

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정
건명	손종호 소유물건(2024타경 103899)
감정서번호	B2402-01-0501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)신한감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정훈

(주)신한감정평가법인 대표이사 김정훈

(서명또는인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손중호 (2024타경103899)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.06	2024.02.06	2024.02.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	231,000,000
	합계					₩231,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재, "화곡 1 동 주민센터" 남서측 인근에 위치하는 우공아파트 제 3 층 제 303 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2024 년 02 월 06 일을 기준시점으로 함.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야하나, 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별·향별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사레비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타

- (1)본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2)본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인, 이용상황 등은 집합건축물대장상 도면 등을 기준으로 평가하였으므로 경매 진행시 재확인 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 1필지				
건물명 층,호수	우공아파트 제3층 제303호				
용도	아파트		사용승인일자		2018-09-19
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	전용률 (%)
(가)	26.36	12.33	38.69	7.9436	68.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
#1	화곡동 922-**- 2층 2**호	26.36	7.944	260,000,000	감정평가 정보체계	2022-09-01
						2018-09-19
#2	화곡동 922-**- 4층 4**호	26.36	7.944	240,000,000	감정평가 정보체계	2022-11-11
						2018-09-19

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례#1 을 선정함.

4. 사정보정

위 사례는 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

2022.09.01 매매 가격지수 (적용:2022 년 08 월) : 104.1

2024.02.06 매매 가격지수 (적용:2023 년 12 월) : 91.5

※ 시점수정치 : $91.5/104.1=0.87896$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공,상태의 양부등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.01	본건이 층별효용에서 다소 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.01		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
(가)	260,000,000	1.00	0.87896	1.01	26.36/26.36	231,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 층별, 위치별, 향별 등에 따라 ₩200,000,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	동/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가금액(원)	가격시점 평가목적
(1)	화곡동 922-**	5층 5**호	26.36	7.9436	240,000,000	2024-01-26
						경매
(2)	화곡동 922-**	7층 7**호	27	8.1364	246,000,000	2021-12-30
						경매

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩231,000,000 원으로 결정함.

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 "화곡1동 주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 10층 건내 제3층 제303호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지 및 타일마감 등
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 대체로 등고 평탄한 2필 일단지의 사다리형 토지로서 아파트 및 업무시설 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 북측으로 폭 약6미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 도시지역 , 일반상업지역 , 중요시설물보호지구(공항) , 제1종지구단위계획구역 , 도로(접함), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

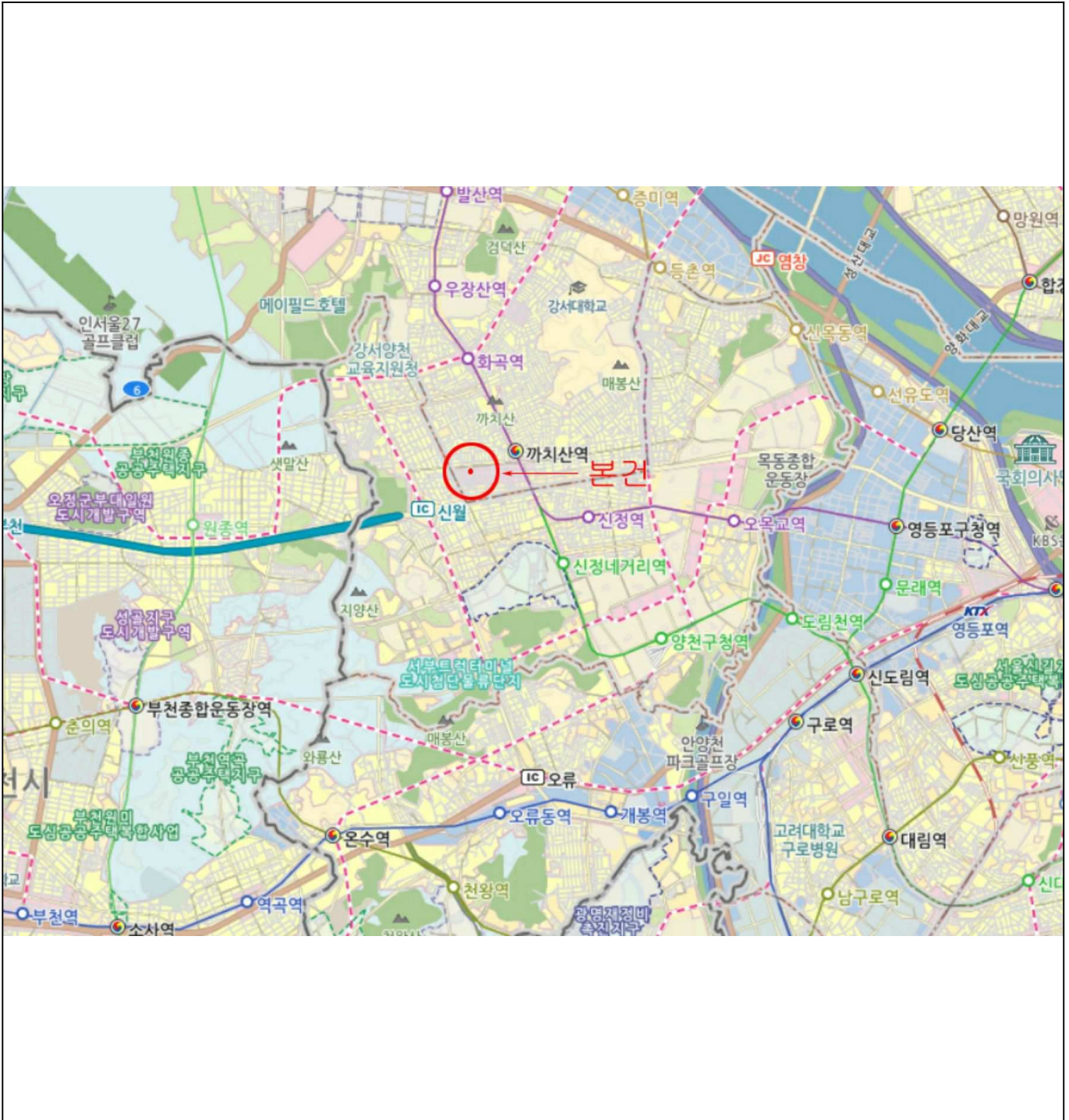
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제3층 제303호
-----	---------------------------------------



상세 위치도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제3층 제303호



호 별 배 치 도

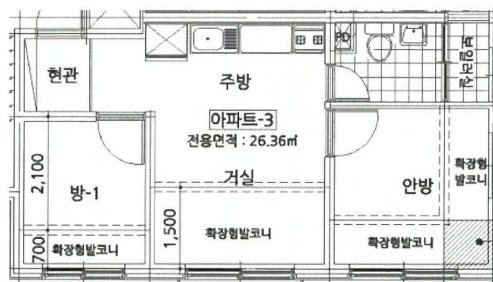


소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 922-17외 우공아파트 제3층 제303호
-------	---------------------------------------

<호별배치도>



<내부이용도>



본건 (우공아파트 제3층 제303호)



< >



< >



< >



< >