

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문지우 소유물건(2024타경143316)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이해정

감정평가서번호: m1-247112610

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

(주)명문감정평가법인 본사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권혁만

권혁만



(주)명문감정평가법인 대표이사 이재범

(서명도봉인)



감정평가액	이억오천구백만원정 (₩259,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문지우 (2024타경 143316)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 05	2024. 12. 05	2024. 12. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	259,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩259,000,000	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 : 감정평가사 *김기범*



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동2가 소재 “영등포동 주민센터” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (해강플러스 제9층 제903호로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 12월 05일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 05일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 현황도면 및 현황 점유부분등에 의거 확인하였음.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 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

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동2가 232-1외 [도로명 주소]서울특별시 영등포구 국회대로54길 50-1			
건물명, 동, 층, 호수	해강플러스 제9층 제903호			
용도	오피스텔	사용승인일	2021.03.30	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	19.62	13.1	32.72	6.96

※공용면적은 건축물대장상 “주” 공용부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원) (전유면적당 단가(원/㎡))	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	영등포동 2가 000	여의샐강 소미골드 5차	7/000	19.85	6.74	260,000,000 (13,098,236)	2023.04.10	-
							2022.03.31	
#2	영등포동 2가 000	더 위일 중마루	6/000	18.03	6.685	212,000,000 (11,758,180)	2022.12.22	-
							2018.12.27	

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건의 인근에 위치하는 유사한 건물의 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 “오피스텔 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)” 를 기준으로 시점수정치를 산정함.

(2021.06 = 100)

구분	2023.03	2024.10
매매가격지수	101.06	99.88

- 시점 수정치 산출

- ▶ <사례#1>의 매매 당시 가격지수 : 101.06 (2023.03월 적용)
- ▶ 본건 기준시점 가격지수 : 99.88 (2024.10월 적용)
- ▶ 시점 수정치 : $99.88 / 100.74 \approx 0.98832$
- * 거래시점 : 2023.04.10 2023년 03월 지수를 적용 함.
- * 기준시점 : 2024.12.05 2024년 10월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례와 유사함.
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
13,098,236	1.000	0.98832	1.020	13,204,154	19.62	259,065,501	259,000,000

※ 비준가액은 십만원 이하에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 유사 주택의 매매가는 전유면적당 11,500,000원/㎡ ~ 13,500,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
영등포동2가 000	해강 플러스	7/000	19.55	6.93	법원 경매	253,000,000 (12,941,176)	2024.07.22
							2021.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 259,000,000 원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려할 때 합리적인 것으로 판단되어 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

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		
	서울특별시 영등포구 영등포동2가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국회대로54길 50-1	232-1 233-3 해강 플러스	오피스텔	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 지상9층				
1	동소	232-1	대	준주거지역	174.2			
2	동소	233-3	대	준주거지역	93.6			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 오피스텔 보일러실	19.20 0.42	19.2 0.42	259,000,000 비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2소유권대지권	6.96	6.96		
					267.8x----- 267.8	267.8		

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		
	합 계		이	하	여	백	배분내역 토 지 : 113,960,000 건 물 : 145,040,000 ₩259,000,000.-	

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 영등포구 영등포동2가 소재 "영등포동 주민센터"남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다가주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(영등포시장역 ,5호선)이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 / 지상9층 건물 내 제9층 제903호
(사용승인일 : 2021.03.30)
외벽 : 외장석재붙임 등임.
내벽 : -
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

건축물 대장상 오피스텔, 보일러실 임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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) |

본건은 2필지 일단의 자루형 토지로서 오피스텔 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물은 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

232-1 : 도시지역 , 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>

233-3 : 도시지역 , 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

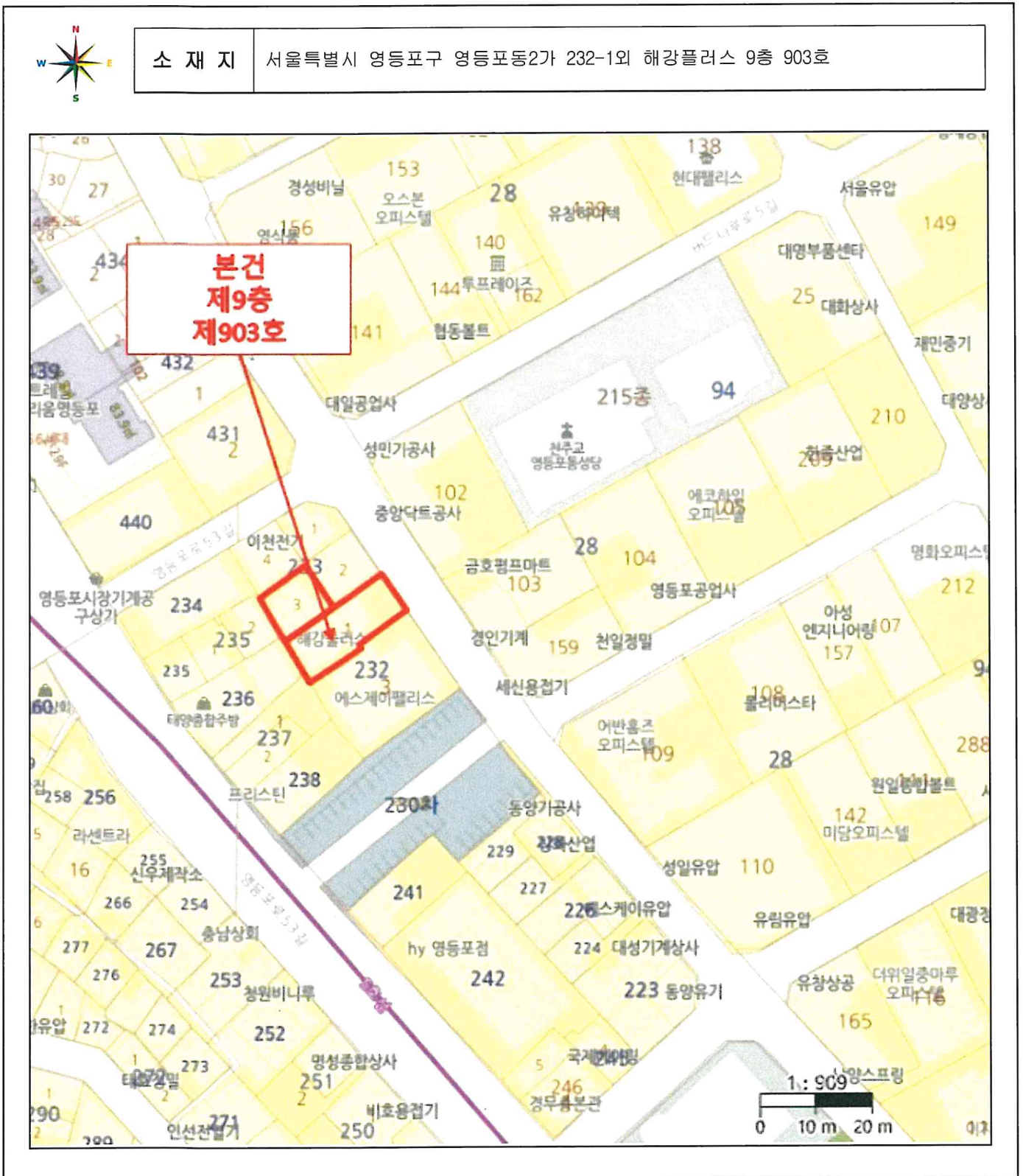
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.
 -본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.

광역위치도



상세 위치도



내부구조도

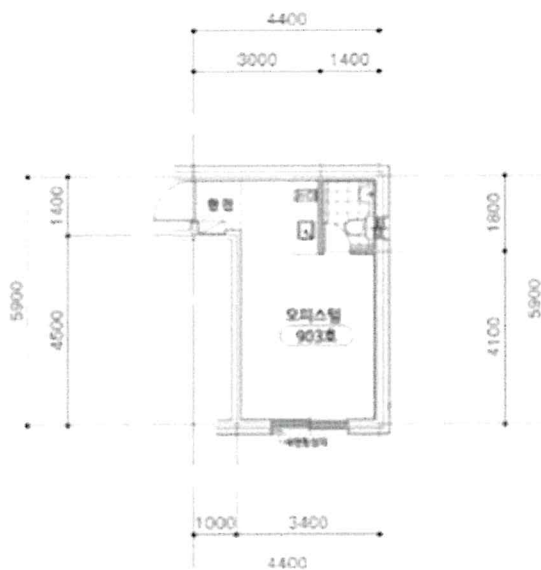


소재지 서울특별시 영등포구 영등포동2가 232-1외 해강플러스 9층 903호

S=No Scale



호별배치도

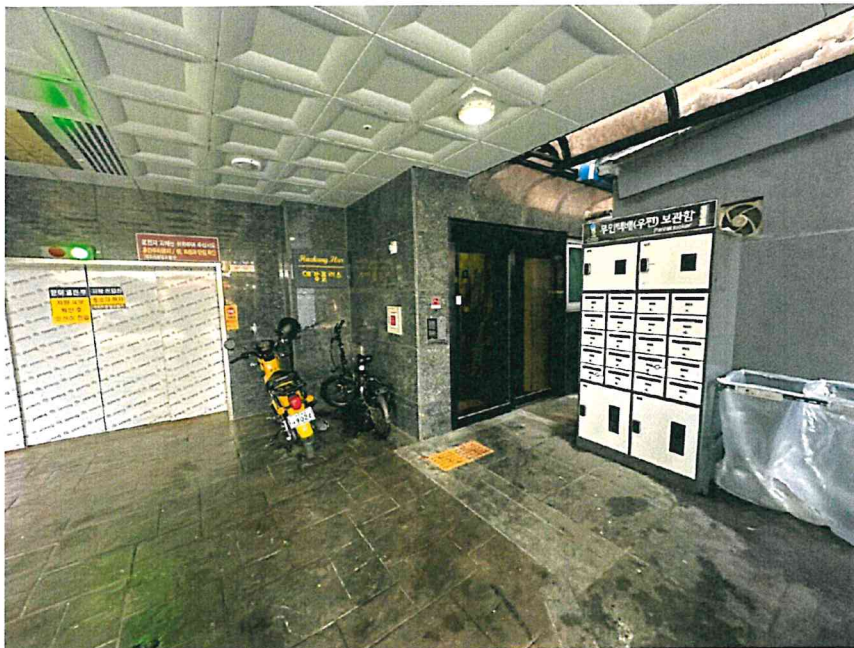


내부구조도

사 진 용 지

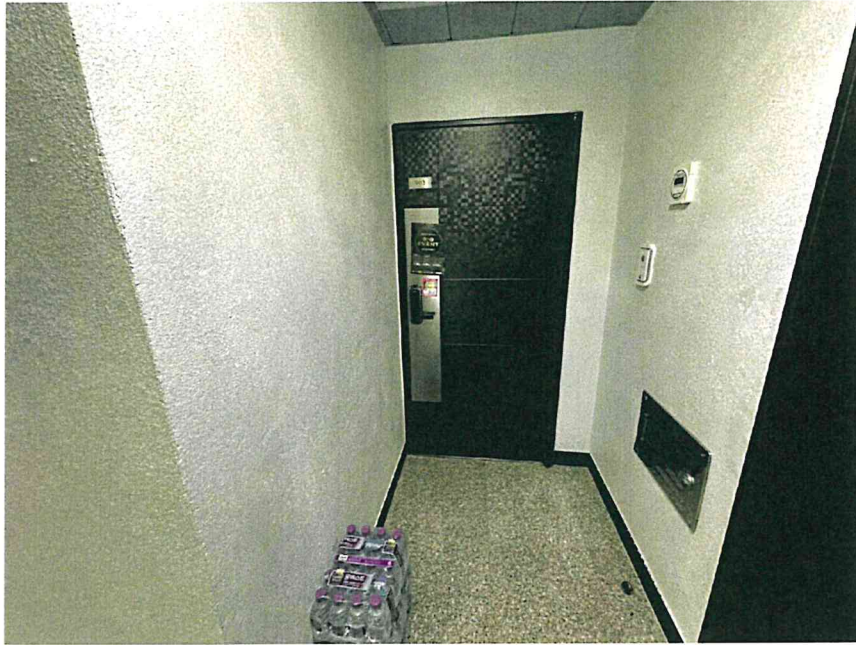


<본건이 속한 건물 전경>

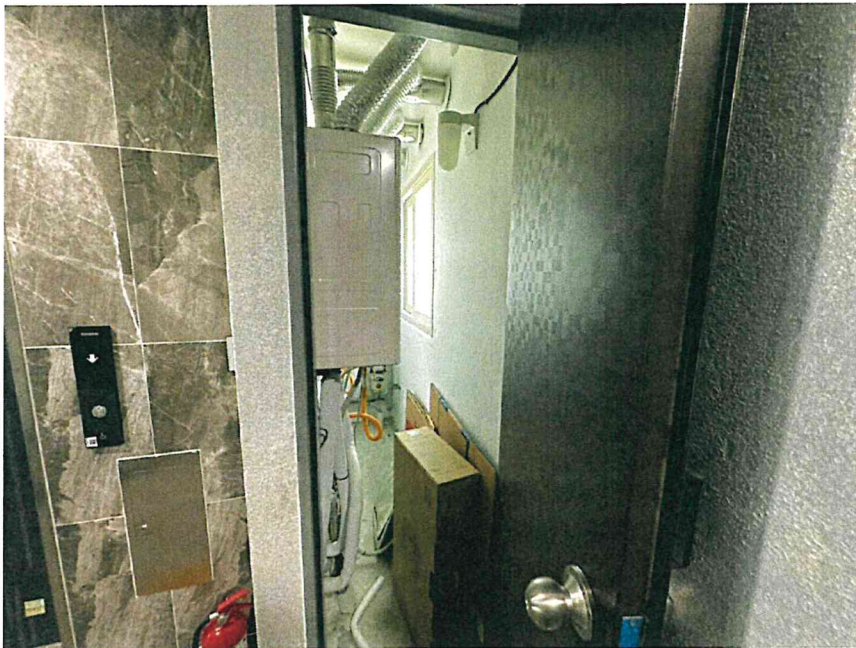


<본건이 속한 건물 공동 현관문>

사 진 용 지



<본건 현관문>



<본건 보일러실>