

# 감정평가서

건명	주식회사 무궁화신탁 소유물건(2024타경106263)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원
감정서번호	jw2404-106263

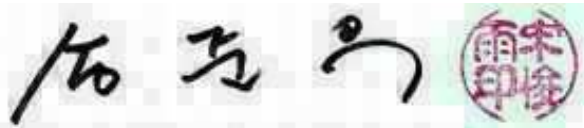
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

송준우감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
송준우



(인)

감정평가액	사익구천사백만원정 (₩494,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원	감정평가목적	법원경매
-----	-----------------------	--------	------

채무자	-	제출처	서울남부지방법원 경매10계
-----	---	-----	----------------

소유자 (대상업체명)	주식회사 무궁화신탁 (2024타경106263)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-

목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.04.17	2024.04.05 ~ 2024.04.17	2024.04.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	494,000,000
합계					₩494,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 탑동초등학교 북서측에 위치하는 아파트(현대 아파트 제1동 제2층 제208호, 기준시점 현재 철거 진행중임)에 대한 경매목적에 의한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가의 조건

없 음.

### 3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사의 완료날짜인 2024년 4월 17일임.

### 4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건은 2023년 6월 20일 소유자 “장종필”에서 “주식회사무궁화신탁(수탁자)”으로 신탁등기 되었고, 본건이 소재하는 아파트 단지는 시흥동 현대아파트 재건축정비사업 내로 2023년 1월 관리처분인가 후 기준시점 현재 철거가 진행중인 상태이며, 본 재건축사업의 사업시행자인 무궁화신탁에 문의한 바에 의하면 아래와 같이 조사되었으나, 본건 소유자(정종필)의 조합원 지위여부, 낙찰자의 조합원지위 승계가능여부 등 관련 내용에 관하여 재건축정비사업조합 및 관할구청에 별도 확인을 요하는 사항으로 경매 참여자의 세심한 주의를 요하며, 아래의 내용은 추후 경기상황, 물가상황 등에 따라 분담금 등 변동의 여지가 있는 사항임.

#### 1동 208호 장종필

-종전자산평가금액: 393,500,000원

-권리가액: 360,564,050원

-종후 평형 및 동호수: 104동 904호(74A타입)

-종후가액(분양금액): 613,500,000원

-분담금: 252,935,950원

-관리처분일자: 2023년 1월 6일, 관리처분 변경일자: 2024년 4월 11일

-철거신고서 처리일자: 2024년 2월 8일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 220-2외		
건물명·호수	현대아파트 제1동 제2층 제208호		
용도	아파트	사용승인년도	1984년 4월
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )
	49.14	20.63	69.50

\*본건은 “시흥동 현대아파트 재건축정비사업” 내에 소재하는 아파트로 기준시점 현재 종전자산 평가 이후 관리처분계획의 인가(2023년 1월)를 거쳐 철거(2024년 2월 철거신고)가 진행중인 상태임.

### 3. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 아파트단지 내 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점
A	시흥동 220-2외	3	아파트	49.14	67.529	478,000	등기사항 전부증명서	2023년 8월7일

\*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서 상 거래금액을 참조하였음.

#### (2) 비교사례의 선정

사례는 본건이 소재하는 아파트단지 내 위치하고, 최근에 거래된 사례로 거래사례A를

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교사례로 선정하였음.

### 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 없음.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강남지역 서남권역 금천구 아파트 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2024.04.17 /2023.08.07	1.00448	아파트 지역 : 서울특별시 금천구(23.08.07~24.04.17)  거래시점 : 2023.08.07. 2023년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.04.17. 2024년03월 지수를 적용 함 2023.08.07 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 89.2 2024.04.17 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 89.6  시점수정치 : $89.6/89.2 \approx 1.00448$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	1.00	기준시점 현재 본건과 사례가 소재하는 아파트의 경우 철거가 진행중인 상태로 가치형성요인 유사한 수준임.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태등	1.00	1.00	
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000		-

### 7. 면적비교

본건과 사례 모두 현재시점 재건축사업으로 철거된 상태로 대지권면적으로 면적비교 하였음.

-사례(A)기준 : 69.50㎡ / 67.529㎡ ≙ 1.0292

### 8. 비준가격(시산가격)

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
사례(A) 기준	478,000,000	1.000	1.00448	1.000	1.0292	494,000,000

\*비준가격은 백만원 단위로 반올림 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정의견

#### 1. 인근 유사부동산 가격수준(kb부동산 등 시세)

현대아파트 전유면적 49.14㎡	kb부동산 매매시세	387,500,000원 ~ 430,000,000원
	한국부동산원 매매시세	410,000,000원 ~ 445,000,000원
	호가 수준	490,000,000원 ~ 500,000,000원

#### 2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 **상기 비준가격**으로 결정함.

본 건	결정가격
기호(가) 서울특별시 금천구 시흥동 220-2외 4필지 현대아파트 제1동 제2층 제208호	494,000,000원

# 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	220-2 221, 230-1, 230-7, 231	아파트	철근콘크리트조 경사슬라브위 스페니쉬 기와지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층 지하실				
1	"	220-2	대	제2종일반주거지역	5,944			
2	"	221	유지	제2종일반주거지역	661			
3	"	230-1	전	제2종일반주거지역	2,791			
4	"	230-7	답	제2종일반주거지역	340			
5	"	231	대	제2종일반주거지역	99			
가				(내)  철근콘크리트조 제2층 제208호  1,2,3,4,5 소유권대지권	49.14  69.5 9,835	49.14  69.5	494,000,000	기준시점 현재 철거 진행중임.
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 494,000,000 0	
	<b>합 계</b>						<b>₩494,000,000.-</b>	
			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 금천구 시흥동 소재 탐동초등학교 북서측에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택, 소규모 공동주택, 아파트, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬라브위 스페니쉬 기와지붕 5층건 내 2층 208호이며 기준시점 현재 후면 사진용지와 같이 철거가 진행중임.

## (4) 이용상태

아파트이며, 후면 사진용지와 같이 철거가 진행중임.

## (5) 설비내역

없 음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

5필지 일단의 부정형의 경사지로 아파트부지이며, 기준시점 현재 재건축사업을 위하여 철거가 진행중인 상태임.

# 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

단지 내,외로 포장도로 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

1.시흥동 220-2: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 도로(저축), 하수도(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면 구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

2.시흥동 221: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

3.시흥동 230-1: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 도로(저축), 하수도(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면 구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

4.시흥동 230-7: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 도로(저축), 하수도(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면 구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육

# 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)

환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

5.시흥동 231: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 하수도(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

### (9) 공부와의 차이

대지권의 목적인 토지 기호2는 지목 유지, 기호3은 지목 전, 기호4는 지목 답이나 현황 "대"임.

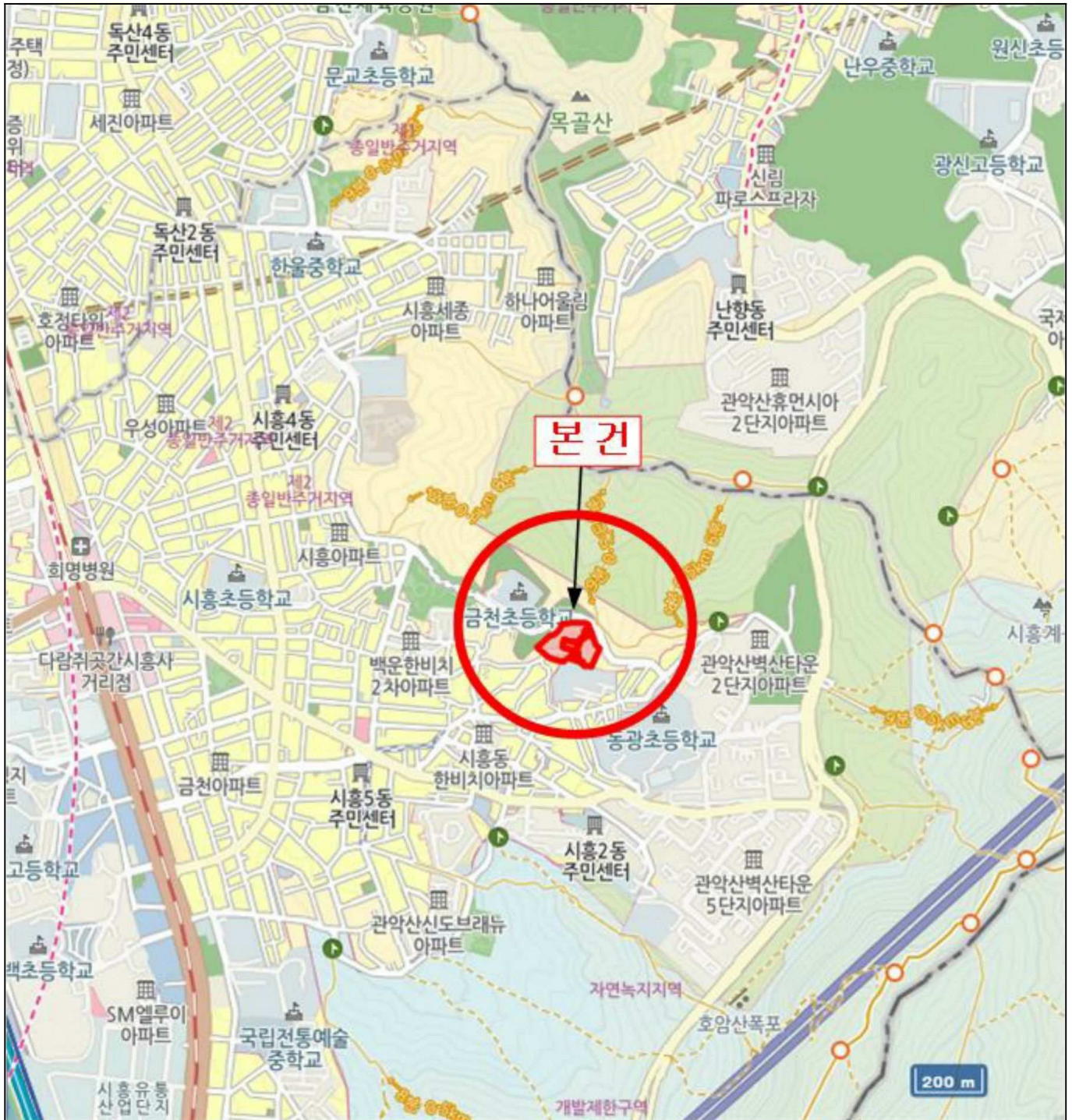
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대내역은 미상임.
2. 본건은 2023년 6월 20일 소유자 "장종필"에서 "주식회사무궁화신탁(수탁자)"으로 신탁등기 되었고, 본건이 소재하는 아파트 단지는 시흥동 현대아파트 재건축정비사업 내로 2023년 1월 관리처분인가 후 기준시점 현재 철거가 진행중인 상태인 바, 본건 소유자의 조합원 지위여부, 낙찰자의 조합원지위 승계가능여부 등 관련내용에 관하여 재건축정비사업조합 및 관할구청에 별도 확인을 요하는 사항이며, 경매참여자의 세심한 주의를 요함.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 220-2외 현대아파트 제1동 제2층 제208호
-----	--



# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 금천구 시흥동 220-2외 현대아파트 제1동 제2층 제208호
-------	--

