

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서승희 소유물건(2025타경103065)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: FA250609-B001

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.

(주)퍼스트감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
고진성

(주)퍼스트감정평가법인 대표이사 고진성 (서명또는인)

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서승희 (2025타경103065)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.12	2025.06.11 ~ 2025.06.12	2025.06.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	141,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩141,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "서울남부등학교" 북서측 인근에 위치하는 그린플러스신림해담채 제 2 층 제 201 호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 16 조, 제 7 조 제 2 항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

원가법, 수익환원법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 해당 유형 부동산의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항의 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근지역 내 유사한 구분건물의 거래 사례, 평가 사례, 유사 물건의 가격수준(호가) 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

귀 요청 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조 단서조항에 따라 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하되, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 「2021 년 공동주택 토지 · 건물 배분비율표」의 배분비율을 참고하여 결정하였으니 참고바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2025 년 06 월 12 일 로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 06 월 11 일 ~ 2025 년 06 월 12 일에 실시하 였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰, 인근 탐문조사 및 유사평가선례 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2. 대상물건의 개요

2.1. 전체 건물

대지위치	서울특별시 관악구 신림동 497-5		
도로명주소	서울특별시 관악구 신사로 134 (신림동)		
건물명	그린플러스 신림 해당채		
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
대지면적(m ²)	683.7	연면적(m ²)	2,039.69
건축면적(m ²)	260.78	주용도	공동주택외 1
건폐율(%)	38.14	용적률(%)	249.99
호/가구/세대	1/0/85	사용승인일	2012.04.26

주: 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.2. 대상물건

기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)	전용률(%)
1	-	2	201	12.89	7.94	20.83	6.7476	61.88%

주 1: 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

주 2: 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

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

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	자료 출처	거래시점 사용승인일
1	신림동 497-5	그린플러스 신림 해당채	2 200	12.89	6.7476	140,000,000 (@10,861,000)	등기사항 전부증명서	2023-12-06 2012-04-26
2	신림동 497-5	그린플러스 신림 해당채	6 600	12.89	6.7476	150,000,000 (@11,637,000)	등기사항 전부증명서	2023-12-14 2012-04-26

주 : 거래단가는 전유면적 당 단가임.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하는 사례로서, 최근 시세를 반영하며 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강남지역 서남권 지역 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

2025년 03월 = 100 기준

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.6	101.1	100.6	100.2	99.7	99.4	99.3	99.3	99.4	99.5	<u>99.4</u>	99.3
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	<u>100.1</u>	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	99.4(2023년 11월)
본건 기준시점의 가격지수	100.1(기준시점에 가장 근접한 2025년 04월)
시점수정치 결정	$100.1 / 99.4 \approx 1.00704$

거래시점과 기준시점(이하 "기준시점 등"이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021년 6월 1일 이전이면서 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례와 가치형성요인 비교항목 상호 대등함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 단가(㎡/원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	10,861,000	1.00	1.00704	1.000	12.89	140,983,878	141,000,000

주: 비준가액은 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 1.4 억 ~ 1.6 억 수준이며, 전세 수준은 1.4 억 ~ 1.5 억 내외인 것으로 파악되었음.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

지역통계		서울			관악구			신림동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	다세대	78.57%	78.87%	2,490	76.81%	76.65%	209	77.27%	77.69%	102
6 개월 평균	다세대	78.64%	78.79%	1,042	75.17%	74.85%	89	80.28%	79.79%	48

출처: 부동산태인>경매낙찰통계> 다세대

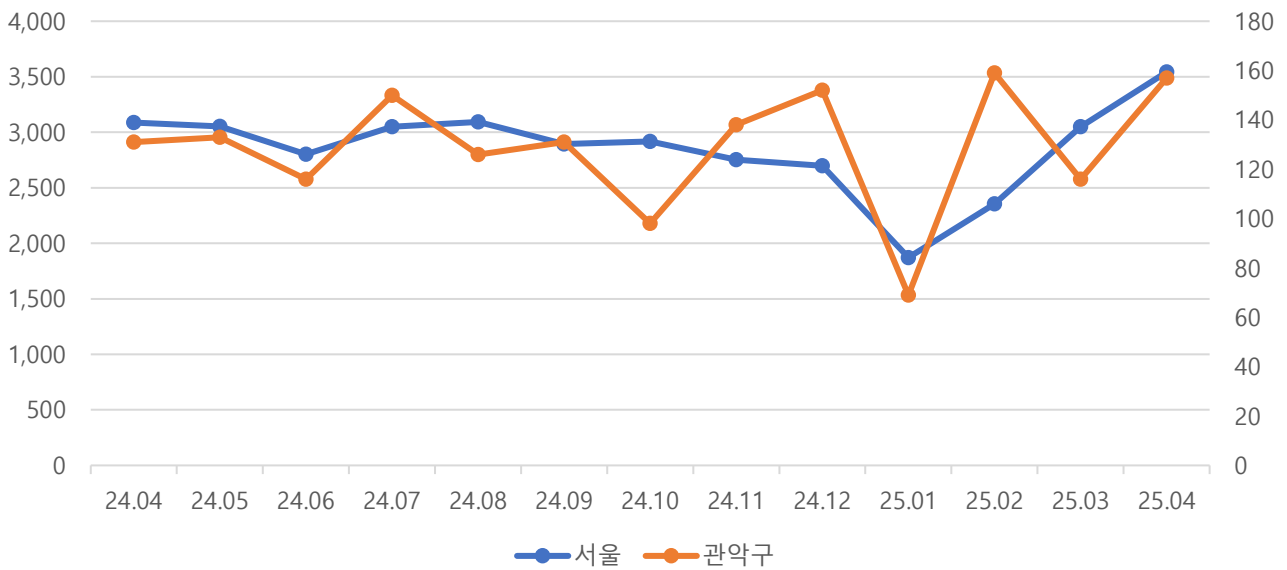
4.3. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
신림동 497-5	그린플러스신림해담채	6 600	12.82	6.9256	법원경매	155,000,000 (@11,716,000)	2025.05.09 2012.04.26
신림동 497-5	그린플러스신림해담채	6 600	13.39	6.9256	법원경매	155,000,000 (@11,716,000)	2025.04.28 2012.04.26

출처: 감정평가사협회 평가정보체계

4.4. 서울특별시 관악구 다세대주택 거래량

서울특별시 관악구의 다세대주택 거래량은 강보합세를 보이고 있음.



출처: 한국부동산원 부동산거래현황 통계

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

단위: 원

기호	동	층	호	전유면적	비준가액	감정평가액	비고
1	-	2	201	12.89	141,000,000	141,000,000	@10,939,000원/m ²

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

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		
(1)	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 신사로 134	497-5 그린 플러스 신림 해담채	공동주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상12층 지1 1층 2층 ~ 7층 각 8층 ~ 12층 각	322.08 40.65 192.61 104.26			
	신림동	497-5	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 (1) 소유권대지권	683.7 12.89 6.7476 ----- 683.7	12.89 6.7476	141,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
합 계							₩141,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물
 토 지 : 98,700,000
 건 물 : 42,300,000

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 "서울남부초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 지선, 마을버스 등이 정차하는 버스정류장 및 지하철 신대방역(2호선)이 소재하는 등 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
지하 1층/지상 12층 내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2012-04-26)

외 벽 : 석재 붙임 및 타일 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택 원룸형으로 이용중임.
(상세 이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조바람.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별난방설비, 소화설비, 승강기설비, 보안설비(공동현관 등) 등이 설치되어 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

사다리형 평지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 20m, 동측, 서측으로 각각 노폭 약 4m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

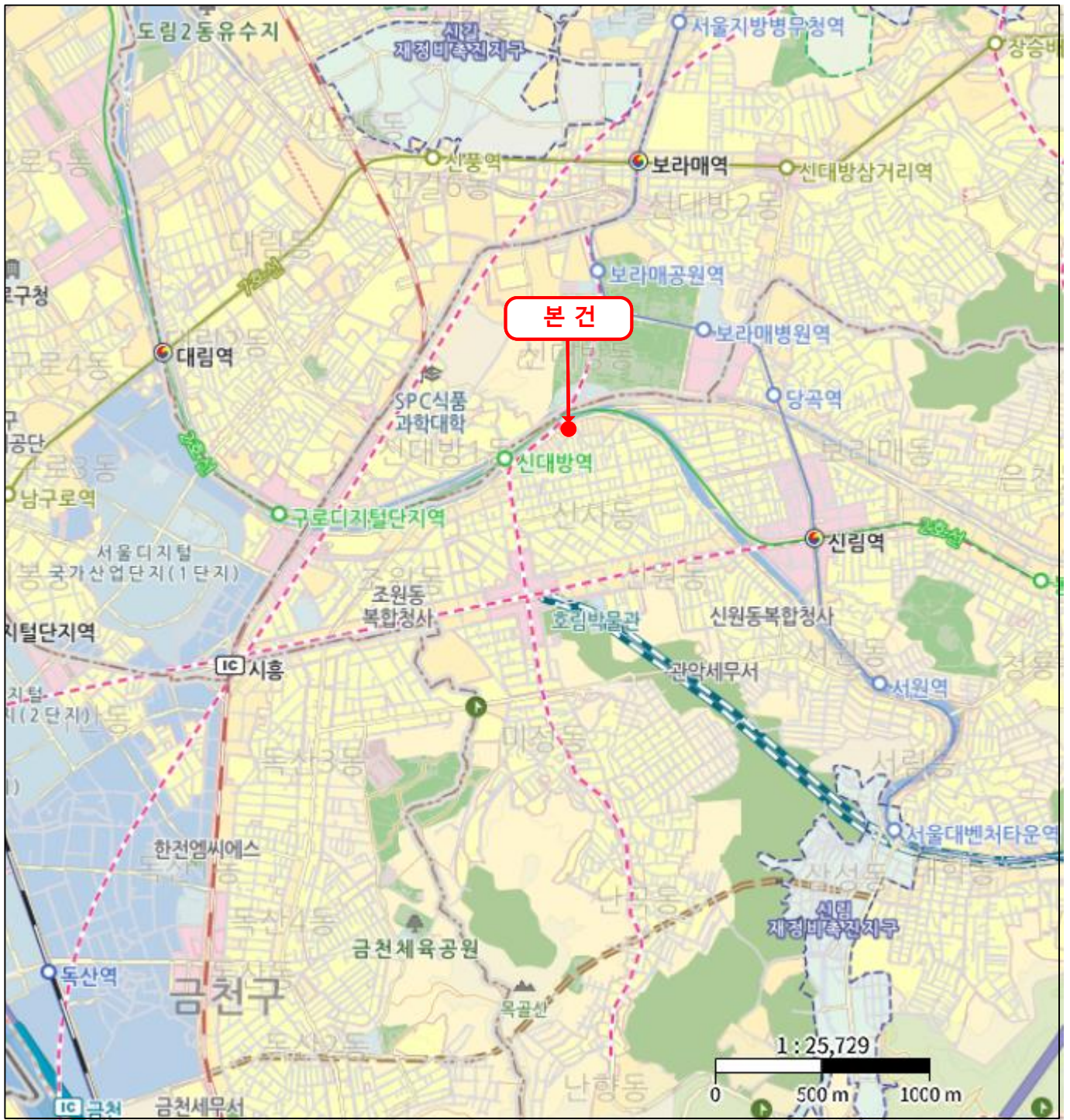
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

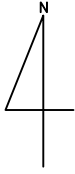
광역 위치도

4

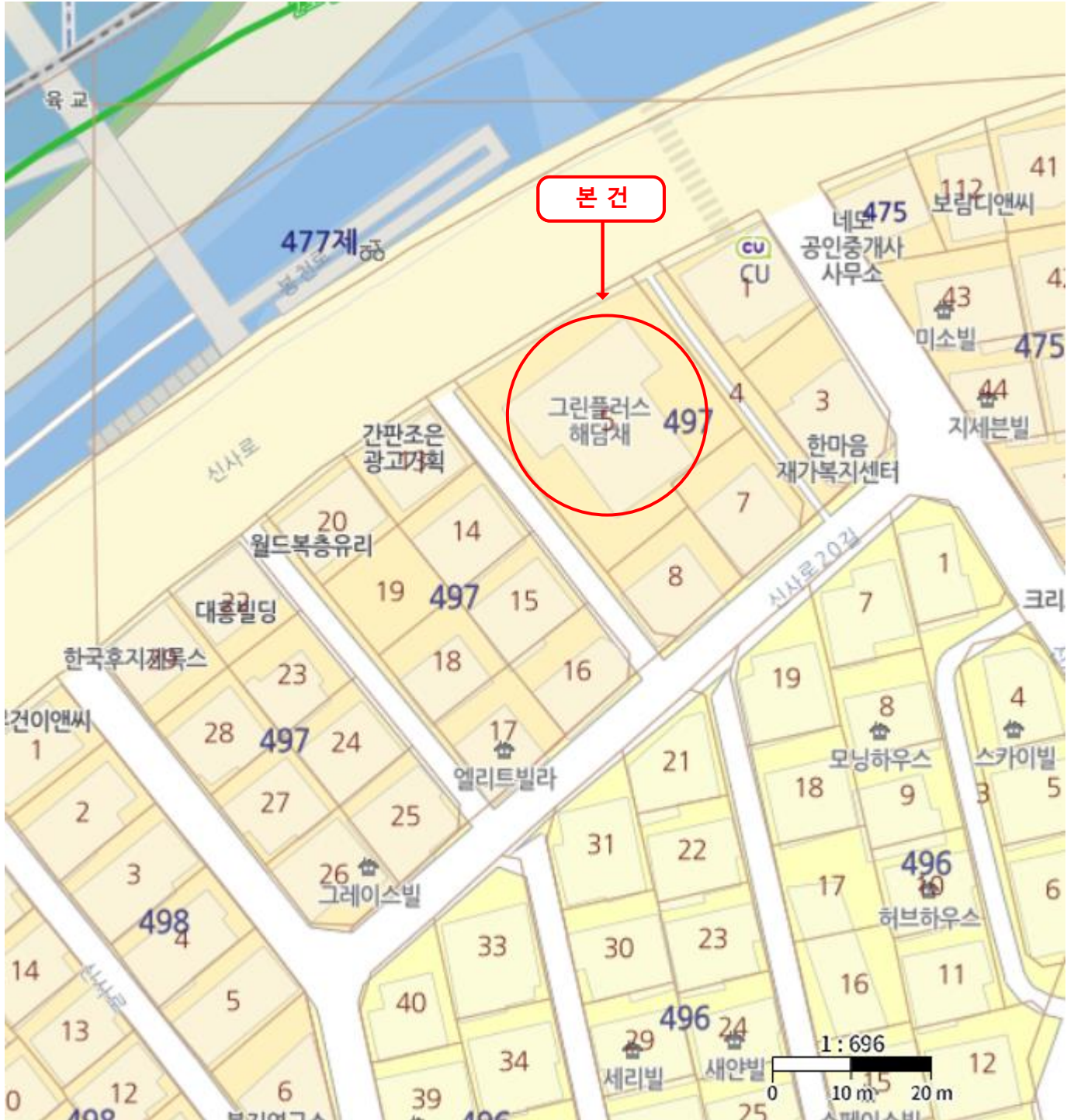
소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 497-5
그린플러스신림해담채 제2층 제201호



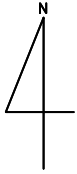
상세위치도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 497-5
그린플러스신림해담채 제2층 제201호

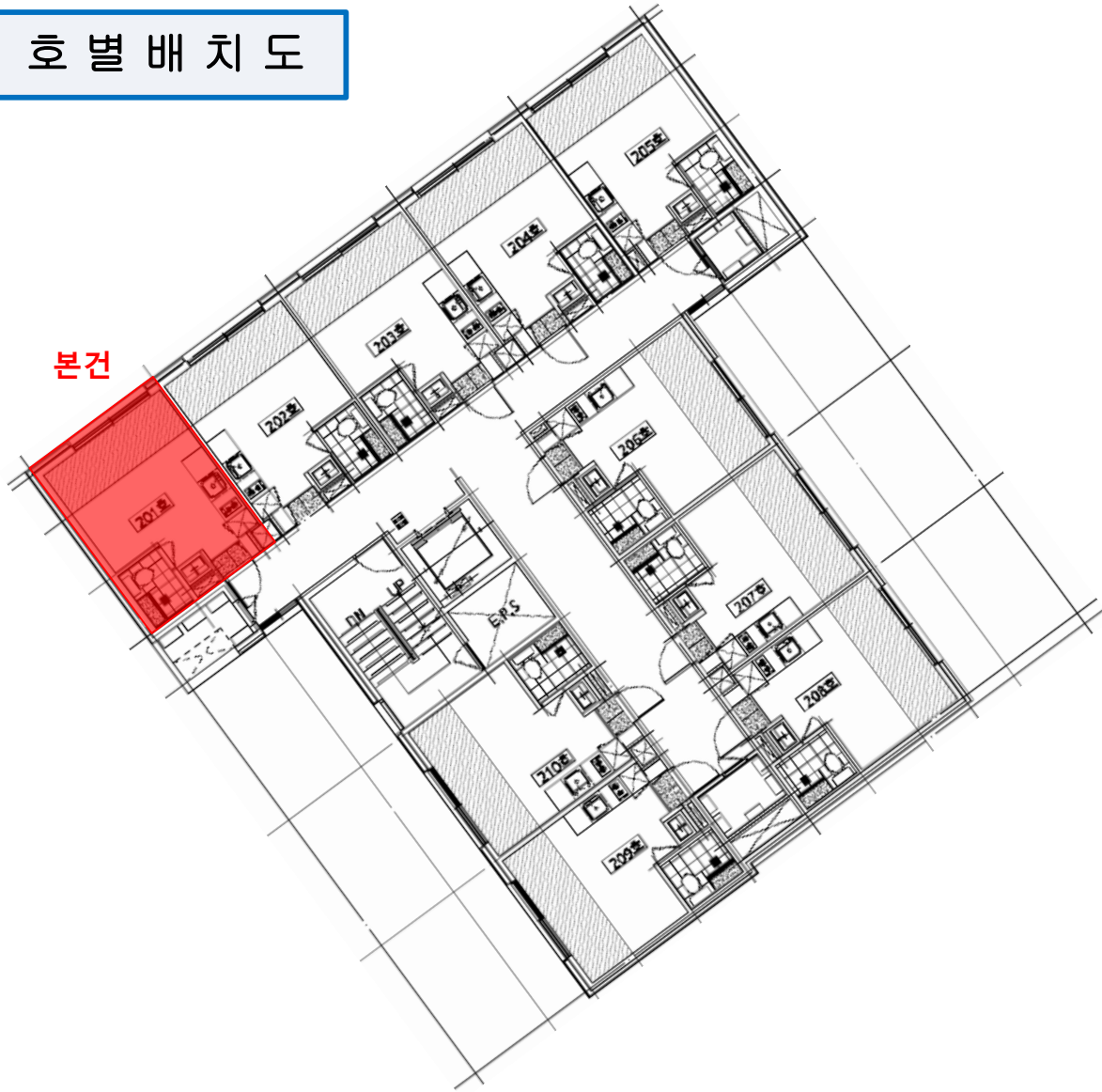


호 별 배 치 도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 497-5
그린플러스신림해담채 제2층 제201호

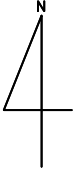
호 별 배 치 도



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문거부로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

No Scale

내부구조도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 497-5
그린플러스신림해담채 제2층 제201호

내부구조도



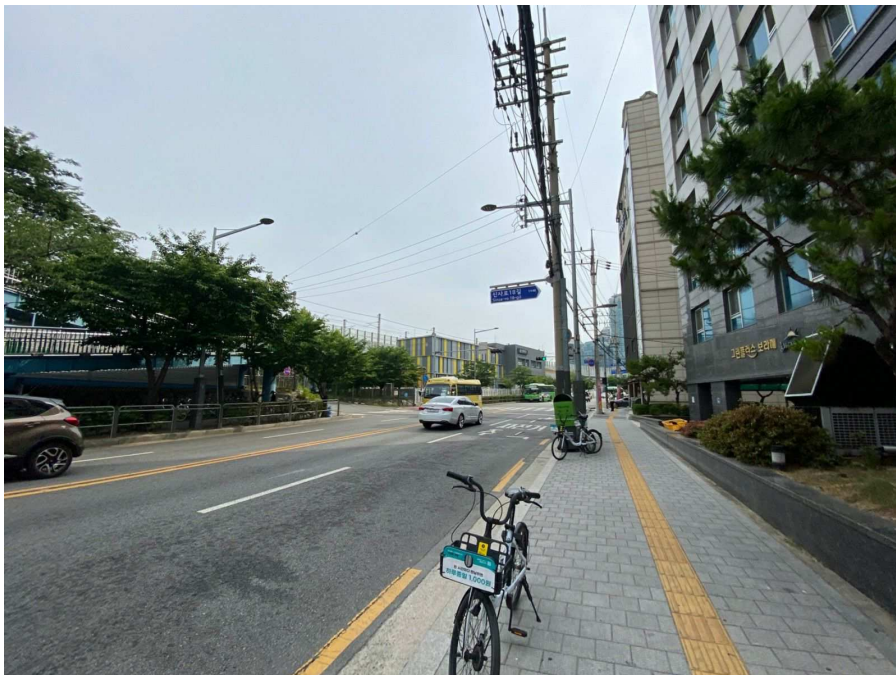
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문거부로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



건물 전경

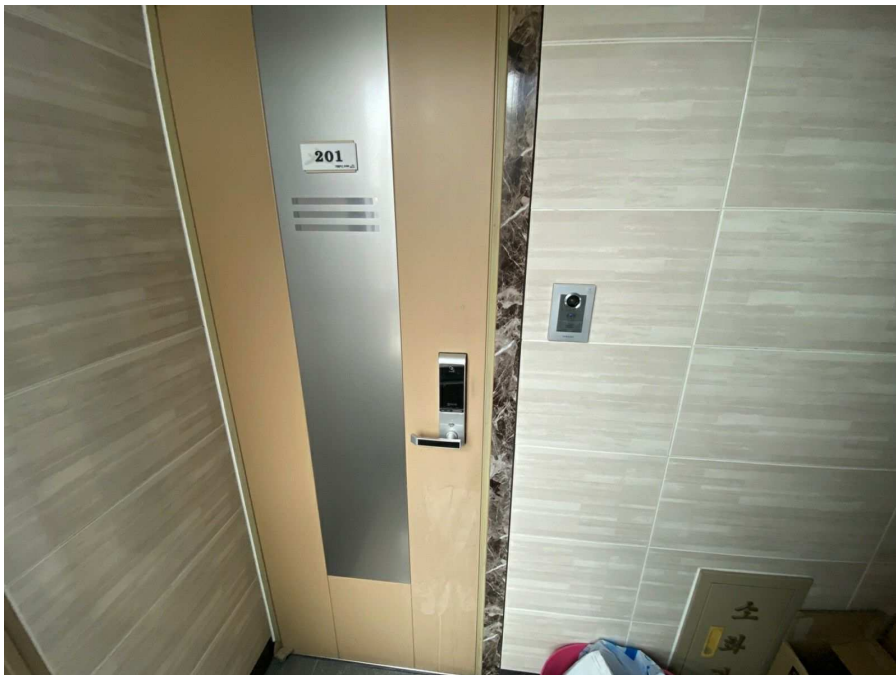


접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



주출입구



본건 호실