

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김택현 소유물건(2025타경102571)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: 250410-1

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.

세일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 병 남 (인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김택현 (2025타경102571)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.09	2025.04.10		
감 정 평 가 내 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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	202,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩202,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 관악구 신림동 소재 신림선 및 2호선 “신림역” 북서측 인근에 위치하는 태양오피스텔 7층 701호로서 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 9일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1437-19 (서울특별시 관악구 신림동5가길 13)						
건물명, 층, 호수	태양오피스텔 7층 701호						
용도	다세대주택		사용승인일		2021. 1. 28		
전유부분 면적	11.94㎡	공용부분 면적	10.4775㎡	합계 면적	22.4175㎡	대지권 면적	6.013㎡

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	해당층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
						사용승인	
A	서울시 관악구 신림동 1437-19	5층 50*호	11.5	5.79	₩215,000,000	2022년 2월 14일	감정평가 정보체계 등
						2021년 1월 28일	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 대상물건과 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 다소 비싸게 거래된 것으로 탐문됨. (0.95)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강남 지역 서남권 연립.다세대매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2022년 1월) 가격지수	101.66
대상물건의 기준시점(2025년 2월) 가격지수	97.06
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$97.06/101.66 \approx 0.95475$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.000	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.000	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.000	대등시됨.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등시됨.
비교치계	1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

참조 * 인근 평가전례

구분	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
						사용승인일	
a	서울시 관악구 신림동 1437-19	5층 50*호	11.76	5.92	법원 경매	2025.4.3	210,000,000
						2021.1.28	
b	서울시 관악구 신림동 1437-19	6층 60*호	11.76	5.92	법원 경매	2024.12.17	206,000,000
						2021.1.28	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	215,000,000	0.95	0.95475	1.00	11.94/11.5	202,468,851	202,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1.	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 신림동5가길 13	1437-19	공동주택 외2 태양 오피 스텔	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 지하1층 지상8층	지1	222.46				
					1층	196.56				
					2층	195.17				
					3층	189.89				
					4층	189.89				
					5층	143.26				
					6층	143.26				
					7층	142.83				
					8층	117.42				
					옥탑1층	12.04				
					대	379.8				
					(내)					
					철근콘크리트 구조 7층 701호	11.94	11.94	-	202,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 22.4175㎡)
					1.소유권	6.013	6.013			
					----- 대지권	379.8				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 141,400,000 60,600,000			
합 계							₩202,000,000.-			

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 관악구 신림동 소재 지하철 신림선 및 2호선 신림역 북서측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고 인근에 지하철 신림선 및 2호선 "신림역" 및 버스승강장이 소재하여 대중교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상8층 건물내에 구분 소유된 7층 701호로서, (사용승인일 : 2021.1.28)

- 외벽 : 석재 마감 등
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
- 창호 : 샷시 창호 등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 설비 등

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

인접지대와 등고 평탄한 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 6미터 포장된 도로와 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2024-04-11), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

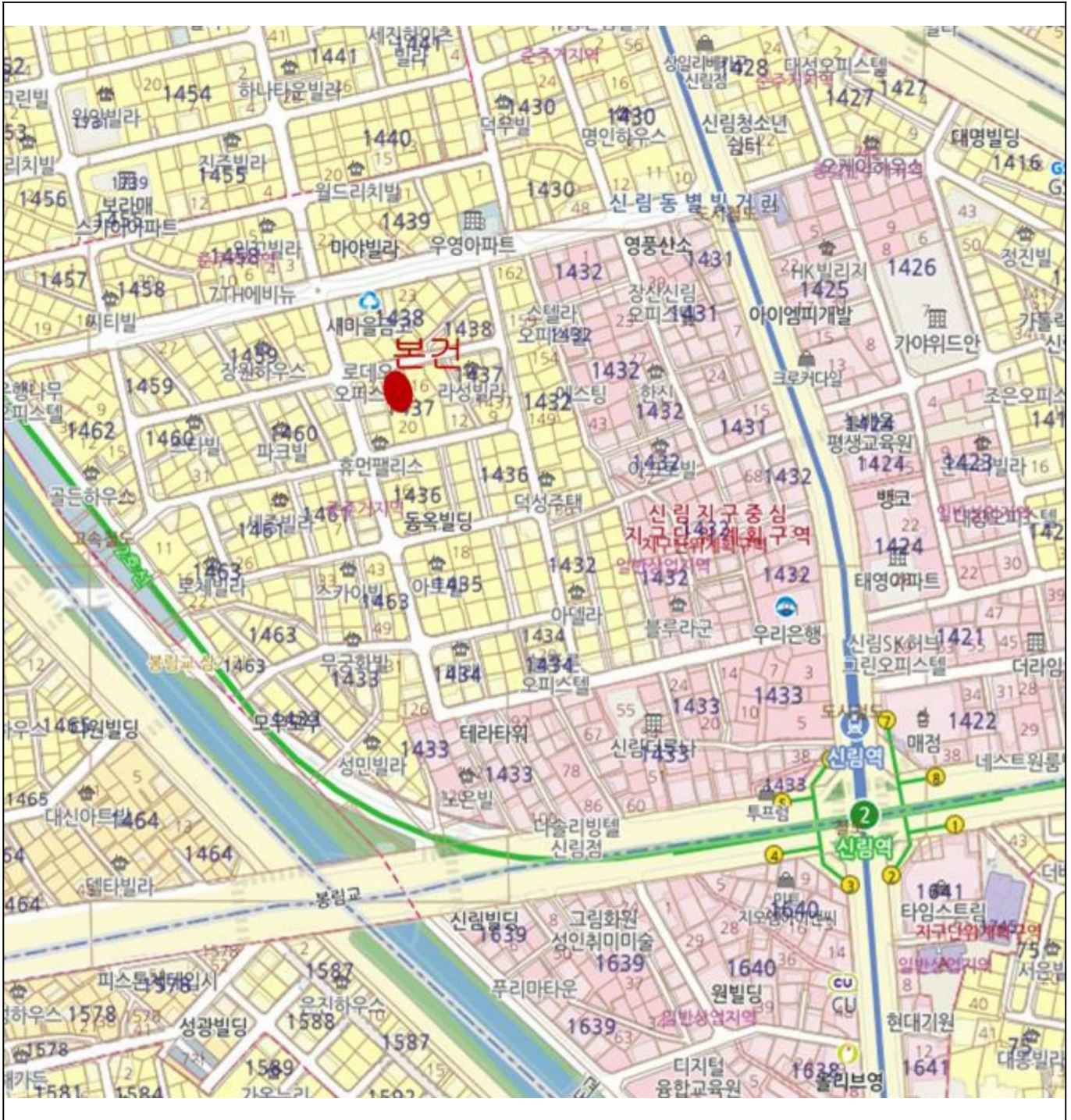
본건 현장조사시 거주인 부재로 임대관계 미상이며, 건물상황 및 내부구조는 집합건축물
대상상 현황 건축물현황도에 의거 하였으며, 가격은 동 다세대주택 표준적 물건상황을
기준하여 평가하였음.

광역위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 701호



건물개황도

호별 배치도



내부구조도

