

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정주한 소유물건(2023타경108033)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: SI20230515-24

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.

감 정 평 가 사 (인)  
이 윤 재

감정평가액	이억구천일백만원정 (₩291,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정주한 (2023타경108033)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.05.24	2023.05.15 ~ 2023.05.24	2023.05.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	291,000,000  백
	합계					₩291,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 "서울개웅초등학교" 북동측 인근에 소재하는 구분건물(상떼그린힐 제101동) 제1층 제103호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2023년 5월 24일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2023년 5월 15일 ~ 2023년 5월 24일자로 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 시산가액

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 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 부재로 내부관찰이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조 등 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.

## 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)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 334-4 외				
도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로17바길 13				
건물명	상떼그린힐 제101동				
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)			사용승인일	2020.1.15
면적	구분	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	가	제1층 제103호	37.80	32.27	22.57

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인연도
1	개봉동 334-*외	상떼그린힐 제102동 제1층 제***호	28.38	16.95	240,000,000	2022.6.23
						2020년

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

### (2) 비교사례의 선정

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

## 5. 시점수정

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

본건	97.3
사례	101.5
시점수정치	$97.3 / 101.5 \approx 0.95862$

## 6. 가치형성요인비교

구분	
조건	(세)항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
건물요인	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
개별적요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 미치는 요인

기호	외부	건물	개별	기타	요인치
가	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
본건은 사례대비 개별적요인(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	240,000,000	1.00	0.95862	0.950	(37.80/ 28.38)	291,112,424	291,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적(㎡)당 @7,000,000 ~ @9,000,000원 수준
------	--------------------------------------

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적 등	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인연도
개봉동 334-*외	상떼그린힐 제102동	제1층 제***호	37.68	22.5	경매	295,000,000	2022.11.03
							2020년
개봉동 340-2*외	현대아이빌	제2층 제***호	29.94	18.2	경매	210,000,000	2023.01.18
							2017년
개봉동 337-*	마이빌6	제1층 제***호	29.81	18.18	경매	234,000,000	2022.06.03
							2019년

※ 출처: 협회 감정평가정보

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### **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.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 구로구 개봉동  [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로17바길 13	334-4 334-5 334-20 334-22 상떼그린 힐 제101동	공동주택 도시형생활 주택(단지 형다세대 주택-15세 대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층       지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층 (연면적제외)				
1	"	334-4	대	제2종일반주거지역	171.7			
2	"	334-5	대	제2종일반주거지역	167.1			
3	"	334-20	대	제2종일반주거지역	127.4			
4	"	334-22	대	제2종일반주거지역	125.2			
가			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제103호	37.8	37.8	291,000,000	비준가격 공용부분포함
				1-4 소유권대지권	591.4x----- 591.4	22.57 22.57		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 203,700,000 87,300,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩291,000,000.-</b>	
			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 구로구 개봉동 소재 "서울개웅초등학교" 북동측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택, 다가구주택, 아파트 등이 혼재된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층/지상5층건 내 제1층 제103호로서,

외 벽 : 벽돌치장쌓기, 석재붙임 등

창 호 : 새시조 등임.

## (4) 이용상태

공부상 도시형생활주택(단지형다세대주택) 임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 4필지 일단의 장방형 토지로서, 주거용 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

본건은 동측으로 노폭 약 6m의 도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합)  
장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>,  
대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),  
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.(334-4번지 기준)

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

자세한 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 334-4외 상떼그린힐 제101동 제1층 제103호



# 위치도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 334-4외 상떼그린힐 제101동 제1층 제103호
-----	--

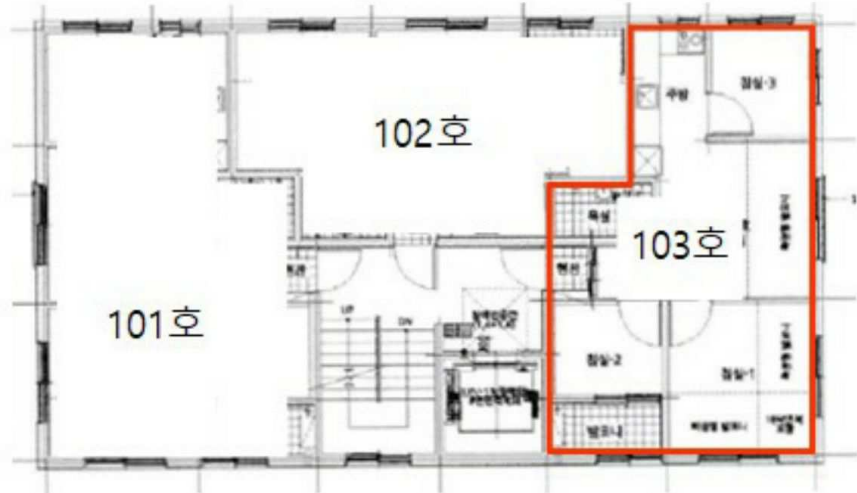


# 내부 구조도



소재지 서울특별시 구로구 개봉동 334-4외 상떼그린힐 제101동 제1층 제103호

## [호별배치도]



## [내부구조도]

