감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박혜진 소유물건 (2024타경146759)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 이혜정
감정평가서번호:	241204-01-102

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.

인헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 근 태

감정평가액	이억칠천오백만원정(₩275,000,000.-)				
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이혜정	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매3계		
소 유 자 (대상업체명)	박혜진 (2024타경146759)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2024.12.09	2024.12.04 ~ 2024.12.09		2024.12.09

감정평가내용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	275,000,000 백
	합 계					₩275,000,000

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 “금융고등학교” 남동측에 위치하고 있는 신월동리버스타운 제102동 제4층 제402호로서, 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.09.로 하며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2024.12.04. ~ 2024.12.09.임.

4. 감정평가방법

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2)「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매업무에 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기 타

본 건은 현장조사시 이해관계인 부재 등의 사유로 인해 건축물 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

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 양천구 신월동 148-4, 148-5 [도로명 주소] 서울특별시 양천구 가로공원로 100			
건물명				신월동리버스타운			
용도				업무시설		**사용승인일**	2018.06.25.
물건번호	**동**	**층**	**호**	**용도**	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)** **(주,부 포함)**	**대지권면적(㎡)**
1	102	4	402	오피스텔	46.71	22.94	16.525

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
A	서울특별시 양천구 신월동 145-000	에이엔타워	4/000	44.69	10.58	264,000	2021.02.27 2020.09.29
B	서울특별시 양천구 신월동 148-000	리버스타운	6/000	29.94	10.591	245,000	2024.07.29 2018.06.25.

(2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 오피스텔 서남권 매매가격지수 (부동산통계정보시스템)

(2023.12 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	99.50	99.65	99.70	99.73	99.68	99.80	99.95	100.37	100.91	101.34	101.77	102.12
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
2023년	101.88	101.44	101.06	100.74	100.58	100.41	100.33	100.31	100.35	100.30	100.19	100.00
2024년	99.90	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.84	99.88	-	-

$$\frac{\text{2024년 10월}}{\text{2021년 02월}} = \frac{99.88}{99.65} \fallingdotseq 1.00231$$

* 2024년 11월 이후 지수는 미발표되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	100	100	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	100	100	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	100	100	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	대체로 유사함.
누 계	-	1.000		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

물건 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	264,000,000	1.000	1.00231	1.000	46.71	44.69	276,570,276

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 양천구 신월동 148-000	신월동 리버스타운	2/000	46.71	16.52	267,000	2023.03.16

2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	양천구 신월동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	76.5
2024년 11월	88.1

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산의 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	평가액
1	275,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 양천구 신월동 [도로명 주소] 서울특별시 양천구 가로공원로 100	148-4 148-5 신월동 리버스 타운 제102동	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
				지1층	226.5			
				1층	83.31			
				2층	197.9			
				3층	197.9			
				4층	197.9			
				5층	197.9			
				6층	137.1			
				7층	137.1			
				8층	137.1			
(1)	서울특별시 양천구 신월동	148-4	대	준주거	352.8			
(2)	동 소	148-5	대	준주거	354.6			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제4층 제402호	46.71	46.71	275,000,000	비준가액
				(1),(2)소유권 대지권	16.525 707.4x------ 707.4	16.525		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	165,000,000	
						건 물 :	110,000,000	
	합 계						**₩275,000,000.-**	
			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 "금융고등학교" 남동측 인근에 위치하고 있으며,

주위는 다세대주택, 단독주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2018.06.25자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

8층 건물 내 4층 402호로서,

외 벽 : 외장석재 등 마감

창 호 : 새시 창호

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 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

2필지 일단의 가장형 토지로서 업무시설 및 다세대주택 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복6차선 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호1,2 공히 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(신월생활권중심), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정/지정기간 :2024년9월10일부터 2029년 9월9일까지 지정), 건축선.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

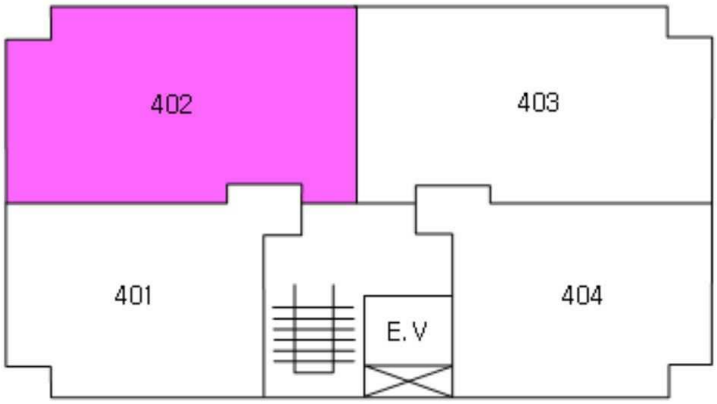
위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 148-4외 신월동리버스타운 102동 4층 402호

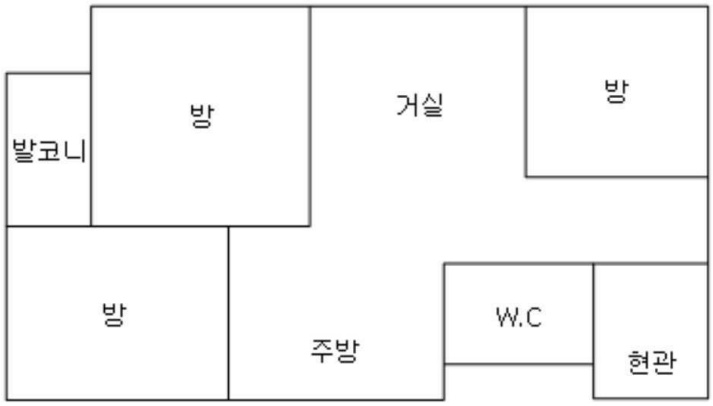
건 물 개 황 도

NO SCALE

호별배치도



내부구조도



금연건물