

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차성하 소유물건(2023타경6311)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: W231214-002

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.

더블유감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 지 수

감정평가액	육억팔천사백만원정 (₩684,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차성하 (2023타경6311)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.20	2023.12.19 ~ 2023.12.20	2023.12.21	
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	684,000,000
	합계					₩684,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 천왕동 소재 "서울구로우체국" 남측 인근에 위치하는 "천왕이펜하우스 6 단지 제 602 동 제 7 층 제 701 호"에 대한 평가로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023 년 12 월 20 일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2023 년 12 월 19 일 ~ 2023 년 12 월 20 일 실시하였음.

5. 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물이나, 동법 제 2 조 제 6 호의 “대지사용권”을 수반하지 않은 물건으로, 적정지분이 정리될 것을 전제로한 가격이 형성되어 있는 바, 「감정평가실무기준」 [610-3.1.4]에 따라 대지사용권을 포함한 가액으로 감정평가 하였음.

이때 구체적인 평가방법으로는 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 상 원가법, 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하기 곤란한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

본건은 도시개발사업으로 인하여 대지권 미정리 상태이며, 분양계약에 따른 적정 대지권 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 구로구 천왕동 275							
도로명주소	서울특별시 구로구 천왕로9							
건물명칭	천왕 이펜하우스 6단지							
구조	철근콘크리트구조			지붕	경량철골경사지붕			
대지면적(m ²)	40,077.8			연면적(m ²)	91,038.68			
건축면적(m ²)	6,764.9			주용도	아파트			
건폐율(%)	16.88			용적률(%)	159.62			
총세대수	678세대			사용승인일	2011.06.17			
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)	전용률(%)
1	602	7	701	84.97	25.65	110.62	-	76.8

주 1 : 위 사항은 건축물대장 총괄표제부 및 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	천왕동 270	천왕이펜하우스6단지 제602동	12 1200	84.97	70.895	680,000,000 (@8,003,000)	2023.06.20 2011.06.17
2	천왕동 270	천왕이펜하우스6단지 제601동	13 1300	84.97	70.895	675,000,000 (@7,944,000)	2023.08.31 2011.06.17

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

(1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “주요지역 유형별 주택매매가격지수” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 “서울시 > 강남지역 > 서남권 > 구로구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

2021년 06월 = 100 기준

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	104.2	104.2	104.1	104.1	104.0	104.0	103.8	103.4	102.8	101.6	99.9	97.9
2023년	96.0	94.7	93.9	93.2	92.8	92.8	92.8	93.0	93.2	93.5	93.4	

출처 : 한국부동산원 부동산통계

(2) 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	92.8	2023.05
본건 기준시점 당시 가격지수	93.4	2023.11(가장 최근 고시된 지수 적용)
시점 수정치	1.00647	$93.4 / 92.8 \approx 1.00647$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021년 6월 30일 이전이면서 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가 시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

6. 가치형성요인 비교

(1) 주거용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
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, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형)단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건과 거래사례는 가치형성요인 대등함.

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	8,003,000	1.00	1.00647	1.000	84.97	684,414,606	684,000,000

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

III.참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 부동산 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준 및 임대수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m²(전유면적)

가격수준	750 만 ~ 850 만/m ² (전유면적)
임대수준	매매가 대비 전세가율은 60%내외 수준이었음.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
천왕동 270	천왕이펜하우스6단지 제 602 동	9 900	84.97	70.895	법원경매	699,000,000 (@8,226,000)	2023.11.27 2011.06.17
천왕동 270	천왕이펜하우스5단지 제 501 동	3 300	84.98	55.365	담보	695,000,000 (@8,178,000)	2023.05.10 2011.07.19

출처 : 한국감정평가사 협회 감정평가정보체계

3. 최근 1년 낙찰가율 통계분석

단위 : %, 건

지역통계		서울특별시			구로구			천왕동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	81.18%	79.12%	600	75.58%	75.78%	17	77.65%	77.65%	1
6개월 평균	아파트	83.36%	81.35%	375	76.03%	76.86%	7	0.00%	0.00%	0

출처 : 부동산태인 경매낙찰통계 > 아파트

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	평가액	비고
1	602 동 7 층 701 호	684,000,000	@8,050,000 원/m ²
합계		684,000,000	-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 평가가액을 산정하였음.

부동산감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1)	서울특별시 구로구 천왕동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 천왕로 9	275 천왕이펜 하우스 6단지 제602동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 15층 1층 2층 ~ 15층 각					
					456.8				
					440.36				
1	"	275	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	40,077.8	84.97	84.97	684,000,000	비준가액 (적정비율 대지권 및 집합건축물 대장상 공용면적 포함)
합 계								₩684,000,000.-	
			이	하	여	백			

부동산 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 구로구 천왕동 소재 "서울구로우체국" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 교육시설, 공원 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 15층 건 내 제7층 제701호로서,
(사용승인일 : 2011-06-17)

외 벽 : 석재붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 주차장설비, 전자식공동현관문 등이 설치되어 있음.

부동산 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

사다리형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 대로, 동측으로 종로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(2005-12-29)(접함), 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

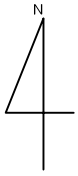
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

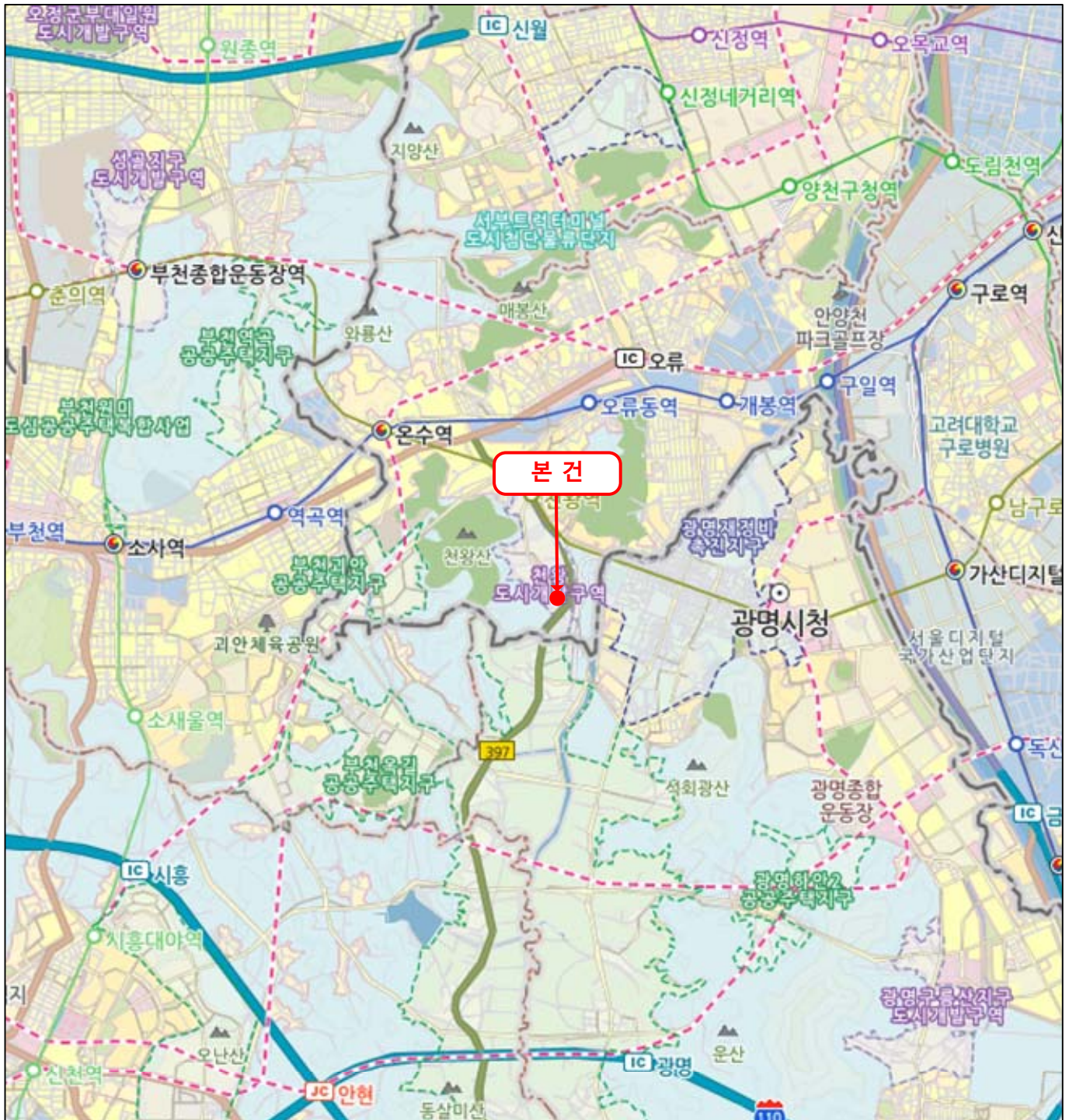
- 임대관계는 미상임.

- 본건은 도시개발사업으로 인하여 대지권 미정리 상태이며, 분양계약에 따른 적정 대지권 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

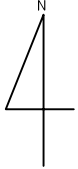
광역 위치도



소재지 : 서울특별시 구로구 천왕동 275 천왕이펜하우스6단지 제602동 제7층 제701호



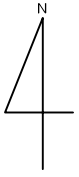
상세위치도



소재지 : 서울특별시 구로구 천왕동 275 천왕이펜하우스6단지 제602동 제7층
제701호

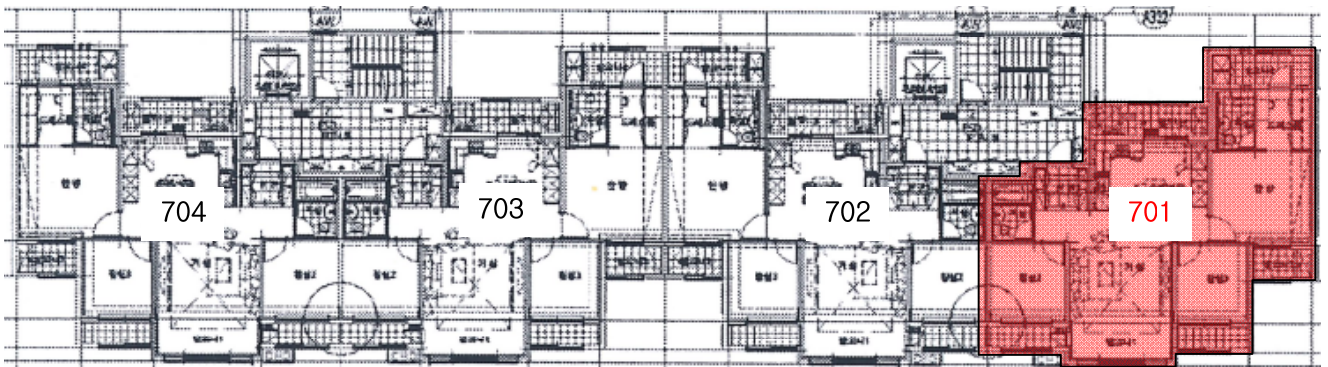


내부 구조도



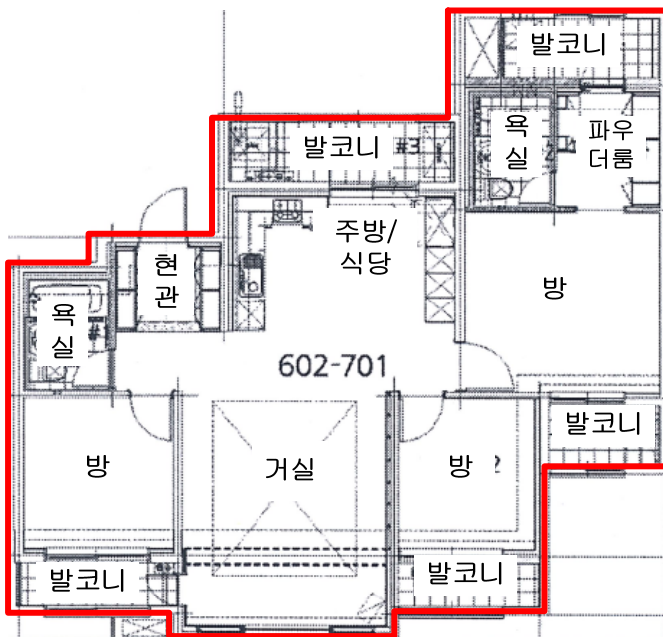
소재지 : 서울특별시 구로구 천왕동 275 천왕이펜하우스6단지 제602동 제7층 제701호

호별 배치도



본건

내부 구조도



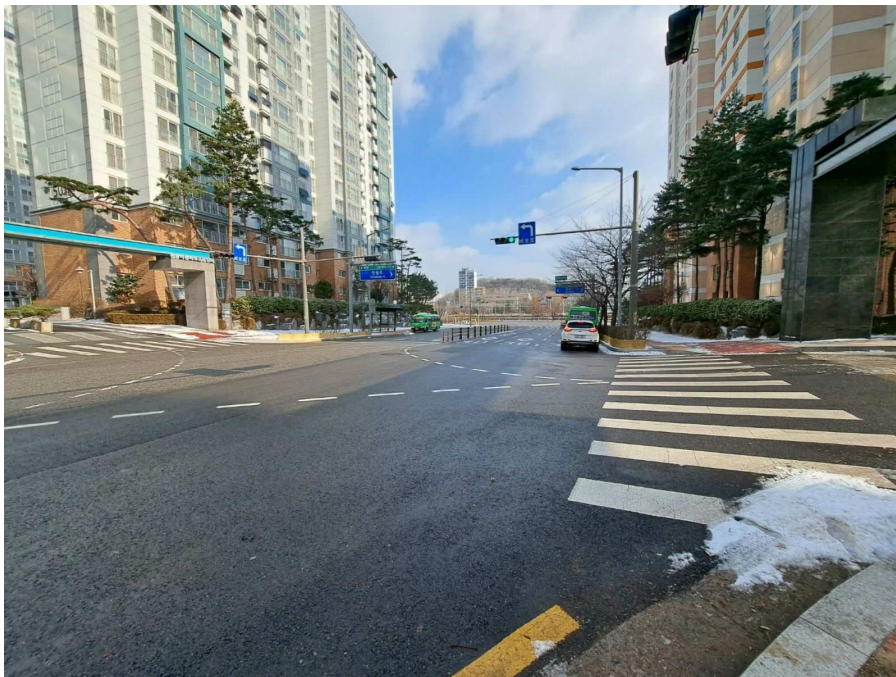
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



본동 전경

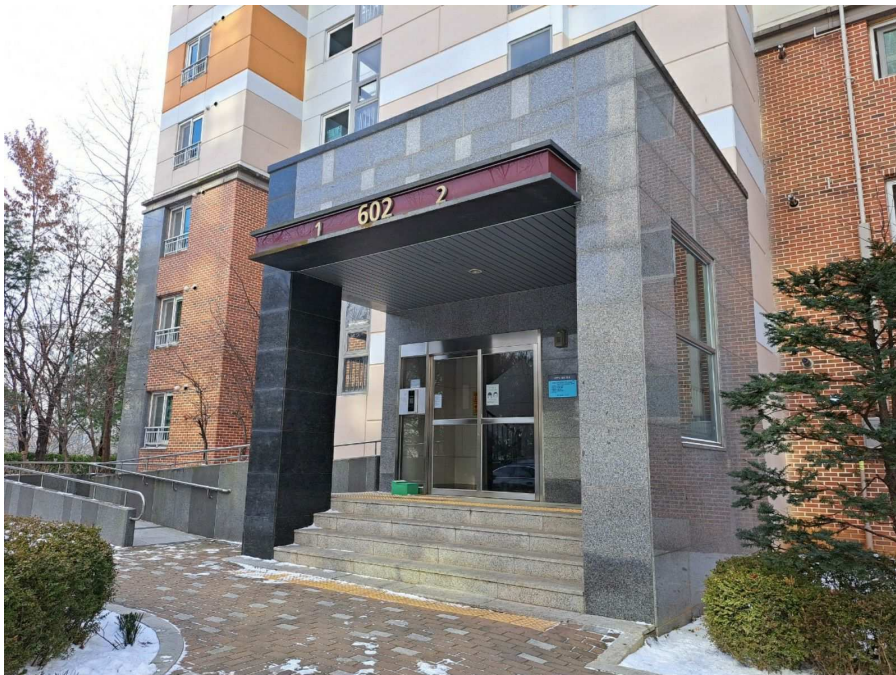


주위 전경

사 진 용 지



단지 출입구

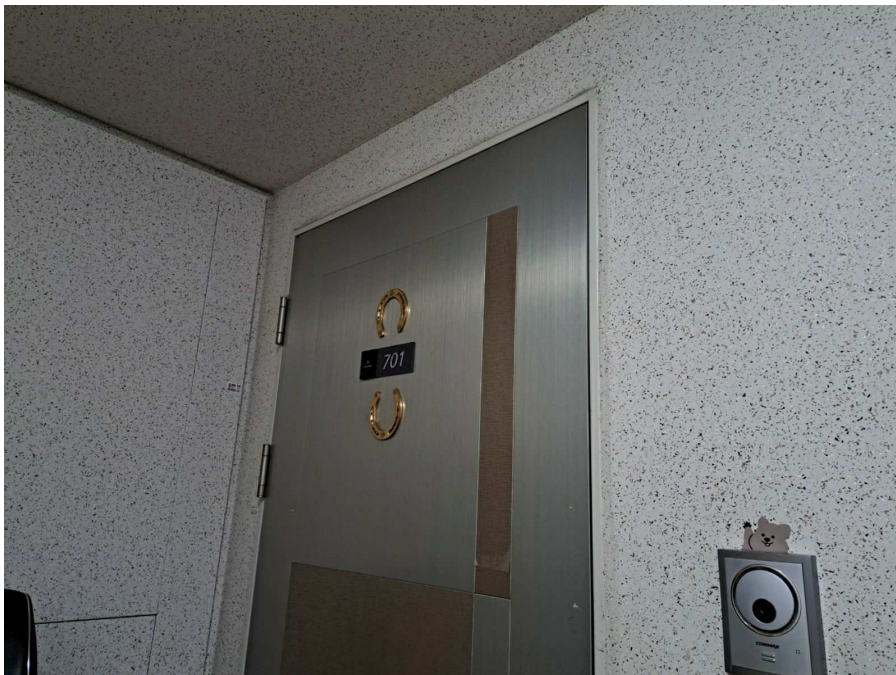


1층 출입구

사 진 용 지



본건 앞 복도 전경



본건 호수 출입문