

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박일규 소유물건(2024타경3361)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김용수

감정평가서번호: SIM24-1223-001

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)씨브감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 일 수

(주)써브감정평가법인 대표이사 김장수 (서명또는인)

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박일규 (2024타경3361)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.23 ~ 2024.12.30	2025.01.02	
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	구분건물	1개호	-	310,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩310,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 황 선 구					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 문정동 소재 “문덕초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(더빌1 제2층 제203호)에 대한 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정 평가하였음.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “ 시장가치 ”를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

본건의 실지조사기간은 2024. 12. 23. ~ 2024. 12. 30. 이고, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 30일 임.

### 4. 감정평가방법

본건은 구분건물로 토지(대지사용권) 및 건물이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성(수익자료의 수집 곤란, 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였고, 위치확인은 집합건축물대장상 '건축물현황도', 현장 문패 호수 및 점유 사용 부분에 의거 하였음.
- 2) 본건은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 제2종근린생활시설(사무소)로 등재되어 있으나 현황은 주거용으로 이용 중인 것으로 조사 되었는바, 경매업무진행 및 경매 참가인은 참고하시기 바랍니다. (후첨 '내부구조도' 참조.)
- 3) 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표』에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건은 기준시점 현재 현황은 주거용으로 이용 중에 있으나, 공부상 용도가 제2종근린생활시설(사무소)이므로 경매 참가인은 공부상 용도가 부동산 금융에 미치는 영향 등에 대하여 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 산정함. (거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	서울특별시 송파구 문정동 88-4 [도로명주소] 서울특별시 송파구 새말로11길 9					
<b>건물명</b>	더빌1					
<b>용도</b>	제2종근린생활시설- (사무소)(현황:주거용)	<b>사용승인일</b>			2017.07.06.	
<b>기호</b>	<b>층/호</b>	<b>전유면적 (㎡)</b>	<b>공용면적 (㎡)</b>	<b>(전유+공유) 면적(㎡)</b>	<b>대지권면적(㎡)</b>	<b>전용률 (%)</b>
가	2 /203	41.28	7.95	49.23	24.65	83.9
<b>공법상 제한사항</b>						
<b>소재 지번</b>	<b>내용</b>					
송파구 문정동 88-4	※ 구분건물 감정평가 요항 표(8)항 참조					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
A	문정동 65-15	세종캐슬 [제2종근린 생활시설(사 무소):현황 주거용]	2 /XXX	51.09	22.15	330,000,000 (@6,459,000/㎡)	2021.07.06
							2019.06.05

#### 2) 비교사례의 선정

본건 소재 건물 내 공부상 용도와 현재 이용현황이 본건과 동일한 물건의 최근 거래사례가 없어 인근지역 소재 도시형생활주택 및 제2종근린생활시설 건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있고, 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 A>를 선정함.

### 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 일반적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.00)

### 5. 시점수정 (2021.07.06 ~ 2024.12.30)

#### 1) 한국부동산원 발표 연립다세대 매매가격지수 (서울 강남지역 동남권)

구분	기준시점/거래시점	매매가격지수	시점수정치
본건	2024.12.30	101.9(2024년 11월)	101.9/100 ≒ 1.0190
거래사례	2021.07.06	100(2021년 06월)	

#### 2) 시점수정치의 결정

위와 같이 "서울 강남지역 동남권 연립다세대 매매가격지수"를 기준으로 결정함. **(1.0190)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인의 비교

구 분		본건	비 고
조 건	세 항 목		
일반요인		1.00	사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	사례와 본건은 인근에 위치하여 상호 대등함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	사례와 본건을 비교시 단지 외부요인은 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.99	사례와 본건을 비교시 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인은 다소 열세함.
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	1.15	사례와 본건을 비교시 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식, 이용현황 등 호별요인은 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례와 본건을 비교시 기타요인은 대등함.
가치형성요인 비교치		1.14	1.00*1.00*1.00*0.99*1.15*1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액(시산가액)

기 호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교		산출가액 (원)	비준가격(원) (시산가액)
					본건<가> (m <sup>2</sup> )	사례<A> (m <sup>2</sup> )		
가	330,000,000	1.0	1.019	1.14	41.28	51.09	309,739,620	310,000,000 (@7,510,000 원/m <sup>2</sup> 전용면적기준)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 부동산 탐문조사(본건과 유사한 부동산)

가격수준	건물 전유면적 기준: 7,600,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임.
------	---

#### 2. 인근지역 가격자료[평가사례, 거래사례](서울특별시 송파구)

[출처: 협회 감정평가정보 및 감정평가정보체계]

기 호	소재 지	용도	층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	목적	감정평가액 또는 거래가액(원)	기준(거래) 시점
								사용승인일
1	문정동 88-4	더빌1 (다세대)	6 /XXX	39.93	23.84	매매	440,000,000 (@11,019,000/m <sup>2</sup> )	2024.06.29
								2017.07.06
2	문정동 83-24	한울리움 (다세대)	5 /XXX	24.54	15.2	매매	280,000,000 (@11,410,000/m <sup>2</sup> )	2023.06.06
								2017.10.27
3	문정동 25-5	문정리체빌 [제2종근생 (사무소)]	1 /XXX	27.15	15.345	매매	370,000,000 (@13,628,000/m <sup>2</sup> )	2022.02.18
								2019.12.23
4 (A)	문정동 65-15	세종캐슬 [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	51.09	22.15	매매	330,000,000 (@6,459,000/m <sup>2</sup> )	2021.07.06
								2019.06.05
5	문정동 72-2외	아이디움 [제2종근생 (사무소)]	3 /XXX	39.17	19.4477	매매	250,000,000 (@6,382,000/m <sup>2</sup> )	2021.06.01
								2016.01.29
6	문정동 88-4	더빌1 [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	41.03	24.5	경매	312,000,000 (@7,604,000/m <sup>2</sup> )	2023.11.10
								2017.07.06
7	문정동 88-4	더빌1 [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	14.55	8.68	경매	134,000,000 (@9,210,000/m <sup>2</sup> )	2023.02.08
								2017.07.06
8	문정동 88-18	더빌II [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	14.55	8.69	경매	157,000,000 (@10,790,000/m <sup>2</sup> )	2023.05.24
								2017.08.01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재 지	용도	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	감정평가액 또는 거래가액(원)	기준(거래) 시점
								사용승인일
9	문정동 83-24	한울리움 [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	41.31	19.77	경매	317,000,000 (@7,674,000/㎡)	2021.04.20
								2017.10.27
10	문정동 88-18	더빌II [제2종근생 (사무소)]	2 /XXX	41.28	24.64	경매	290,000,000 (@7,025,000/㎡)	2020.10.08
								2017.08.01
11	문정동 88-4	더빌1 [제2종근생 (사무소)]	2/203 <b>(본건)</b>	41.28	24.65	공매	410,000,000 (@9,932,000/㎡)	2024.08.01
								2017.07.06

### 3. 법원경매 통계분석(2023년 12월 ~ 2024년 11월) (출처: ㈜인포케어옥션)

물건용도	서울 송파구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	
집합건물/다세대	80.4	17.4	-
상가/근린상가	68.3	29.7	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	층 / 호	감정평가액(원)
가	제2층 / 제203호	310,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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		
	서울특별시 송파구 문정동	88-4 더빌1	다세대 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 송파구 새말로11길 9			1층	16.6			
				2층	216.02			
				3층	154.03			
				4층	154.03			
				5층	154.03			
				6층	148.14			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.46			
	1. 서울특별시 송파구 문정동	88-4	대	제2종일반주거지역	422			
				(내) 2층 203호 철근콘크리트구조	41.28	41.28	310,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	24.65	24.65		
					----- 422			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 186,000,000 124,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩310,000,000.-</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 송파구 문정동 소재 '서울문덕초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 도시형생활주택, 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 혼재되어 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통 정도임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철역(8호선 문정역)이 소재하는 등, 제반교통상황은 보통 정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건내 2층 203호로서,(사용승인일:2017.07.06)  
외벽 : 석재 붙임, 적벽돌 쌓기 마감 등,  
내벽 : 벽지 도배 마감 등,  
창호 : 샷시 및 유리 등임.

## (4) 이용상태

본건은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 내부구조 일부를 변경하여 주거용으로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접필지와 대체로 등고 평탄한 가장형 토지로 다세대주택(주용도) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

집합건축물대장상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 주거용으로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

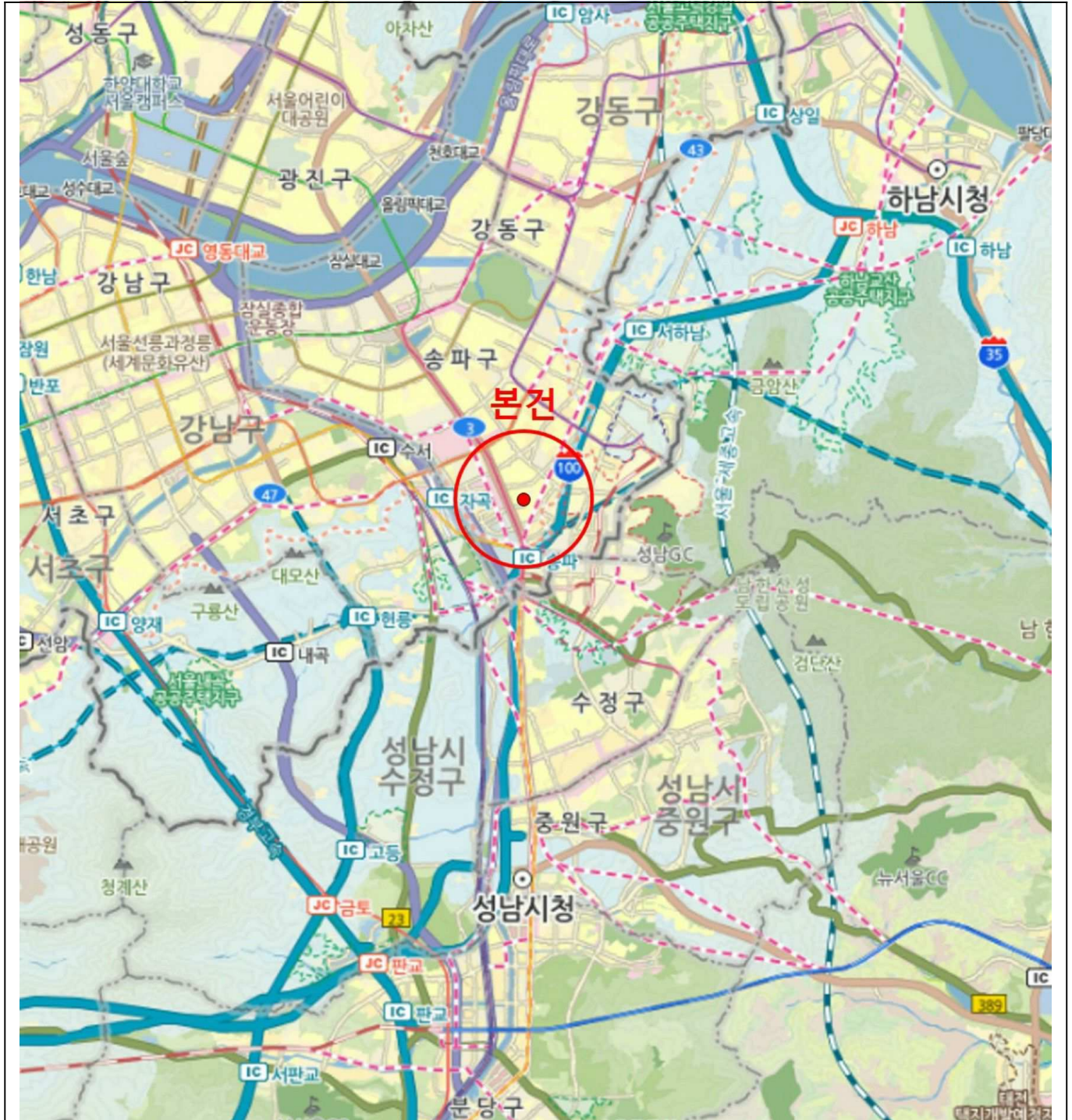
- 1) 본건은 임대 중인 것으로 탐문조사 되었으나, 임대조건 및 내용은 미상임.
- 2) 본건이 속한 건물 내 일부 호에 대하여 집합건축물대장(표제부, 갑)상 "위반건축물"표기 되어있는 바, 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 송파구 문정동 88-4 더빌1 2층 203호

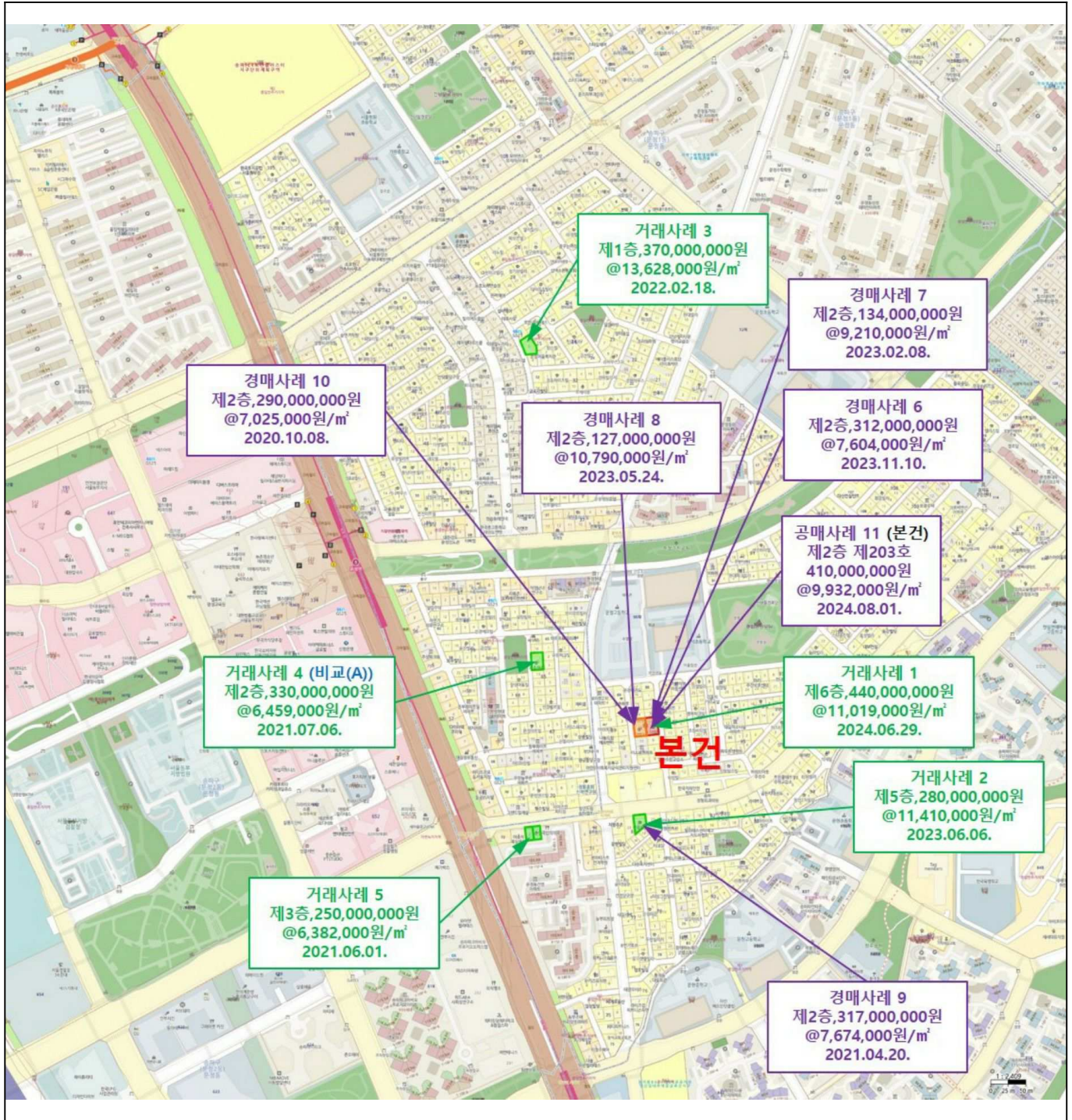


# 상세위치도



소재지

서울특별시 송파구 문정동 88-4 더빌1 2층 203호



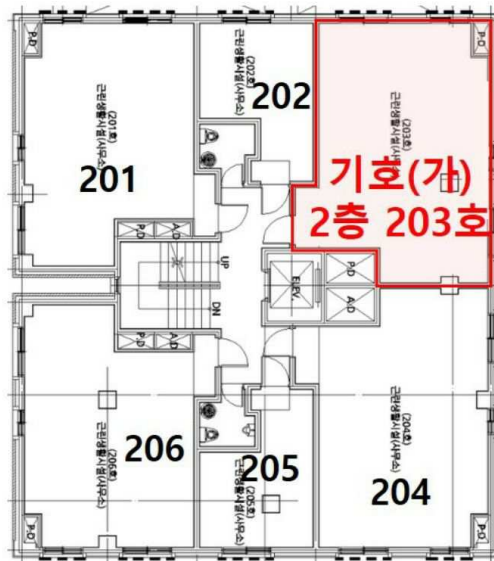
# 내부구조도



소재지

서울특별시 송파구 문정동 88-4 더빌1 2층 203호

< 문정동 88-4 더빌1 2층 203호  
호별배치도 및 내부구조도 >



< 집합건축물대장상  
건축물현황도 >



< 현황 >



