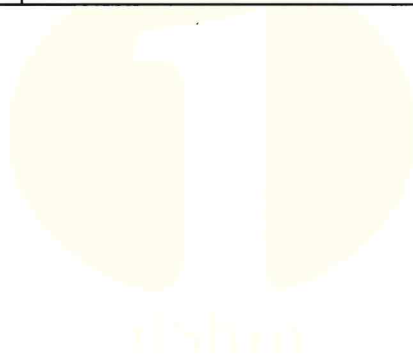


감정평가서

건명	이정희 외 3명 소유물건(2023타경126956)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	A3231228-001



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
경응수

(인)



(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수

(서명또는인)



감정평가액	일억오천구백만원정(₩159,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	이정희 외 3명 (2023타경126956)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.11	2024.01.11	2024. 01. 12	
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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	159,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩159,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		한 명 수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 공항동 소재 '송정역' 남서측 인근에 위치하는 발쿠치네 하우스 101동 4층 404호로서, 서울남부지방법원(2023타경126956)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	서울특별시 강서구 공항동 1378 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 송정로 53]							
건물명, 동, 층, 호수	발쿠치네하우스 101동 4층 404호							
용도	아파트		사용승인일			2020.01.13		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	101	4	404	17.2538	18.8908	36.1446	10.1148	-

※ 위 공용면적은 지하주차장 등을 포함한 면적임.

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역 등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 01월 11일임.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으니 업무진행시 참고 바람.

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 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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.
- 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 인근 시세 등을 종합 참작하였음.

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

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/동/호수	거래 시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	공항동 1378	발쿠치네하우스 101동 406호	2021. 02.19	47.9142	432,500,000	2020. 01.13
				28.0892	9,026,551	
B	공항동 1378	발쿠치네하우스 101동 403호	2021. 02.19	48.0405	429,000,000	2020. 01.13
				28.1632	8,929,965	

(자료): 등기사항전부증명서 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 사례 A)은 대상물건과 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 아파트 매매가격지수(서울 강서구)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2021년 6월 지수 = 100.0)

구 분	시 점	아파트 매매가격지수	비 고
거래시점	2021.02.19	98.5	2021년 2월 매매가격지수
기준시점	2024.01.11	91.6	2023년 11월 매매가격지수
시점수정치		0.92995배 (91.6/98.5)	-

※ 거래시점 : 2021.02.19, 시점은 2021년 2월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.01.11, 시점은 2023년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	향별·층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈개별요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례 A	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
	- 본건과 거래사례는 외부요인, 내부요인, 기타요인은 대등함 - 본건이 호별요인(전유부분의 면적)에서 우세함.					

6. 비준가격

6.1 단가산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산출단가 (원/㎡)
1	9,026,551	1.00	0.92995	1.100	9,233,665

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비준가액(원)
1	17.2538	9,233,665	159,315,809	159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	공항동 1378	발쿠치네하우스 101동 505호	경매	2021. 05.17	18.9868	184,000,000	2020. 01.13
					11.1307	9,690,943	
b (본건)	공항동 1378	발쿠치네하우스 101동 404호	공매	2023. 11.10	17.2538	162,000,000	2020. 01.13
					10.1148	9,389,235	

※ 출처 : 감정평가정보(KAPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

2. 시세수준

기호	시세수준
1	160,000,000 내외 수준

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금일억오천구백만원정(W159,000,000.-)

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) 1	서울특별시 강서구 공항동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 송정로 53	1378 위지상 발쿠치네 하우스 101동	공동주택 (아파트)및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층								
					지2층	1,001.3038						
					지1층	1,151.0401						
					1층	619.0866						
					2층	409.7981						
					3층	411.3371						
					4층	411.3371						
					5층	411.3371						
					6층	411.3371						
					7층	308.8392						
					8층	248.9675						
					동소	1378	대	제2종일반주거지역	1,583.1			
					동소			(내) 철근콘크리트구조 4층 404호	17.2538	17.2538	159,000,000	비준가액
								(1) 소유권	10.1148			
								----- 대지권	1,583.1	10.1148		
합 계							₩159,000,000.-					
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 공항동 소재 '송정역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대이며, 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 및 주정차가 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 송정역(5호선)이 소재하는 바 제반 대중교통 여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 4층 404호로서,
외벽: 석재붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며, 상세 이용상태는 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 11미터의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 수평표면구역, 상대보호구역, 상대보호구역(2014-09-26), 대공광역협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

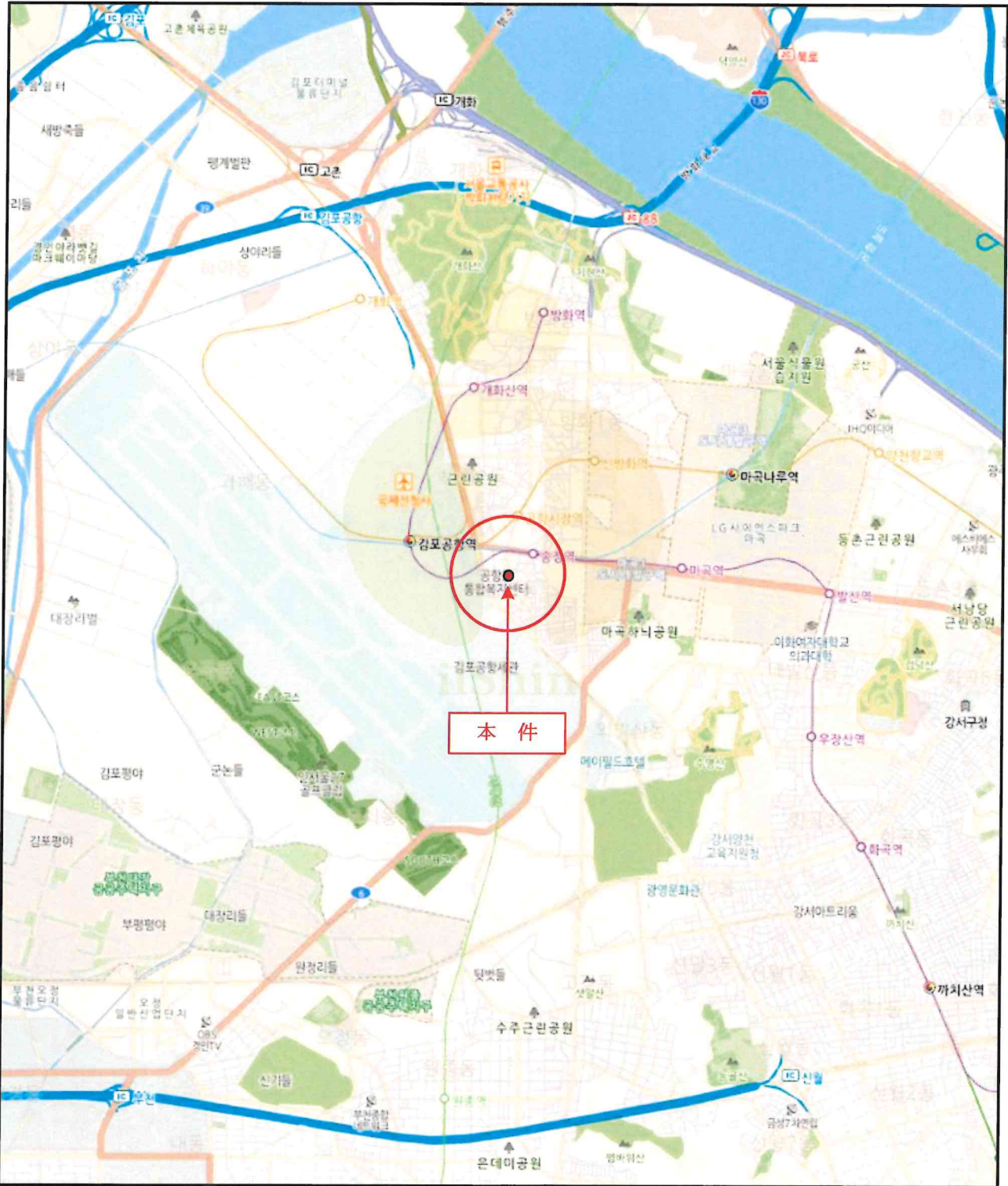
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건은 2023년11월7일 임차권등기명령에 의거 임차보증금 135,000,000원이 설정등기되어 있음.

위 치 도



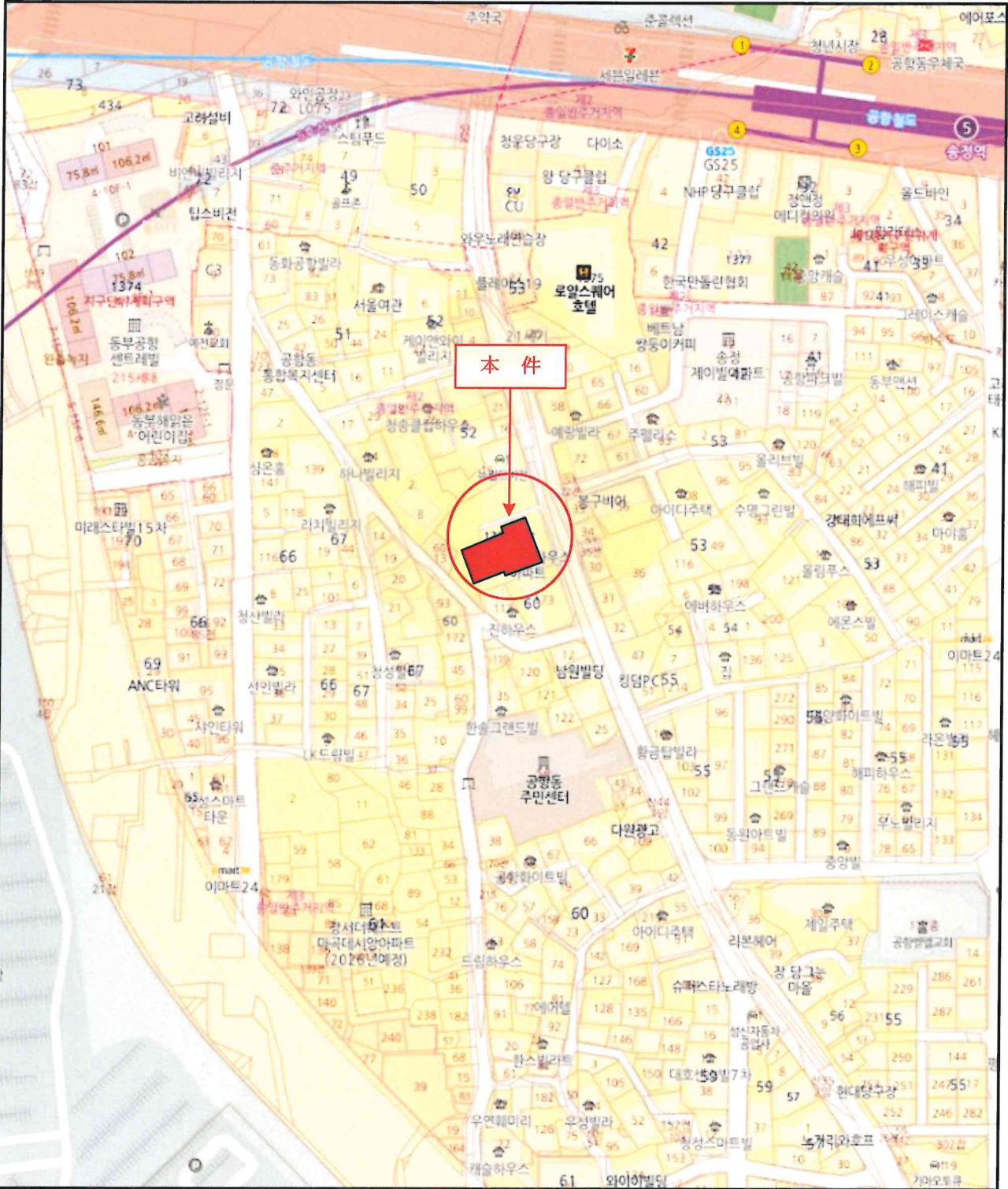
서울특별시 강서구 공항동 1378 (송정로 53)



위 치 도



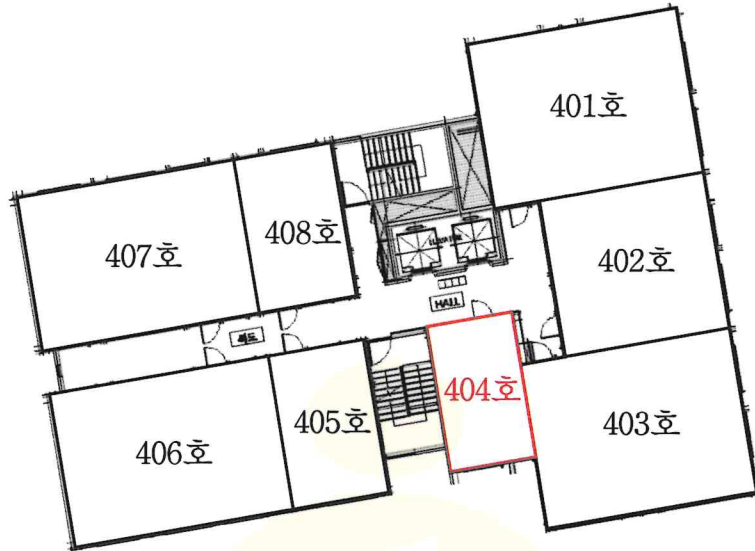
서울특별시 강서구 공항동 1378 (송정로 53)



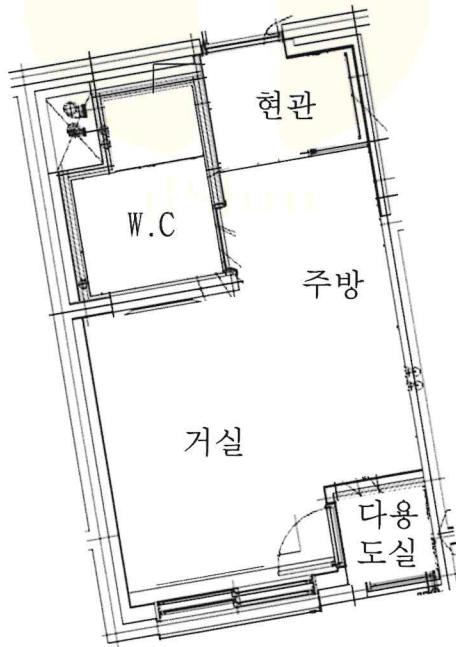
건물이용 및 임대현황도



【 발쿠치네하우스 101동 4층 404호 】



(호별배치도)



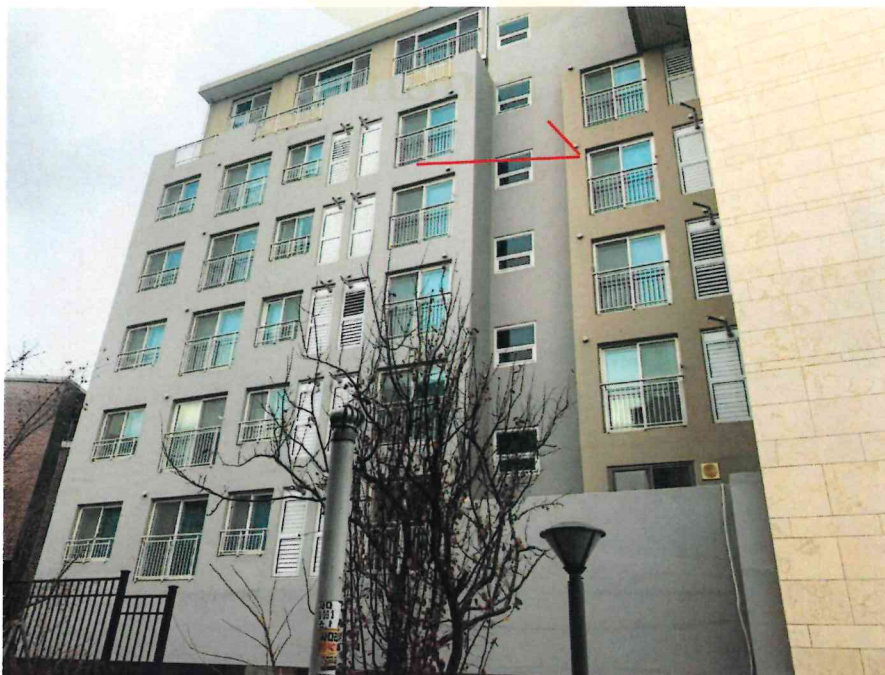
(내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
			미	상	

사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사진용지



현관전경



주변전경