

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정
건명	김연희 소유물건(2024타경 135612)
감정서번호	B2409-01-1301

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 김영완 (서명또는인)

감정평가액	이억사천육백일십만원정(₩246,100,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연희 (2024타경135612)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.13	2024.09.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	246,000,000
	제시외건물	(0.4)	제시외건물	(0.4)	-	100,000
		이	하	여	백	
합계						₩246,100,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재, "한울중학교" 남동측 인근에 위치하는 다운캐슬 제 4 층 제 403 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

본건의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준으로하여 2024 년 09 월 13 일임.

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 향별, 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한규칙" 에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 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, 이용상황등은 일반건축물대장상 도면으로 확인하였으니 경매 진행시 참고바람.
- (3)본건 테라스 부분에 제시외건물(ㄱ)이 소재하여 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가법에 의거하여 평가하였으며, 현장조사시 폐문부재로 인하여 면적사정은 개략적으로 추산한 면적을 기준으로 평가하였음.

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 금천구 시흥동 3-96외 1필지				
건물명 층,호수	다운캐슬 제4층 제403호				
용도	단지형다세대주택	사용승인일자		2021.11.24	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
(가)	25.11	5.23	30.34	20.23	82.76

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
1	시흥동 3-**-외 4층 4**호	25.66	20.66	255,000,000	감정평가 정보체계	2022-02-17
						2021-11-24
2	시흥동 21-**- 6층 6**호	33.62	25.27	400,000,000	감정평가 정보체계	2023-09-13
						2023-08-28

(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 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수
(2024년 07월 기준)

2022.02.17 매매 가격지수 (적용:2022년 01월) : 101.7

2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년 07월) : 96.5

※ 시점수정치 : $96.5/101.7 \approx 0.94887$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조 건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.04	본건이 테라스의 이용등에서 우세함
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함
누 계		1.04		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
(가)	255,000,000	1.00	0.94887	1.040	25.11/25.66	246,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩200,000,000 ~ ₩300,000,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	가격시점 평가목적
(1)	시흥동 3-**외	4층 4**호	25.93	20.88	244,000,000	2024-02-08
						경매
(2)	시흥동 3-**외	4층 4**호	25.66	20.66	261,000,000	2022-02-16
						담보

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 제시외건물(ㄱ)을 포함하여 ₩246,100,000 원으로 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		
	서울특별시 금천구 시흥동	3-96, 3-195 다운캐슬		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 공동주택				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로50마길 5-6			1층	12.32			
				2층	122.56			
				3층	122.56			
				4층	121.4			
				5층	96.56			
				옥탑1층	17.24			
1	동 소	3-96	대		158			
2	동 소	3-195	대		159			
(가)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	25.11	25.11	246,000,000	비준가격
				1.2 소유권/대지권	20.23	20.23		
					317	317		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	172,200,000	
						건 물 :	73,800,000	
	소 계						₩246,000,000	
(ㄱ)	<제시외건물 동 소	> 3-96, 3-195	보일러실	판넬조 판넬지붕	(0.4)	0.4	100,000	관찰감가 테라스소재
	소 계						₩100,000	
	합 계						₩246,100,000.-	
			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

본 건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재, "한울중학교" 남동측 인근에 위치하는 다운캐슬 제4층 제403호로서, 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 제4층 제403호로서,
외벽: 타일붙임 및 드라이 비트마감등.
내벽: 벽지 및 타일마감등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로서, 다세대주택 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 폭 약4미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2022-09-15)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2022-08-26)(지정기간:2023.8.31.~2024.8.30./2024.8.31.~2025.8.30.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

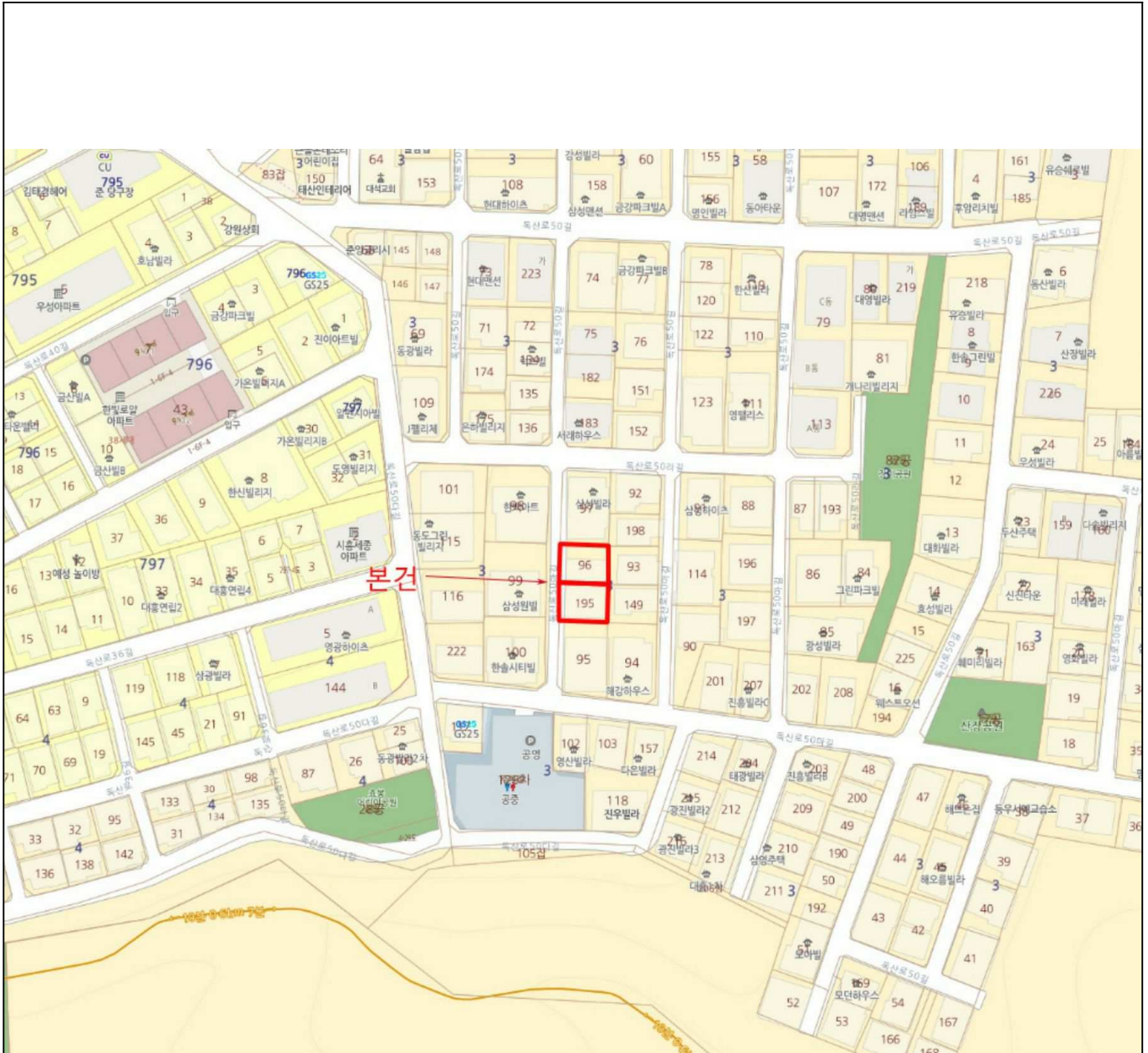
임대관계 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 3-96외 1필지 다운캐슬 제4층 제403호

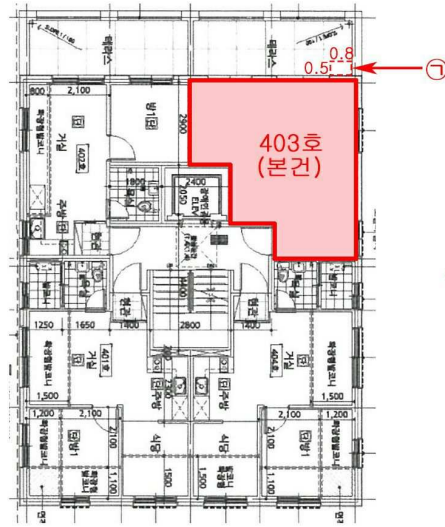


호 별 배치도



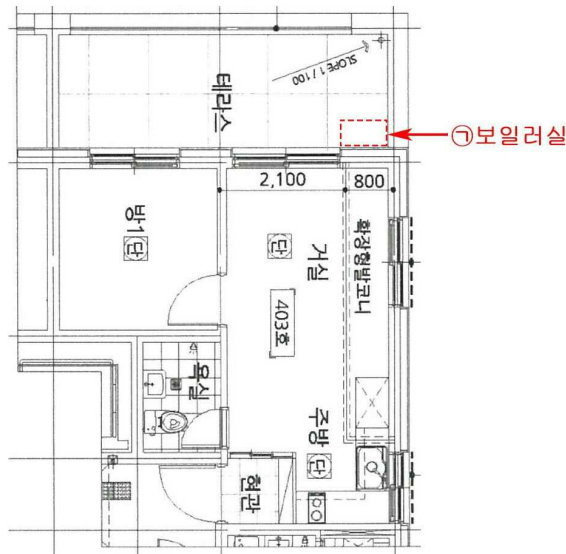
소재지 서울특별시 금천구 시흥동 3-96외 1필지 다운캐슬 제4층 제403호

<호 별 배치도>



제시외 건물
㉠ 판넬조 판넬지붕 보일러실 약 0.4㎡

<내부이용도>





< >



< >



< () >



< >