

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	강정환 소유물건 (2024타경108986)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정평가서번호:	GJ24032701

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

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	이억칠천일백만원정(₩271,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	서울남부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강정환 (2024타경108986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.05	2024.04.02 ~ 2024.04.05	2024.04.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	271,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩271,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철5호선 “까치산역” 남동측 인근에 위치하는 (통칭 : 오경아파트) 제2종근린생활시설(사무소) 제6층 제601호(전유: 25.75㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.05일입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 확인이 어려워 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있음을 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립.다세대주택의 토지. 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 강서구 화곡동 894-12번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 강서로8길 9 (화곡동)		
건물명, 층, 호수	(통칭: 오경아파트) 제6층, 제601호.			
용도 등	(아파트)제2종근린생활 시설(사무소)	사용승인일	2020.12.10	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	25.75	11.88	17.88	

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	화곡동 894-12	(오경아파트)	9층/90*호	26.00	8.68	300,000,000- @11,615,384/㎡	2022.07.15
							2020.12.10
#2	화곡동 894-12	(오경아파트)	5층/50*호	25.75	8.59	298,000,000- @11,572,816/㎡	2021.07.28
							2020.12.10
#3	화곡동 894-12	(오경아파트)	6층/60*호	25.75 (본건)	8.59	290,000,000- @11,262,135/㎡	2021.06.30
							2020.12.10
#4	화곡동 899-31	디아이인스	9층/90*호	23.93	5.34	270,000,000- @11,282,908/㎡	2023.09.04
							2018.05.04

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

(2)비교사례의 선정

같은곳 소재 오경아파트내 동일규모형 아파트의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 거래사례 기호#2를 선정하였음. *. (동일라인임.)

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보체계의 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적 으로 비교성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 아파트매매가격지수” 적용하여 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용 하도록함.

지 역: 서울특별시 강서구(2021.07.28~2024.04.05)
 거래시점 : 2021.07.28, 2021년06월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2024.04.05, 2024년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년02월 지수를 적용함.
 2021.07.28 매매 가격지수 (적용:2021년06월) : 100.0
 2024.04.05 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 91.1
 시점수정치 : 91.1 / 100.0 ≒ 0.91100

6.가치형성요인비교 (주거)

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업 무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 과의 배치, 자연환경(조망, 풍 치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지외부 요인은 대체로 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수 에 따른 노후도 등 제반 단지내부 요인은 대체로 대등함.
호별 요인	층별. 향별. 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	사례: 5층/서향이고, 대상: 6층/서향으 로 층별.향별.위치별효용은 대등함. *. (총9층건중 대상은 6층임.) *. (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가격
298,000,000-	1.00	0.91100	1.000	25.75/ 25.75	271,478,000- =>₩271,000,000-

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

<p>*. (통칭:오경아파트) 동일규모형 (전유면적 / 대지권) 중간층 25.75㎡ / 8.59㎡</p>	<p>*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 270,000,000~300,000,000-호가수준으로 탐문되나, 거래는 한산함, * 본건호수는 2021.06.30.자290,000,000- 에 거래된 것으로 등기사항전부증명서에 등재됨.</p>
--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 인근 평가선례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지 권(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 894-12	(오경 아파트)	6층/ 60*호	26.00	8.68	경매	308,000,000- @11,846,154/㎡	2022.09.02
							2020.12.10
화곡동 894-12	(오경 아파트)	5층/ 50*호	25.75	8.59	경매	299,000,000- @11,611,650/㎡	2022.07.21
							2020.12.10
화곡동 894-12	(오경 아파트)	9층/ 90*호	25.75	8.59	경매	310,000,000- @12,038,835/㎡	2022.06.08
							2020.12.10
화곡동 894-12	(오경 아파트)	8층/ 80*호	25.75	8.59	공매	300,000,000- @11,650,485/㎡	2022.06.17
							2020.12.10

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	화곡동 894-12	(-) (오경아파트)	6층/601호	25.75	8.59	₩271,000,000-

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

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 5호선 "까치산역" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 주상복합아파트, 화곡길거리시장, KT강서지사 등이 혼재하는 일반 상업지역내 주상복합아파트로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 북서측 인근에 지하철5호선 까치산역이 위치하고 북서측 인근의 강서로를 운행하는 각종노선버스 정류장이 소재하여 이용사정은 비교적 편리한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층건 중 6층 601호로서 202.012.10 사용승인 되었음. 필로티형이며, 거실과 방1개는 발코니확장형이고 1층지상 및 지하에 주차장시설 갖추었음. 마감 구조는

- 외벽: 세멘물탈위 수성페인트마감.
- 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.'
- 창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

(아파트) 제2종근린생활시설(사무소) 건물중 아파트(방2, 거실1, 주방/식당, 욕실/화장실, 발코니 등)로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 지상 및 지하주차장시설 갖추었음.

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

세장형의 평탄한 지반으로 (오경아파트) 제2종근린생활시설(사무소) 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약8M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설을보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로2류(폭8M~10M) 접함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

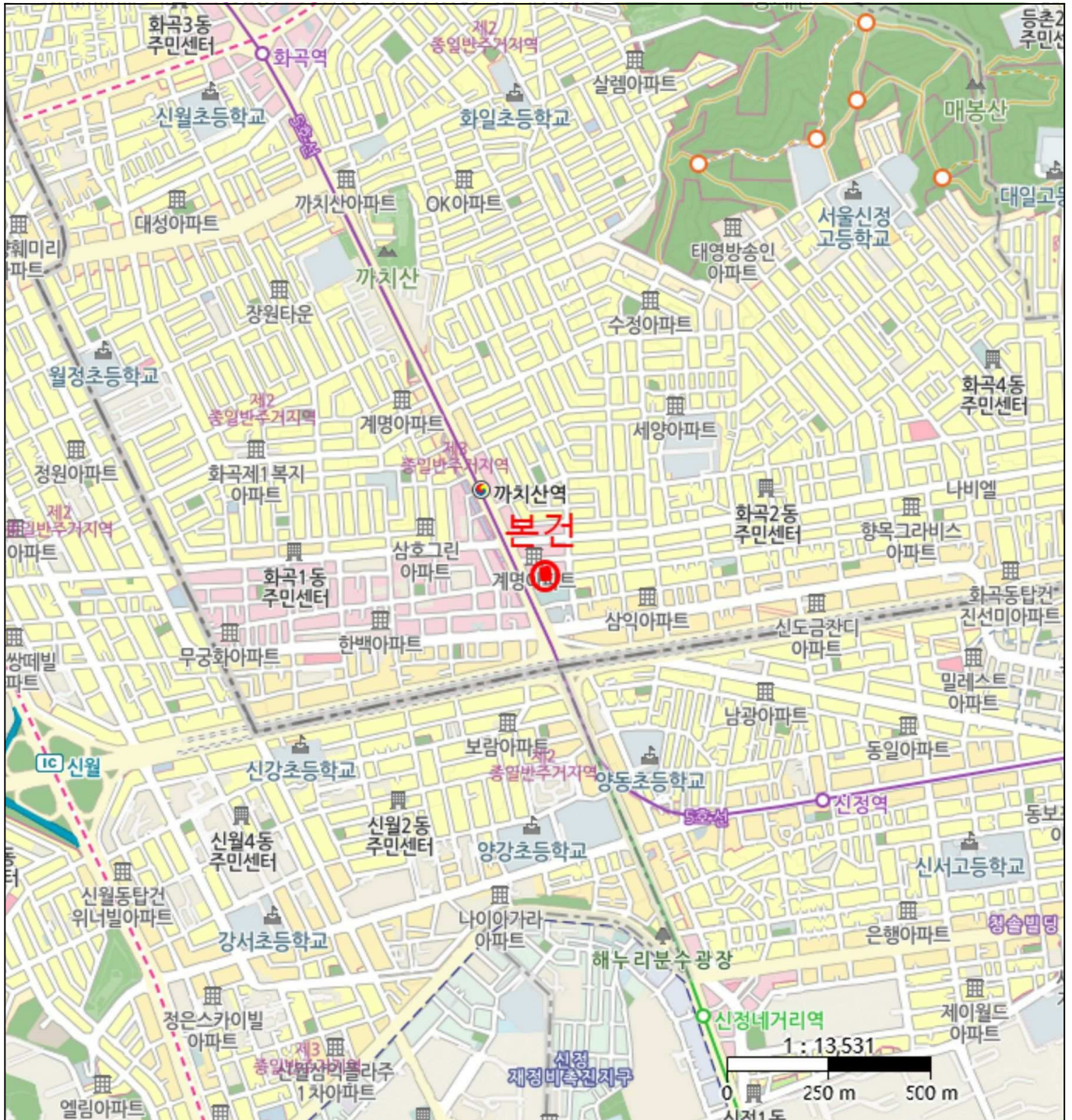
임대관계: 임대중인것으로 탐문되나, 상세한 임대내역은 미상임. (*.2023.07.27자 서울남부 지방법원의 등기명령(2023카임12889)에 의거 주택임차권설정됨.)
(임차보증금:290,000,000-).

기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 894-12 (오경아파트) 제6층 제601호
-----	----------------------------------------



위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 894-12 ((오경아파트), 제6층 제601호)



내부구조도

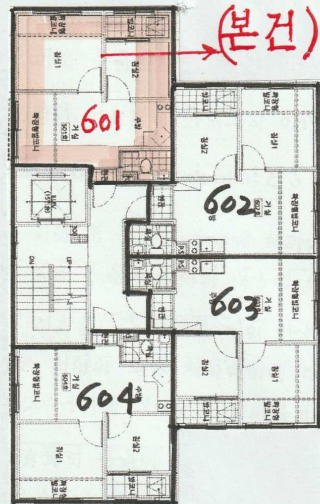


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 894-12 (오경아파트) 제6층 제601호

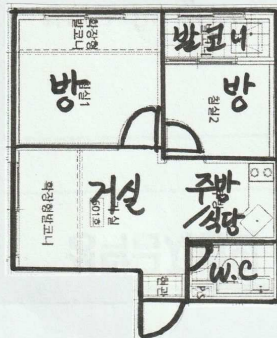
호별 배치도

S: 1/150



내부구조도

S: 1/100





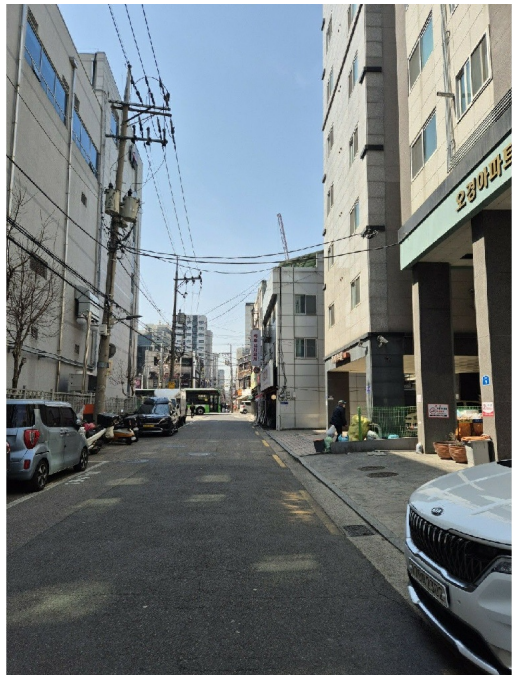
()



() 1



(->)



(->)

