

감정평가서

건명	김정호 소유물건(2024타경143651)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	A3241211-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)일신감정평가법인



(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
한명수

한명수

(인)

(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수

(서명또는인)

감정평가액	이억육천삼백만원정(₩263,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김정호 (2024타경143651)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.24	2024.12.24	2024. 12. 27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	263,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩263,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 이명수		이명수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡중학교' 남측 인근에 위치하는 에스케이파크리움 4층 402호에 대한 서울남부지방법원(2024타경143651)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지				서울특별시 강서구 화곡동 1010-2 [도로명주소 : 서울특별시 강서구강서로43길 47]				
건물명, 층, 호수				에스케이파크리움 4층 402호				
용도				다세대주택		사용승인일		2019.06.13
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	-	4	402	24.10	7.86	31.96	16.09	-

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역(7층이하) 등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 12월 24일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 현황 도면 및 외부관찰, 탐문조사된 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	화곡동 1010-2	에스케이파크리움 401호	2023. 11.07	23.61	257,000,000	2019.06.13
				15.76	10,885,218	
B	화곡동 1012-2	선밸리 402호	2024. 11.27	25.30	310,000,000	2024.03.26
				18.014	12,252,964	

(자료): 등기사항전부증명서 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건과 같은 건물 내 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2021년 06월 지수 = 100.0)

구분	시점	연립다세대 매매가격지수	비고
거래시점	2023.11.07	96.6	2023년 10월 매매가격지수
기준시점	2024.12.24	97.0	2024년 11월 매매가격지수
시점수정치		1.00414배(97.0/96.6)	-

※ 거래시점: 2023.11.07 시점은 2023년 10월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2024.12.24 시점은 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 본건과 거래사례는 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인이 유사함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
1	10,885,218	1.00	1.00414	1.000	10,930,282

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	24.10	10,930,282	263,419,796	263,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준(원/㎡)	비 고
1	10,000,000(원/㎡) 내외 수준	-

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	화곡동 1010-2	에스케이파크 리움 503호	경매	2024. 11.30	24.14	266,000,000	2019. 06.13
					16.11	11,019,055	
b	화곡동 1010-2	에스케이파크 리움 303호	경매	2024. 09.10	24.14	268,000,000	2019. 06.13
					16.11	11,101,905	

(자료): 감정평가정보센터(KAPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금이억육천삼백만원정(₩263,000,000.-)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	서울특별시 강서구 화곡동	1010-2 위지상 에스케이 파크리움	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층			263,000,000	비준가액
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로43길 47			1층(연면적 제외)	96.24			
				1층	19.76			
				1층(연면적 제외)	18.8			
				2층	90.65			
				3층	90.65			
				4층	90.65			
				5층	87.6			
				6층	83.38			
				옥탑1층 (연면적 제외)	16.64			
	동소	1010-2	대	제2종일반주거지역	232.9			
	동소			(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	24.1	24.1		
				(1) 소유권	16.09			
				----- 대지권	232.9	16.09		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 184,100,000 78,900,000	
	합 계						₩263,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 '화곡중학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 기존 주택지대로서 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하고, 인근 및 근거리에 노선버스정류장, 우장산역(5호선)이 위치하는 바 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 4층 402호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 상세이용상태는 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조 바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화전설비, 난방설비 등이 되어 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

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 8미터 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

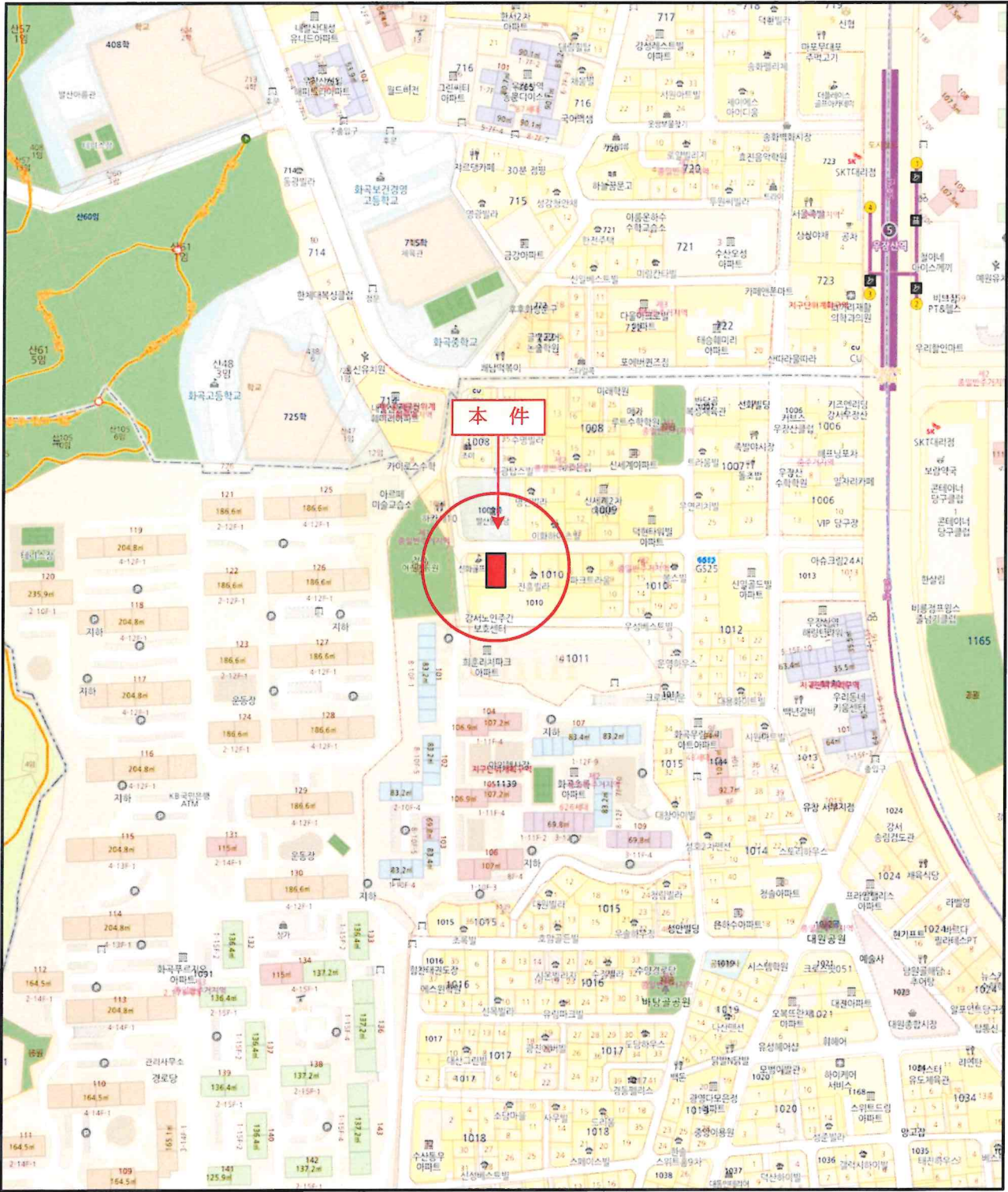
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 주택임차권 등기명령에 의거 임차보증금 250,000,000원이 설정되어 있음.

위 치 도



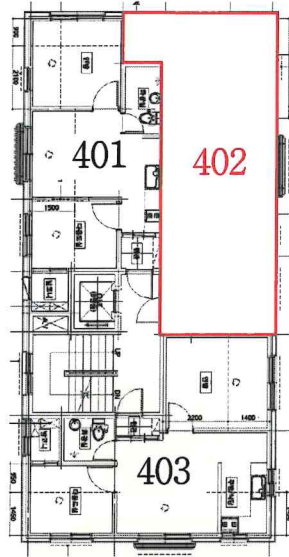
서울특별시 강서구 화곡동 1010-2 [강서로43길 47]



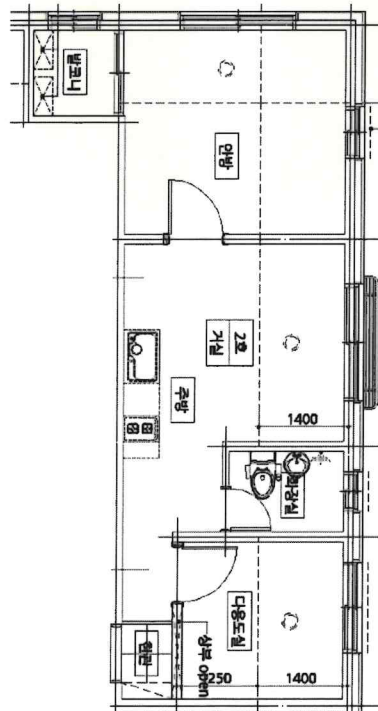
건물이용 및 임대현황도



【 에스케이파크리움 4층 402호 】



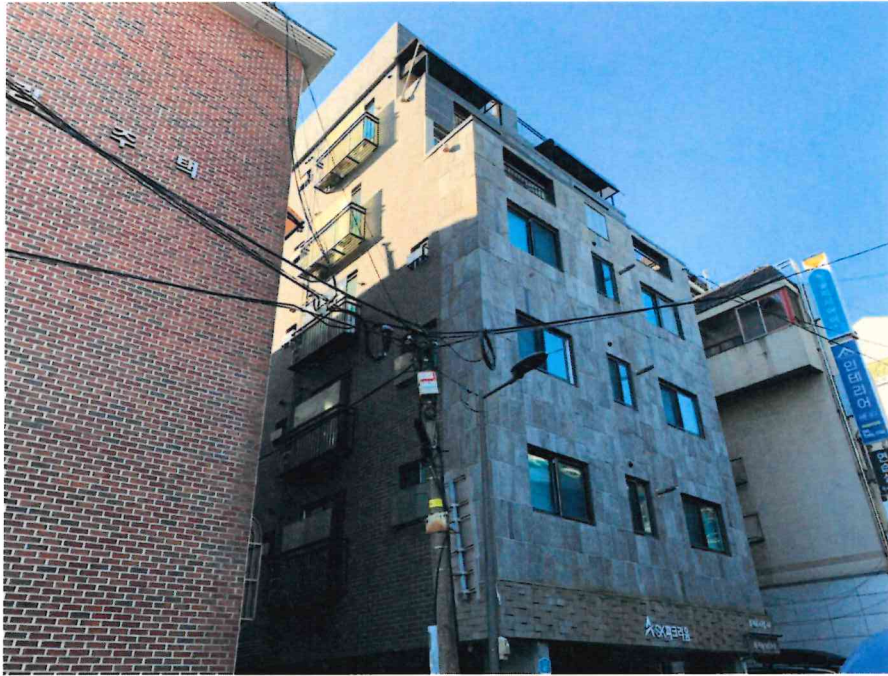
(호별배치도)



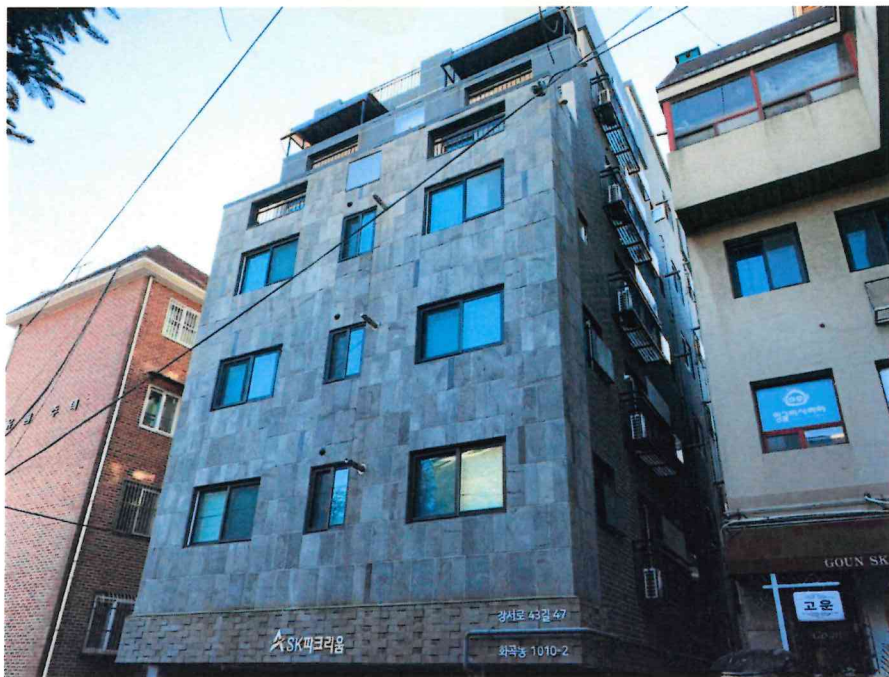
(내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임대	내역	비고
			보증금액	월세내역	
			임대	미상	

사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



주 출입구



주변전경