

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이현도 소유물건(2024타경101183)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: JM2-2401-2009

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

(주)감정평가법인 정명 서울본부

TEL. 02-6951-2761 FAX. 02-6951-2762



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강재성






(주)감정평가법인 정명 서울본부 대표이사 강재성



감정평가액	이억오천이백만원정(₩252,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이현도 (2024타경101183)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.01.29	2024.01.29	2024.01.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	252,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩252,000,000

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 권건백</p>  
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "방화중학교" 북측 인근에 위치하는 "제이스빌" 제3층 제 303호(구분건물)에 대해 서울남부지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

- 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2024년 1월 29일임.
- 평가대상에 대한 실지조사는 2024년 1월 29일에 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

- 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물로의 구분평가는 적절하지 않으나, 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였음.
- 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도 기준 및 외부관찰 등의 방법으로 내부구조를 도식화하였으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적 외에는 사용할 수 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건

1. 대상물건 개요

일련번호	가		
소재지	서울특별시 강서구 방화동 645-32 외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로 4 길 34		
건물명	제이스빌		
층 · 호	제 3 층 제 303 호		
주용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
건물 규모	지상 6 층 / 20 세대		
사용승인일	2020-12-31		
면적(m ²)	전유면적	공용면적	대지권
	28.73	5.26	17.42

[자료: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

2. 대상물건 과거 주요 거래내역

거래시점	거래가액(원)
2021-04-05	275,000,000

[자료: 등기사항전부증명서 등]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로 구성되어 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)를 적용하여 평가하도록 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 주된 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하므로 거래사례비교법을 적용함. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 다른 감정평가방법 및 그 밖의 사항

대상물건은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 참고자료

가. 인근지역 거래사례

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	거래가액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	거래시점		
1	방화동 645-**외	다운***	다세대	2022-01-19	260,000	8,891,929
		3/3**	29.24	2023-04-17		
2	방화동 645-**외	다운***	다세대	2022-01-19	260,000	8,891,929
		2/2**	29.24	2023-05-22		

[자료: 등기사항전부증명서 등]

나. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	평가 목적	평가금액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	기준시점			
1	방화동 645-**외	제이**	다세대	2020-12-31	법원	211,000	9,674,461
		6/6**	21.81	2024-01-12	경매		

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

다. 경매 낙찰가율

지역통계		서울			강서구			방화동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	72.05%	72.68%	1,419	68.30%	68.44%	382	57.85%	61.56%	10

[자료: 부동산태인]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교 거래사례 선정

대상물건과 인근지역에 위치한 거래사례 중 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	거래가액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	거래시점		
1	방화동 645-**-외	다운***	다세대	2022-01-19	260,000	8,891,929
		3/3**	29.24	2023-04-17		

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.000

다. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사”의 연립/다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하며, 해당 월 지수가 발표 이전인 경우 발표된 가장 가까운 시점의 지수를 적용함.

(지역: 서울 강남지역 서남권)

비교 사례	거래시점	적용연월	매매지수 (a)	기준시점	적용연월	매매지수 (b)	시점수정치 (b÷a)
1	2023-04-17	2023.03.	97.7	2024-01-29	2023.12.	96.5	0.98772



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

구 분	항 목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	대상은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	주차의 편리성 등		
호별요인	층별 효용	1.02	대상은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함
	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	1.00	유사함
누 계	단지외부요인 x 단지내부요인 x 호별요인 x 기타요인	1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액* (원)
가	8,891,929	1.000	0.98772	1.000	8,782,736	28.73	252,328,005	252,000,000

※ 결정금액: 산정금액에서 반올림하여 유효숫자 3자리로 표기함.

V. 감정평가액 결정 의견

대상물건의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강서구 방화동 645-32 외 "제이스빌"	제 3 층 제 303 호	28.73	17.42	252,000,000	-
합 계					252,000,000	-

끝.



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			
가	서울특별시 강서구 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로4길 34	645-32, 645-33 제이스빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층					
					1층	134.44			(연면적제외)
					1층	16			
					2층	134.75			
					3층	134.75			
					4층	131.53			
					5층	126.1			
					6층	116.83			
					옥탑1층	21.11			(연면적제외)
					1	동소			645-32
2	"	645-33	대	제2종일반주거지역	166				
가				(내)			252,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 공용 면적 포함)	
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	28.73	28.73			
				1, 2 소유권대지권	17.42 338 x----- 338	17.42			
합 계							₩252,000,000.-		
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

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "방화중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 다가구주택 등이 소재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

대상으로 차량 진출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(9호선 "공항시장역" 등)이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상 6층 건물 내 제3층 제303호로,
(사용승인일: 2020-12-31)

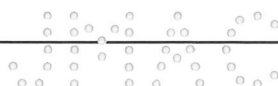
외벽: 치장 벽돌 마감 등,
창호: PVC 새시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)로 이용 중임.
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

화재감지 및 경보설비, 소방설비, 승강기설비 및 옥내지상주차장 등을 갖추었으며, 통상의 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖춘 것으로 추정됨.



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

2필 일단의 인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로, 다세대주택의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 도로폭 약 3~4M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히, 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,
상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인
요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

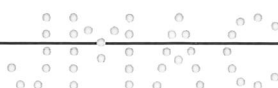
(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도 기준 및
외부관찰 등의 방법으로 내부구조를 도식화하였으니 경매 진행 시 재확인 바람.

2) 등기사항전부증명서 을구상 주택임차권(임차보증금 금275,000,000원)이 등기되어 있는 바,
경매 진행 시 참고 바람.



광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 645-32 외
제이스빌 제3층 제303호



상세 위치도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 645-32 외
제이스빌 제3층 제303호

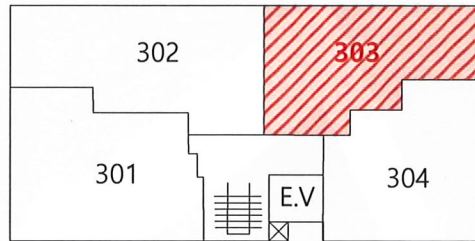


호별배치도 및 내부구조도



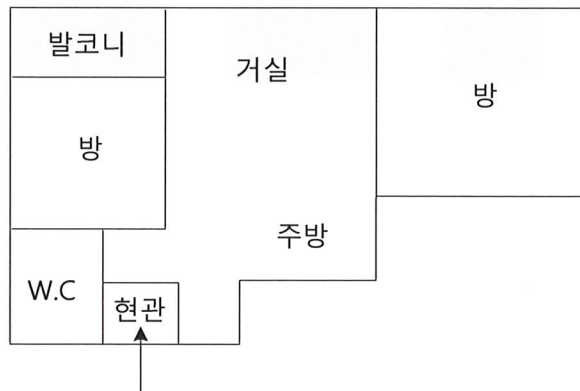
Scale = No Scale

< 호별배치도 >



본건 : 제이스빌 제3층 제303호

< 내부구조도 >



사진용지



본건 건물 및 대상물건 전경



본건 건물 전경 (북측)



사진용지



건물 1층 출입구



대상물건 현관 출입문

