

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김영숙 소유물건(2024타경124982)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 강구을

감정평가서번호: HR-20241219-02

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.

해랑감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박지연

(인)

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구율		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영숙 (2024타경124982)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.20 ~ 2024.12.24	2025.01.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	131,000,000
	합계					₩131,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 지하철2호선, 신림선 "신림역" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 신림큐브 제5층 제508호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본 건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 24일임.

### 4. 실지조사 실시기간

본 건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 12월 20일에서 2024년 12월 24일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

## 6. 그 밖의 사항

- 본 건 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 기준으로 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1421-1			건물명	신림큐브		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하 2층/ 지상 10층		
주용도	아파트(도시형생활주택)			사용승인일	2015.04.22		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	-	5	508	12.35	11.7884	24.1384	4.202

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	신림동 1421-1	-/10/1000	13.41	4.567	140,000 (@10,400)	등기사항 전부증명서	2024.10.18
							2015.04.22
#2	신림동 1421-1	-/8/800	13.41	4.567	140,000 (@10,400)	등기사항 전부증명서	2023.05.30
							2015.04.22

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 가장 최근에 거래된 사례로 가격형성요인에서 대상과 물적 유사성이 높은 [거래사례 #1]을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울특별시 강남지역 서남권 관악구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

### [아파트 매매가격지수: 서울특별시 강남지역 서남권]

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2024.12.24.)	93.1	최종 발표된 2024년 11월 지수 적용함.
거래시점(2024.10.18.)	92.9	2024년 09월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.00215	$93.1/92.9 \approx 1.00215$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[ 기호 1: 비교사례 #1 ]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본 건은 사례대비 단지외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본 건은 사례대비 단지내부요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용 및 위치별 차이 등	1.00	1.02	본 건은 사례대비 개별적요인 (층별효용에서는 열세하나, 면적의 대소 및 향별 효용 등에서 다소 우세함 등)에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.020		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례단가 (원/㎡원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	10,400,000	1.00	1.00215	1.020	10,630,807	12.35	131,290,466	131,000,000

※ 단가 : 전유면적기준

※ 결정금액은 유효숫자 세 자리로 표기하였음.

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가전례

(금액단위: 천원)

기호	소재지	동/층/호수 (이용상황)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	신림동 1421-1	-7/710 (도시형생활주택)	12.39	4.219	법원경매	148,000 (@11,900)	2024.12.04
							2015.04.22
#2	신림동 1421-1	-6/610 (도시형생활주택)	12.395	4.221	법원경매	130,000 (@10,500)	2024.11.21
							2015.04.22

#### (2) 인근 유사 부동산의 임대사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	보증금	월세	자료출처	계약일자
							신축년도
#1	신림동 1421-1	-7/900	12.96	109,700,000	200,000	국토교통부 홈페이지	2024.05.20
							2015.04.22
#2	신림동 1421-1	-9/900	12.96	110,000,000	150,000	국토교통부 홈페이지	2024.04.16
							2015.04.22
#3	신림동 1421-1	-9/900	17.87	130,000,000	50,000	국토교통부 홈페이지	2024.03.04
							2015.04.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본 건 인근	-	도시형생활주택	10,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 11,000,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

### 인근지역의 가격 수준에 관한 의견

건물의 층별·위치별 효용, 면적의 대소에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	제5층 제508호	12.35	131,000,000	10,600,000	
감정평가액 합계			<b>131,000,000</b>	-	-

## 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.



# 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 지하철2호선, 신림선 "신림역" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 신림큐브 제5층 제508호로서 주위는 공동주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선, 신림선 환승역인 "신림역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제5층 제508호로서  
(사용승인일 : 2015.04.22.)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
내벽 : -,  
창호 : 샷시 창호 등 임.

## (4) 이용상태

기호1은 현황 아파트(도시형생활주택)로 이용 중인 것으로 추정됨.(후첨 '내부구조도' 참조.)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에의한 난방설비, 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

# 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

인접 도로와 등고평탄한 부정형 토지로서 현황 공동주택, 업무시설, 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 신림로66길, 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 남부순환로185길과 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 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

-

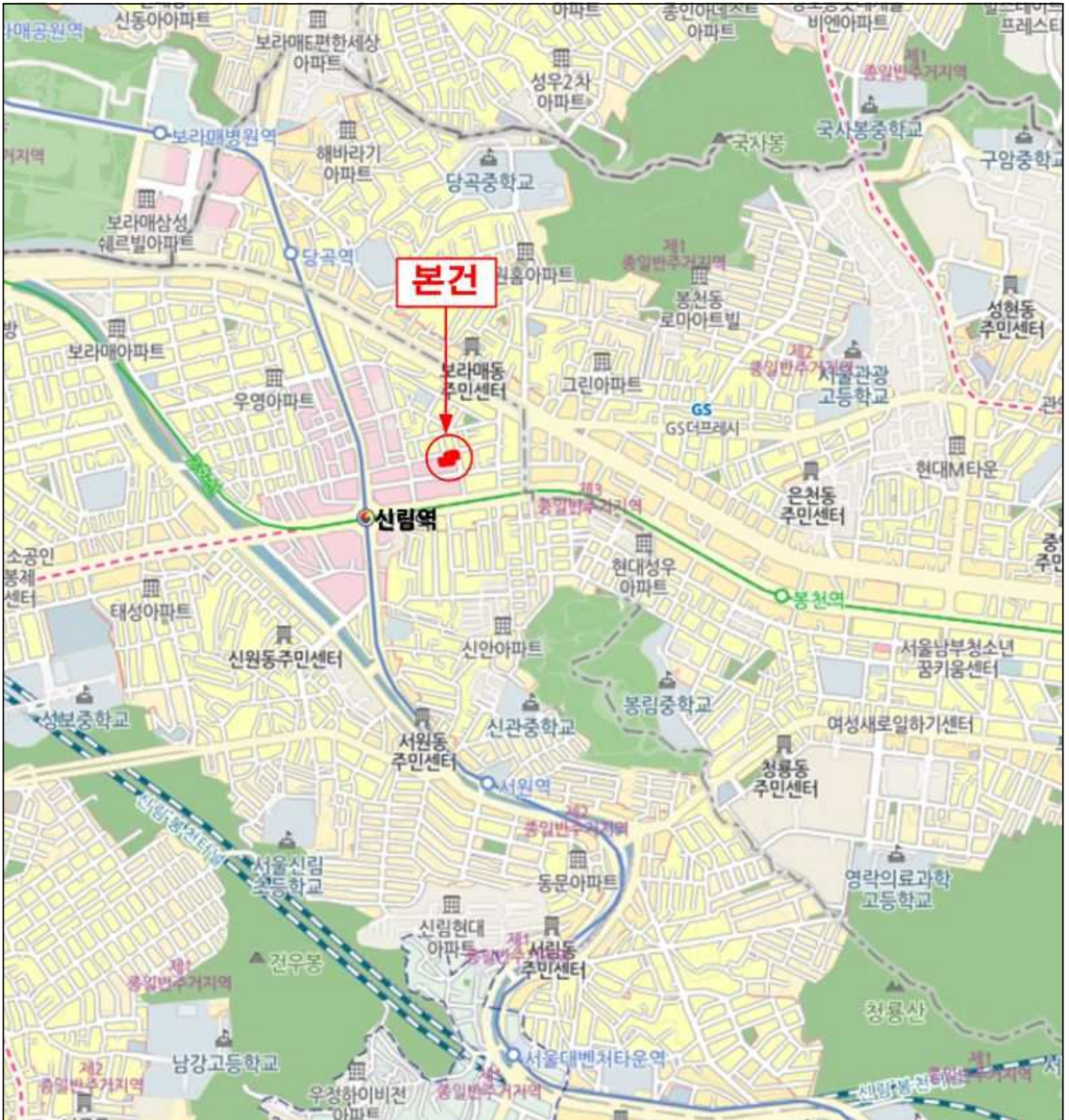
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 1421-1 신림큐브 제5층 제508호
-----	-------------------------------------





# 내부구조도



## 소재지

서울특별시 관악구 신림동 1421-1 신림큐브 제5층 제508호

## 호별배치도



[도로명주소]

서울특별시 관악구 신림로66길 42 제5층 제508호

## 내부구조도



본 건물은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



< 1 >



< 2 >



< 1 >



< 2 >



< >



< >