및 편익시설 등의 배치     |       |      |         |
|           | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)    |       |      |         |
| 내부<br>요인  | 시공업체의 브랜드             | 1.00  | 1.00 | 대등함     |
|           | 단지내 총 세대수 및 최고층수      |       |      |         |
|           | 건물의 구조 및 마감상태         |       |      |         |
|           | 경과연수에 따른 노후도          |       |      |         |
|           | 단지내 면적구성(대형·중형·소형)    |       |      |         |
|           | 단지내 통로구조(복도식/계단식)     |       |      |         |
| 개별적<br>요인 | 층별 효용                 | 1.00  | 1.00 | 대체로 유사함 |
|           | 향별 효용                 |       |      |         |
|           | 위치별 효용                |       |      |         |
|           | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기    |       |      |         |
|           | 내부 평면방식(베이)           |       |      |         |
|           | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음    |       |      |         |
| 기타<br>요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인     | 1.00  | 1.00 | 대체로 유사함 |
| 누 계       |                       | 1.000 |      |         |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 비준가격

| 기호  | 거래사례        | 사정 보정 | 시점수정 요인비교 | 가치형성  | 면적비교        | 비준가격        |
|-----|-------------|-------|-----------|-------|-------------|-------------|
| (가) | 225,000,000 | 1.00  | 1.00414   | 1.000 | 21.01/21.01 | 226,000,000 |

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩200,000,000 ~ ₩250,000,000 내외 수준임.

#### 2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

| 기호  | 소재지           | 층/호수       | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액(원)     | 가격시점<br>평가목적 |
|-----|---------------|------------|----------|---------|-------------|--------------|
| (1) | 신월동<br>100-** | 5층<br>5**호 | 24.71    | 15.06   | 274,000,000 | 2022-09-05   |
|     |               |            |          |         |             | 공매           |
| (2) | 신월동<br>131-*외 | 9층<br>9**호 | 21.01    | 10.21   | 225,000,000 | 2024-09-05   |
|     |               |            |          |         |             | 경매           |

### IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩226,000,000 원으로 결정함.



# 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 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건내 제9층 제901호로서,  
 외 벽 : 세멘콜탈위 페인트 및 돌붙임 마감 등  
 내 벽 : 벽지 및 타일마감등  
 창 호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지의 사다리형의 토지로서 업무시설 및 다세대주택, 근린생활시설 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 남서측으로 폭 약40미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(접함),  
 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>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

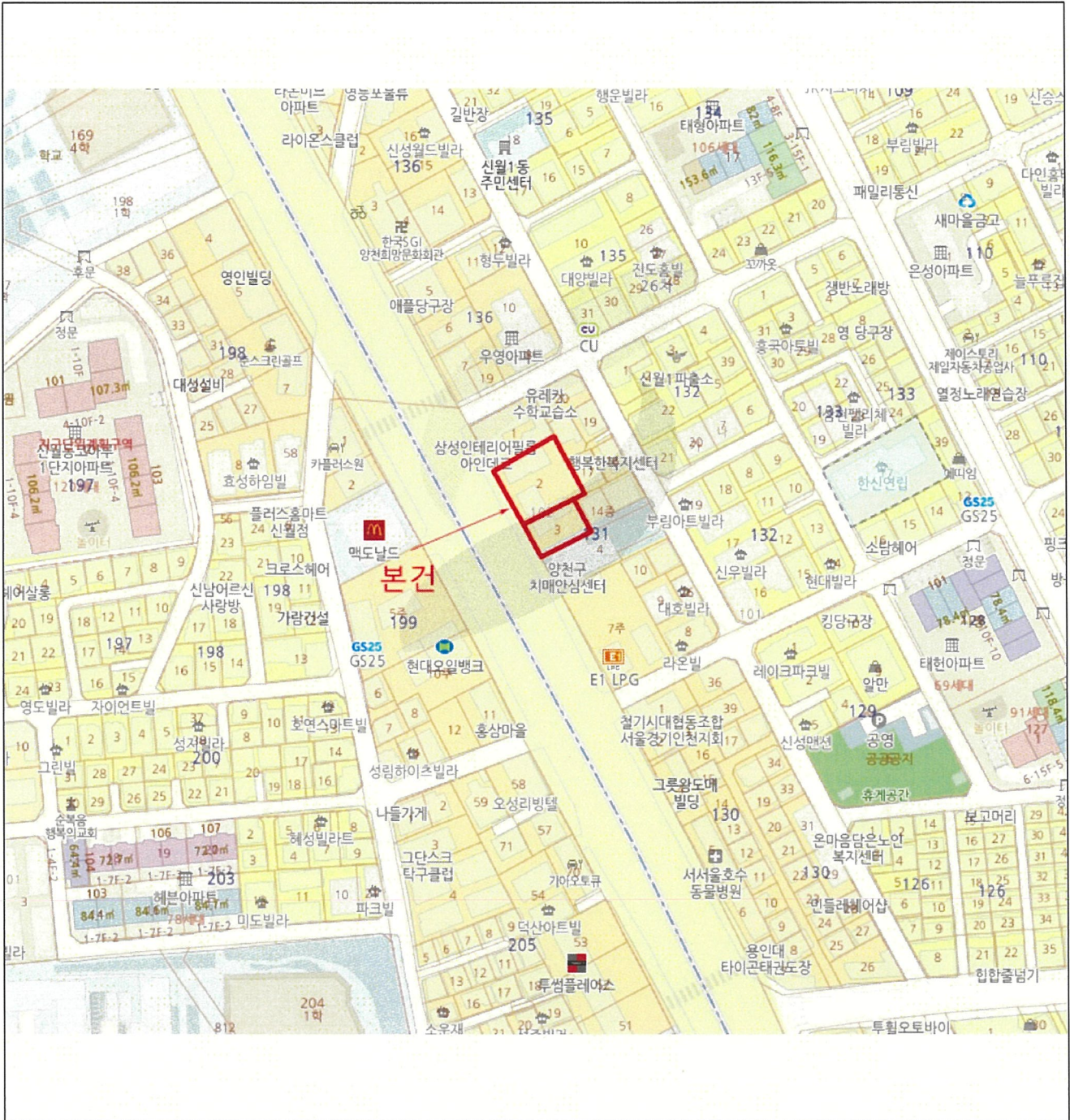
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기 타 : 없 음.

# 위치도



|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 양천구 신월동 131-2외 1필지 그라비스 제101동 제9층 제901호 |
|-----|---|



# 호 별 배 치 도

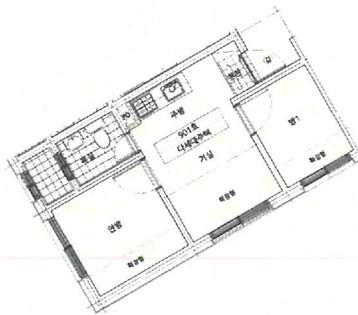


|       |   |
|-------|---|
| 소 재 지 | 서울특별시 양천구 신월동 131-2외 1필지 그라비스 제101동 제9층 제901호 |
|-------|---|

<호별배치도>



<내부이용도>



# 사 진 용 지



<본건전경>



<본건출입구>

# 사 진 용 지



<주위환경>



<주위환경>