

감정평가서

| | |
|-------|-------------------------|
| 건명 | 김지연 소유물건(2023타경 126338) |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현 |
| 감정서번호 | 231214-10-001 |

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)아주감정평가법인

TEL. 02-6205-9931 FAX. 02-6205-9930

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김봉훈

김봉훈

(인)

(주)아주감정평가법인 대표이사 김태균

(서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|------------|----------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 삼억삼천팔백만원정 (₩338,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울남부지방법원 경매11계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김지연 (2023타경126338) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.01.02 | 2024.01.02 | 2024.01.02 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 338,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩338,000,000 |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김태균 (인) | | | | | |

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "서울신구로초등학교" 북서측 인근에 소재한 태형팰리스 제101동 제12층 제1202호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.02임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024.01.02에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 기타 참고사항

- ① 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.

- ② 본건 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물 현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법의 관련 규정

| 관련규정 (감정평가에 관한 규칙) | 주요 내용 |
|-----------------------|---|
| 제7조 | 대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함. |
| 제11조 | 감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함. |
| 제12조 | 대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함. |
| 제16조 | 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함. |

2) 세부 감정평가방법

| 평가방법 | 세부 내용 |
|---------|--|
| 거래사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 원가법 | 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 수익환원법 | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |

3) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

2. 감정평가 대상물건

| | | | |
|---------------|--------------------------|---------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 구로동 109-1외 1필지 | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 태형팰리스 제101동 제12층 제1202호 | | |
| 용도 | 도시형생활주택 (단지형다세대주택) | 사용승인일 | 2020.07.01 |
| 면적 | 전유면적 (㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권(㎡) |
| | 30.51 | 36.91 | 12.57 |

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----------------------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|
| #1 | 구로동 ***-*외 태형팰리스 제101동 | 제11층 /제○○○○호 | 30.51 | 12.57 | 340,000,000 | 11,143,887 | 2021.03.18 |
| #2 | 구로동 ***-*외 성강캐렌시아 제102동 | 제4층 /제○○○호 | 27.87 | 14.73 | 280,000,000 | 10,046,645 | 2023.07.23 |
| #3 | 구로동 ***-** 삼성에비뉴40 | 제3층 /제○○○호 | 29.73 | 18.19 | 330,000,000 | 11,099,899 | 2022.08.05 |

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2) 비교사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#2」를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

| 사정보정에 관한 의견 | 사정보정치 |
|--|-------|
| 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. | 1.00 |

5. 시점수정치의 산정

| 구 분 | 기 간 |
|---|-----------------------------|
| 전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 연립다세대(서울특별시 서남권) | 2023.07.23 ~ 2024.01.02 |
| 사례 #2의 거래시점(2023.07.23) 당시 가격지수 ¹⁾ | 96.5 |
| 본건 기준시점(2024.01.02) 당시 가격지수 ²⁾ | 96.6 |
| 시점수정치 | $96.6/96.5 \approx 1.00104$ |

1) 2023년 06월 지수를 적용함.

2) 2023년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 11월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

1) 일련번호(가) / 거래사례 #2

| 가치형성요인 | | 비교치 | 비고 |
|----------|--------------------------|-------|--|
| 조건 | 세항목 | | |
| 일반적 요인 | | 1.00 | 대상물건과 거래사례는 상호 대등함. |
| 지역적 요인 | | 1.00 | 대상물건과 거래사례는 상호 대등함. |
| 단지 외부 요인 | 1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 1.05 | 대상물건은 거래사례 대비 교육시설, 공공시설 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함. |
| | 2.교육시설, 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | |
| | 3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 1.시공업체의 브랜드 | 1.02 | 대상물건은 거래사례 대비 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함. |
| | 2.단지 내 총 세대수 및 최고층수 | | |
| | 3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조 | | |
| | 4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등 | | |
| 호별 요인 | 1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 | 1.03 | 대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함. |
| | 2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대상물건과 거래사례는 상호 대등함. |
| 누 계 | | 1.103 | - |

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점수정 | 가치형성 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 전유면적 (m ²) | 산출가액 (원) | 결정가액 (원) |
|-------|----------------------------|-------|---------|---------|--------------------------|------------------------|-------------|-------------|
| 가 | 10,046,645 | 1.00 | 1.00104 | 1.103 | 11,092,974 | 30.51 | 338,446,637 | 338,000,000 |

III. 참고가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|---------------------------------|-----------------|----------|-------------|------------|----------|------------|
| 1 | 구로동 ***.*외 태형팰리스 제101동 | 제14층 /제○○○○호 | 30.51 | 339,000,000 | 11,111,111 | 법원 경매 | 2023.12.11 |
| 2 | 구로동 ***.*외 태형팰리스 제102동 | 제13층 /제○○○○호 | 30.51 | 326,000,000 | 10,685,021 | 법원 경매 | 2023.05.12 |

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

| | |
|----------------------------|---|
| 대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준 | 면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 약 10,800,000원/㎡ ~ 11,300,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨. |
|----------------------------|---|

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

| 일련번호 | 전유면적 (㎡) | 산출단가 (원/㎡) | 산출가액 (원) | 결정가액 (원) |
|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 가 | 30.51 | 11,092,974 | 338,446,637 | 338,000,000 |
| 감정평가액 (합계) | - | - | - | 338,000,000 |

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------|---------|-----|----------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 합 계 | | | 이 하 | 여 | 백 | ₩338,000,000.- | |

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 구로구 구로동 소재 "서울신구로초등학교" 북서측 인근에 소재하며, 인근은 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 대상물건 근거리에 지하철1호선 "구로역" 및 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 14층 건물 내 제12층 제1202호로서,
외 벽: 돌붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 상·하수도시설, 위생설비 및 엘리베이터설비 등이 되어있음.

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

2필지 일단으로 인접토지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 25미터 및 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1,2 공히: 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함), 장애물제한표면구역(진입 표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선임.

(9) 공부와의 차이

-

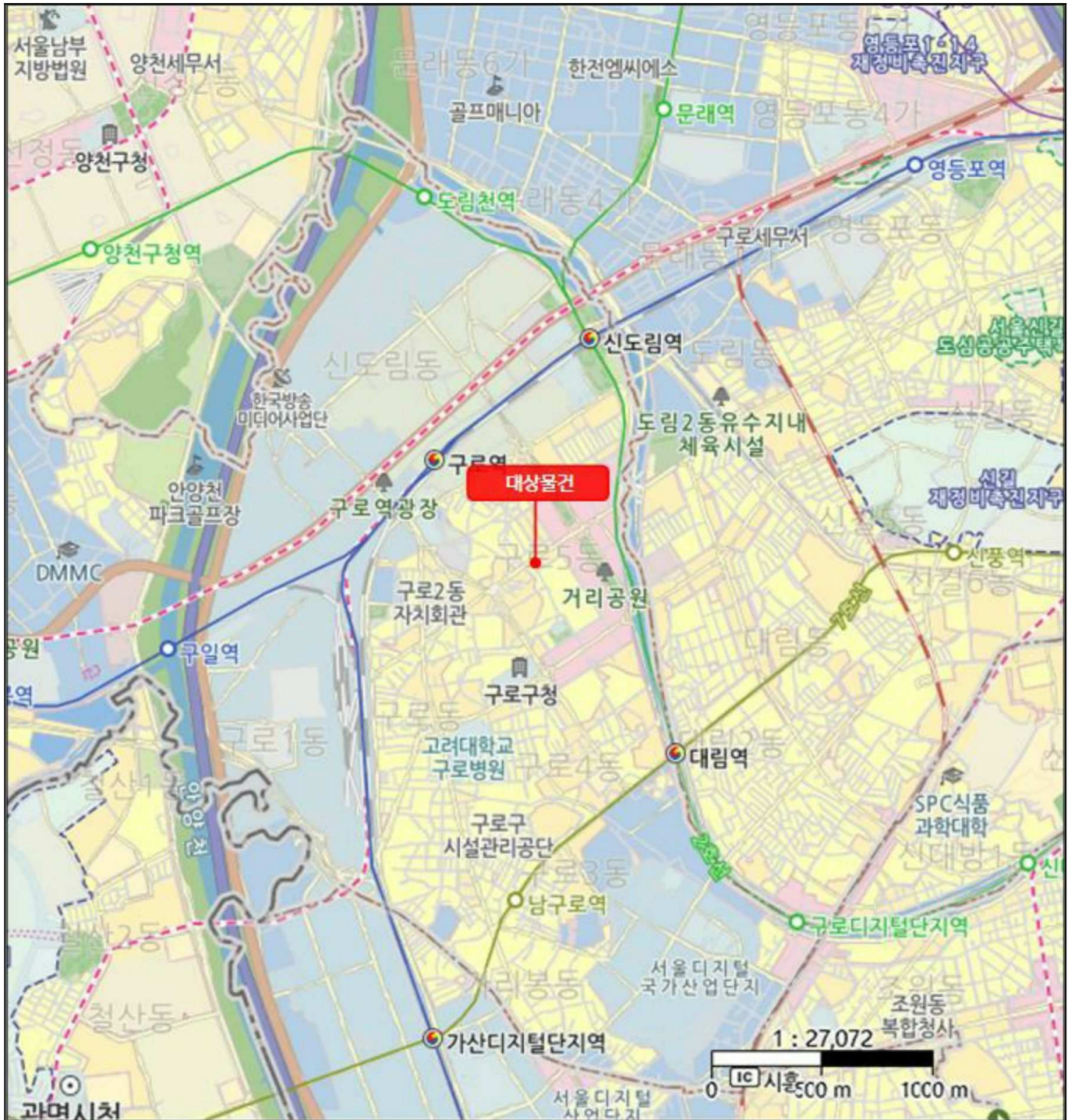
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 구로동 109-1외 1필지 태형팰리스 제101동 제12층 제1202호 |
|-----|--|



위치도

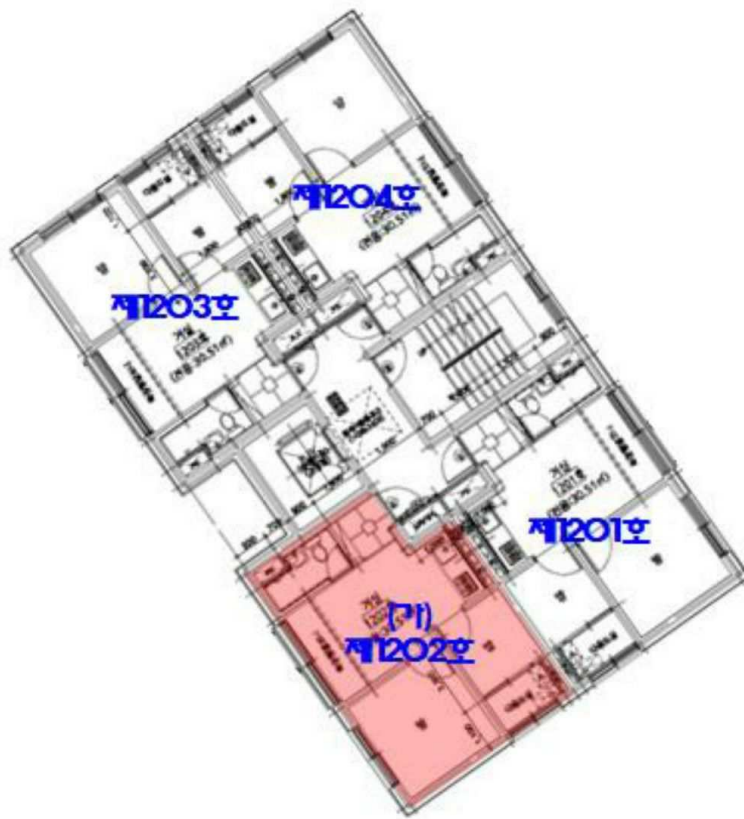
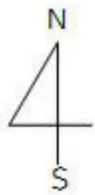


소재지

서울특별시 구로구 구로동 109-1외 1필지 태형팰리스 제101동 제12층 제1202호



건물개황도



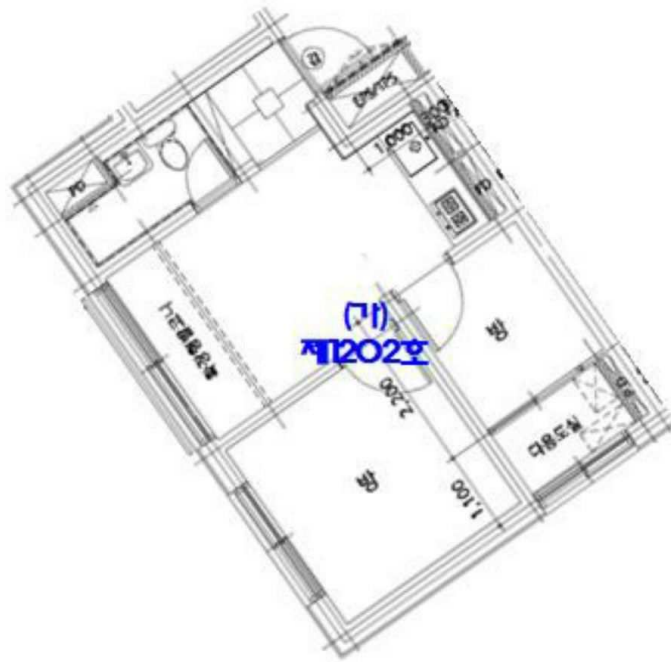
< "태형팰리스" 제101동 제12층 호별배치도 >

내 부 구조 도



소 재 지

서울특별시 구로구 구로동 109-1외 1필지 태형팰리스 제101동 제12층 제1202호



< "태형팰리스" 제101동 제12층 제1202호 내부구조도 >



[]



[]



[]



[]