

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 도찬우 소유물건(2024타경141037)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: m1-247111507

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

(주)명문감정평가법인 본사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권혁만

권혁만



(주)명문감정평가법인 대표이사 이재범

(서명표준인)



| | | | | | | |
|----------------|---|--------------|------------|---------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억칠천만원정 (₩270,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매8계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 도찬우 (2024타경 141037) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.11.28 | 2024.11.28 | 2024.11.29 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하여 | - 백 | 270,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩270,000,000 |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <i>李應奎</i> | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “양서중학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 (에이엔타워 제5층 제501호(전유면적: 43.28㎡))로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용 권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 11월 28일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 현황도면 및 현황 점유부분등에 의거 확인하였음.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

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 양천구 신월동 145-6 [도로명 주소]서울특별시 양천구 곰달래로1길 67(신월동) | | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 에이엔타워 제5층 제501호 | | | |
| 용도 | 오피스텔 다세대주택 | 사용승인일 | 2020.09.29 | |
| 구분 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 합계(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 가 | 43.28 | 11.67 | 54.95 | 10.58 |

※공용면적은 건축물대장상 “주” 공용부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 동 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) (전유면적당 단가(원/㎡)) | 거래시점 | | 비고 |
|----|------------|--------------|--------------|-----------------|------------|-------------------------------|------------|--|----|
| | | | | | | | 사용승인일 | | |
| #1 | 신월동 000 | 신월동 리버스타운 | 102 6/000 | 25.79 | 9.124 | 177,000,000 (6,863,125) | 2024.06.29 | | - |
| | | | | | | | 2018.06.25 | | |
| #2 | 신월동 000 | 준쉐르빌 | 5/000 | 46.65 | 25.62 | 290,000,000 (6,216,505) | 2023.11.27 | | - |
| | | | | | | | 2014.03.11 | | |

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건의 인근에 위치하는 유사한 건물의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 본건은 다세대주택으로서 한국부동산원이 발표하는 “연립주택 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)” 를 기준으로 시점수정치를 산정함.

(2021.06 = 100)

| 구분 | 2024.05 | 2024.10 |
|--------|---------|---------|
| 매매가격지수 | 96.3 | 97.0 |

- 시점 수정치 산출

- ▶ <사례#1>의 매매 당시 가격지수 : 96.3 (2024.05월 적용)
- ▶ 본건 기준시점 가격지수 : 97.0 (2024.10월 적용)
- ▶ 시점 수정치 : $97.0 / 96.3 \approx 1.00727$

* 거래시점 : 2024.06.29 2024년 05월 지수를 적용 함.

* 기준시점 : 2024.11.28 2024년 10월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|------------------------|-------|------|--------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 0.95 | 본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | | |
| 호별 요인 | 층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별) | 1.00 | 0.95 | 본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 누계 | | 0.903 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

| 거래사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 비준가액 (원) |
|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-----------|-------------|-------------|
| 6,863,125 | 1.000 | 1.00727 | 0.903 | 6,242,457 | 43.28 | 270,173,539 | 270,000,000 |

※ 비준가액은 십만원 이하에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

| | |
|------|--|
| 가격수준 | 인근 유사 주택의 매매가는 전유면적당 5,600,000/㎡~ 7,000,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨. |
|------|--|

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) (전유면적당 단가(원/㎡)) | 기준시점 |
|------------|-------|-------|-------------|------------|----------|--------------------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 신월동 000 | 에이엔타워 | 4/000 | 44.69 | 10.58 | 법원 경매 | 264,000,000 (5,907,362) | 2024.04.19 |
| | | | | | | | 2020.09.29 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 270,000,000 원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려할 때 합리적인 것으로 판단되어 상기와 같이 본건의 가격을 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 양천구 신월동 소재 " 양서중학교 " 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하므로 주위환경은 보통시임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 위치하므로 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제5층 제501호
(사용승인일 : 2020.09.29)

외벽 : 석재붙임 마감 등임.

내벽 : -

창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(방3, 거실, 화장실, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 도시가스설비에의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접필지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(신월생활권중심) , 도로(접합),도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(신월생활권중심) , 도로(접합),토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.

상 세 위 치 도



| | |
|-------|-------------------------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 양천구 신월동 145-6 에이엔타워 제5층 제501호 |
|-------|-------------------------------------|



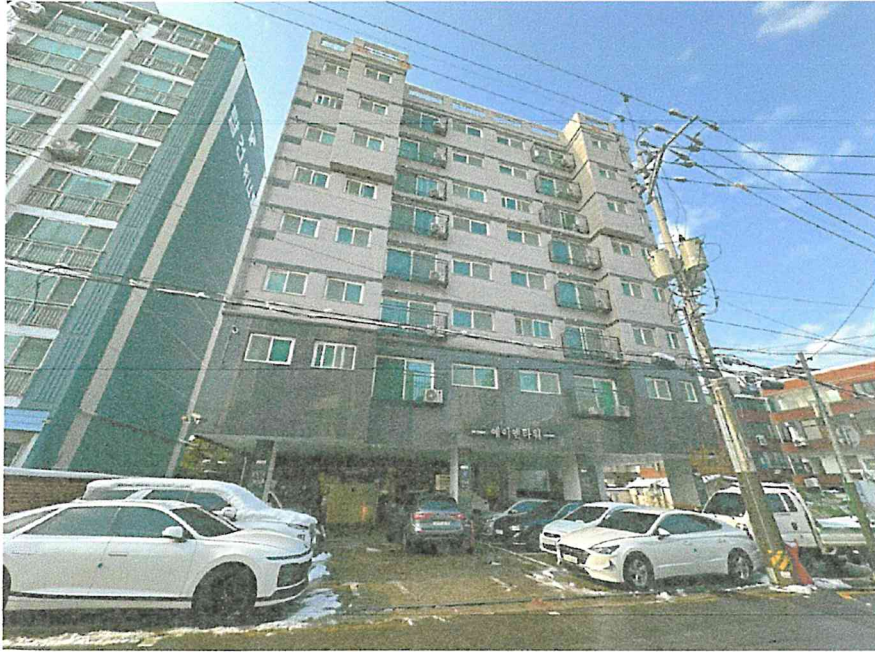
내부구조도



| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 양천구 신월동 145-6 에이엔타워 제5층 제501호 |
|-----|-------------------------------------|



사 진 용 지



<본건 건물 전경>



<공동 현관문>

사 진 용 지



<본건 현관문>



<주변환경>