

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 양천구 목동 753-14 제지하층 제가호 다세대주택 감정평가
평가서번호	1-210108-1224
의뢰인	오케이캐피탈대부㈜



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인 한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

## (주)경원감정평가법인



경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 11, CNC프라자 205호  
TEL : 031-703-2013/FAX : 031-8039-4458

# (구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

유재민

유재민

(인)

(주)경원감정평가법인 대표이사 임준수

(서명또는인)

감정평가액	칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)					
의뢰인	오케이캐피탈대부(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	오케이캐피탈대부(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.01.11	2021.01.11	2021.01.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	77,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩77,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 임준수</p> <p>임준수</p> <p>(인)</p>					



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 "서울성북초등학교" 북동측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 공매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건의 개황

#### 1) 구분건물의 개요

소재지	서울특별시 양천구 목동 753-14		사용승인 일 자	1986.11.05
구 조	벽돌조 슬래브지붕		층 수	지하1층/지상2층
			연 면 적	249.08㎡
이 용 상 황	공부	다세대주택	용 적 륜	-
	현황	다세대주택	건 폐 율	-

※ 출처 : 집합건축물대장

#### 2) 대상물건의 현황

일련 번호	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	-	지하/제가호	37.235	3.22	40.455	약 92.0	27.66

※ 출처 : 집합건축물대장, 한국감정원 감정평가정보체계

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 감정평가 기준 및 방법

### 가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제 356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

### 나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.  
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

## 4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 귀 제시일자인 2021년 01월 11일임.



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2021년 01월 11일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 동종 유사물건가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

### 6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 감정평가 조건에 대한 검토

－.

### 7. 기타사항

가. 임대관계 미상임.

나. 현장조사시 폐문부재상태인바 귀 의뢰인과 협의하여 내부구조 확인을 생략하였으니 공매진행 및 낙찰시 재확인을 요함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성측면에서 가격산정하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

#### 다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래 관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

#### 1) 가격자료

##### 가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	건물명	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	기준시점 거래시점	금액 (단가, 원/㎡)	비 고
1	목동 ***-**-**	-	**/**	매매	37.235	27.66	2019.09.16.	76,000,000 (@2,041,090)	-
2	목동 ***-**-**	-	**/**	매매	37.235	27.66	2019.11.26	160,000,000 (@4,297,032)	-
3	목동 ***-**-**	-	**/**	매매	37.235	27.66	2020.07.11	142,000,000 (@3,813,616)	-
4	목동 ***-**-**	-	**/**	담보	40.17	215.90	2020.01.18	180,000,000 (@4,480,956)	-

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국감정원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 KAPA HUB

#### 나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

본건 유사 층 및 평형 물건의 경우 전용면적당 @2,000,000 ~ @2,200,000원내외로 호가수준이 형성되고 있는 것으로 조사되었으며 최근 인근유사부동산의 거래시세는 주택담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등 가격하락요인의 상호작용을 고려할 때 약보합세를 보일것으로 판단됨.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 1>를 비교사례로 선정함.

#### 나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

#### 다. 시점수정

- 연립다세대/지역 : 서울 강남지역 서남권(19.09.16~21.01.11)
- 거래시점 : 2019.09.16, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년09월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2021.01.11, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2020년12월 지수를 적용함
- 2019.09.16 매매 가격지수 (적용:2019년09월) : 101.5
- 2021.01.11 매매 가격지수 (적용:2020년12월) : 103.3
- 시점수정치 :  $103.3/101.5 \approx 1.01773$

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 개별요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획시조건, 행정조건, 기타조건	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
개별적요인	층별, 위치별차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 대지권의 유무 등	1.00	대등함.
그밖의 요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

### 바. 적용단가(원/㎡) 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성요인비교		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1	2,041,090	1.000	1.01773	1.00	1.000	2,077,279	2,080,000

### 사. 시산가액 산정

일련 번호	적용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	37.235	2,080,000	77,448,800	77,000,000



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 감정평가액 결정 및 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 <77,000,000원>을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

끝.



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 양천구 목동	753-14	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕 2층				
				1층	83.21			
	(도로명주소) 서울특별시 양천구 목동중앙로 5가길 6			2층	84.96			
				지층	80.91			
	동소	동소	대	제3종 일반주거지역	170.3			
				(내) 벽돌조 제지하층 제가호	37.235	37.235	77,000,000	비준가격 (공용면적 포함.)
				1. 소유권	27.66			
				----- 대지권	----- 170.3	27.66		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,300,000 7,700,000	
	합 계						₩77,000,000.-	
			이	하	여	백		



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경      | 2. 교통 상황         | 3. 건물의구조 및 이용상태  |
| 4. 위생,냉난방시설등      | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이       | 9. 임대관계 및 기타     |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 “서울정목초등학교” 북동측 인근에 위치하며 부근은 다세대 주택, 아파트단지, 소규모 근린생활시설 등이 소재한 지역임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통편의정도는 보통시됨.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

벽돌조 슬래브지붕 2층 중 제지하층 제가호로서,

외벽 : 적벽돌 치장쌓기마감등,

창호 : 샷시창틀에 유리창임.

## 4. 위생,냉난방시설등

위생설비, 난방설비 등 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 현황 다세대주택 건부지로 이용중임.



# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설등

서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하며 외부 거주자 우선주차 공간마련되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

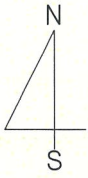
-.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.



# 광역위치도



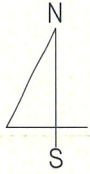
소재지

서울특별시 양천구 목동 일원





# 상 세 위 치 도



소 재 지

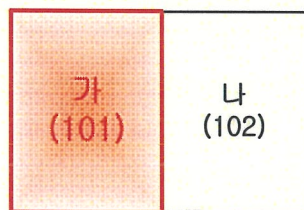
서울특별시 양천구 목동 753-14 제지하층 제가호





# 건물개항및내부구조도

< 제지하층 제가호 >



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



## 사 진 용 지



본건전경-1



본건전경-2



# 사 진 용 지



주변환경-1



주변환경-2



## 사 진 용 지



출입구



현관문