

# 감정평가서

건명	김건희 소유물건(2024타경 124999) 서울 관악구 신림동 1437-19소재
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	삼우241216C124999

## 구분건물 감정평가표

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

감정평가사

안홍삼

안홍삼



(인)

감정평가액	사억일천오백만원정 (₩415,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김건희 (2024타경124999)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.19	2024.12.16 ~ 2024.12.19	2024.12.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호		415,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩415,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 관악구 신림동 1437-19(도로명주소:관악구 신림동5가길 13(신림동))  
에 소재하는 태양오피스텔 7층 703호(전유면적:24.48㎡, 대지권면적:12.237㎡)로서,  
서울중앙지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

### 2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조  
제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인  
2024.12.19일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는  
건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을  
산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를  
통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 의견

--

# 평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1437-19				
도로명주소	서울특별시 관악구 신림동5가길 13(신림동)				
건물명,층,호수	태양오피스텔 7층 703호				
용도	다세대주택	사용승인일	2021.01.28		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	24.48	21.4815	45.9615	12.237	53.2

<주> 공용면적에는 기계식 주차장 6.6662㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	신림동 1437-19	태양오피스텔	7층/ 705호	12.6	6.34	221,000	2022.03.24
			2021.01.28				
나	신림동 1437-19	태양오피스텔	8층/ 805호	12.6	6.34	221,000	2022.04.07
			2021.01.28				

# 평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(22.03.24~24.12.19)

거래시점 : 2022.03.24, 2022년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.19, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함

2022.03.24 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 102.3

2024.12.19 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.9

시점수정치 :  $98.9/102.3 \approx 0.96676$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물 내에 소재하며
	획지조건			제 조건 동일함.
	기타조건			

# 평 가 의 견

	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도			
건물요인		1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			사례대비 대등함.
개별적 요인		1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

## 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					24.48	≒
221,000	1.00	0.96676	1.00	/12.6		415,000,000

## III. 참고가격

### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 410,000,000원~  
420,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

## 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2024.10.15
신림동	태양오피스텔	7층/ 704호	12.6	6.34	경매	210,000	2021.01.28
(2)							2023.01.31
신림동	태양오피스텔	7층/ 707호	11.5	5.79	경매	197,000	2021.01.28

## 3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울중앙지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.12.01~2024.11.30	79.2
1개월 평균	2024.11.01~2024.11.30	83.9

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 :

₩415,000,000

### 2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호						
건 물 명	김건회 소유물건(2024타경 124999)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	서울특별시 관악구 신림동 1437-19	대					
	[도로명주소:서울특별시 관악구 신림동5가길 13(신림동)]						
	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상8층 공동주택 외2						
	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				
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1.서울특별시 관악구 신림동 1437-19 (내) 전유부분의 건물의 표시: 7층703호 철근콘크리트구조		379.8	24.48	24.48	415,000,000	비준가액
	1.소유권/대지권		12.237	-----	12.237		
	379.8						

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호
건 물 명	김건회 소유물건(2024타경124999)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	166,000,000	
				건 물 :	249,000,000	
	합 계				₩415,000,000.-	
		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 관악구 신림동 소재 "신림역(2호선)" 뒤편 인근에 위치함.  
주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서  
제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(신림역:2호선,  
신림선)이 소재하는 등 제반교통사정은 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상8층 건물 내 7층 703호로서  
외벽:석재붙임 등 마감.  
내벽:벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2021.01.28일 사용승인되고,  
방, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생급배수시설, 난방시설, 승강기시설 등을 갖추었음.

# 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

본건은 인접토지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

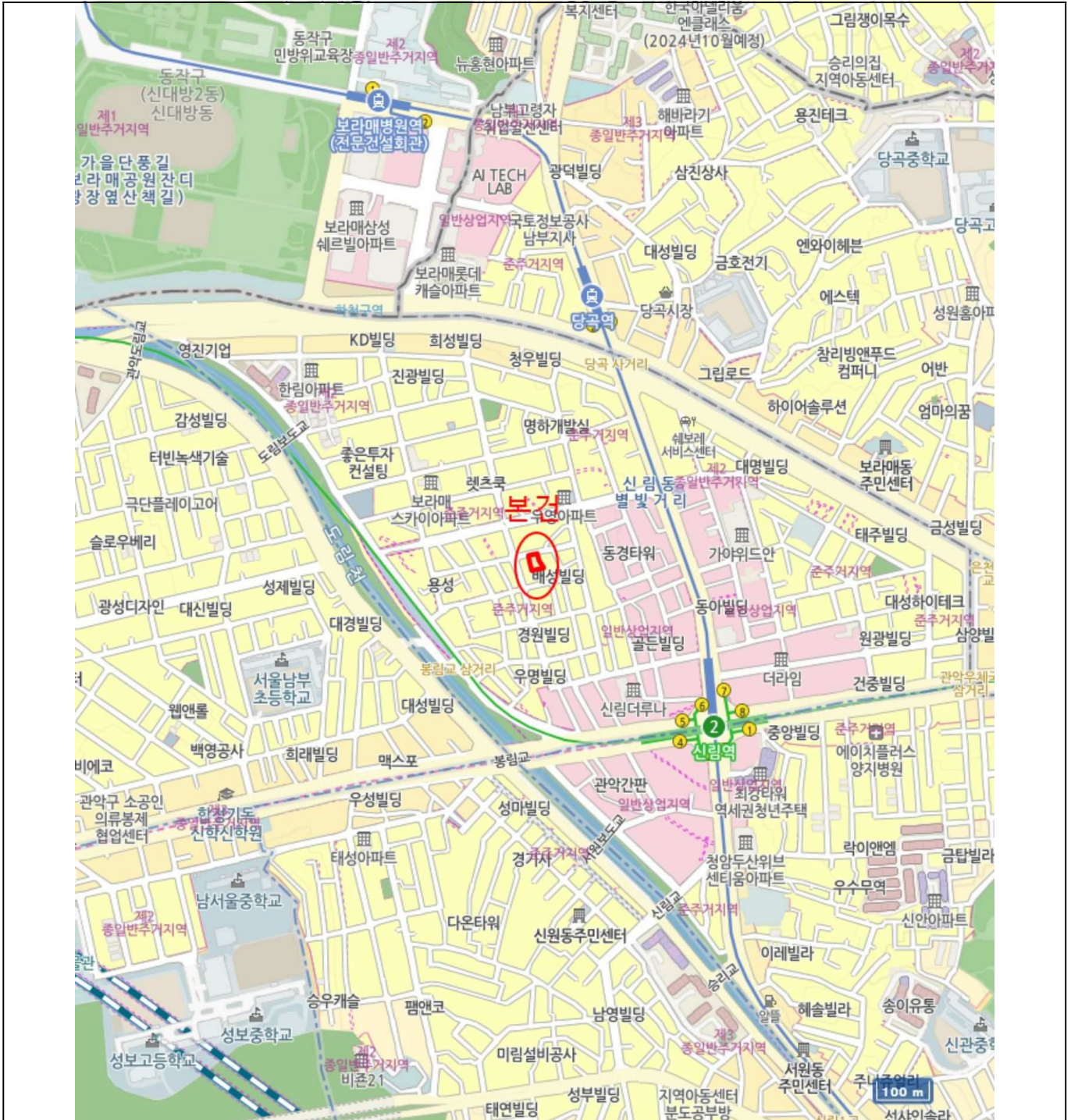
임대관계 미상임.

# 광역 위치도



## 소재지

서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호

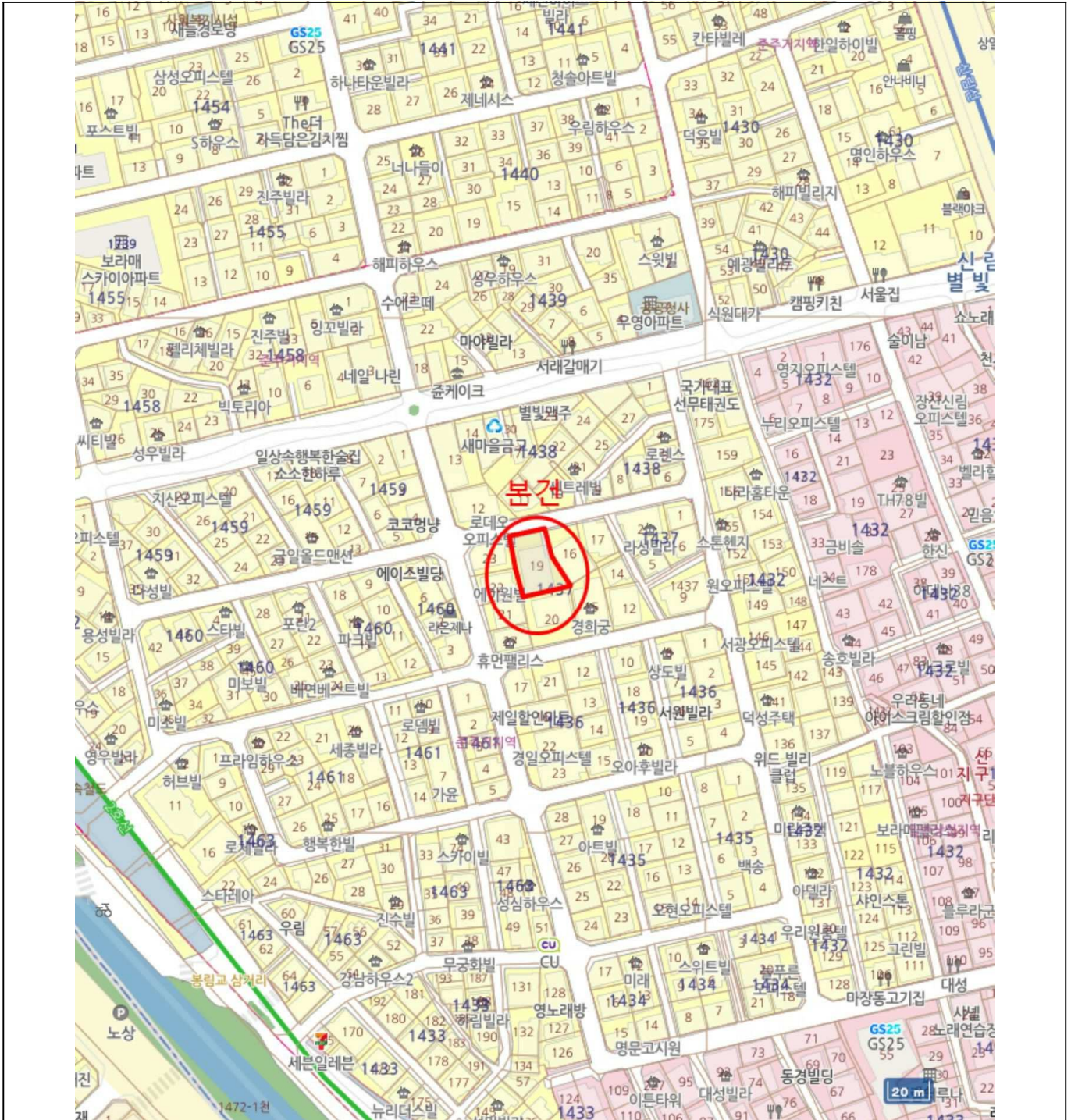


# 위 치 도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호



# 지 번 약 도



소 재 지 서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호

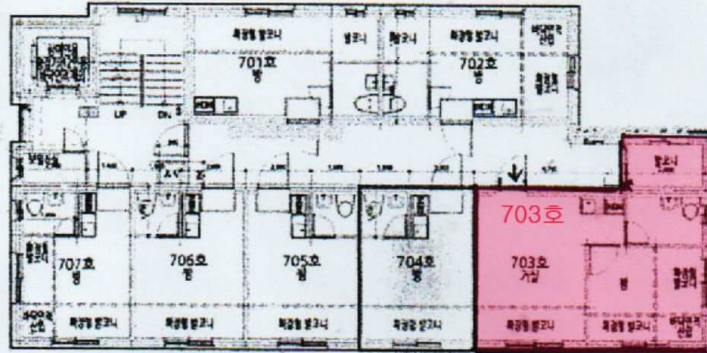


# 내부구조도

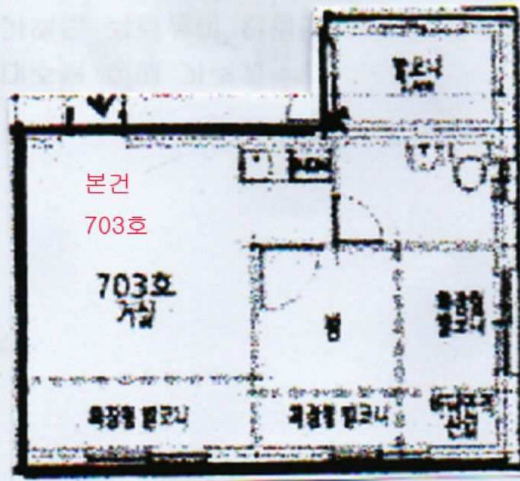


소재지

서울특별시 관악구 신림동 1437-19 태양오피스텔 7층 703호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





1



1



1





703



703

