

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김효주 소유물건(2024타경148427)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: ES2024-1217-1108

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은이

(인)

감정평가액	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김효주 (2024타경148427)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.18 ~ 2024.12.24	2024.12.24	
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	-	276,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩276,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 "오류초등학교" 남서측 인근에 위치하는 도시형생활주택(원룸형아파트) "루체비스타" 제8층 제801호에 대한 법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.24을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

- (2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 인근 유사물건의 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의하여 표준적 상황을 기준하였는바, 실제 내부구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 별도 확인을 요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 오류동 6-63 외 1필지					
도로명주소	서울특별시 구로구 고척로 5					
건물명	루체비스타					
건물의 개황	구조	용도	사용승인일자		비고	
	철근콘크리트구조 평스라브지붕	도시형생활주택 (원룸형아파트)	2020.03.20		-	
감정평가 대상물건 개요	기호	층	면적(㎡)			대지권(㎡)
		호수	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	
	1	제8층 제801호	28.81	12.87	41.68	4.9284

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 구로구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계),
등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
ㄱ	오류동 *-**	8층/ 8**	29.98	5.1285	291,900,000	2023-02-08
					9,736,491	2020-03-20
ㄴ	오류동 *-2**	7층/ 7**	30.894	5.68	260,000,000	2024-02-15
					8,415,874	2020-12-07
ㄷ	오류동 *-2**	5층/ 5**	37.759	6.94	290,000,000	2024-09-19
					7,680,288	2020-12-07

(2) 비교사례선정

상기 사례중 대상물건과 비교가능성이 높은 상기 거래사례(ㄱ)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	기준시점 (거래시점)	가격지수		변동률 (시점수정치)
		적용월	지수	
사례	2023.02.08	2023년01월	98.7	$97/98.7 \approx .98278$
본건	2024.12.24	2024년11월	97	0.98278

연립다세대

지역 : 서울 강남지역 서남권(23.02.08~24.12.24)

거래시점 : 2023.02.08, 2023년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.24, 2024년11월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 향 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물임.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
내부요인	시 공 상 태	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
	노 후 도			
	공 용 시 설			
	규모, 구성비			
	설 비 유 무			
	관 리 체 계			
호별요인	위 치 별 효 용	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
	층 별 효 용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타 참고가격자료

—

8. 비준가격(결정가격)산정(전체)

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	면적비교	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	ㄱ	291,900,000	1.00	0.98278	1.000	28.81/29.98	275,677,953	276,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[서울특별시 구로구]

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	오류동 6-63 외 1필지	루체비스타	제8층 제801호	28.81	276,000,000	비준가격
합 계					₩276,000,000	

2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하
되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

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			
1	서울특별시 구로구 오류동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 고척로 5	6-63, 314-32 루체비스 타	도시형생활 주택(원룸 형아파트) 업무시설 (오피스텔) 제1종근린 생활시설 (소매점 의원)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상15층					
							206.64		
							154.16		
							164.2		
							192.99		
							190.43		
							148.22		
							19.6		
							19.6		
					2	동소	6-63	대	
2	동소	314-32	대	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호			28.81	28.81	276,000,000 비준가격
							4.9284		
					1.2 소유권대지권	333 × -----		4.9284	
						333			
					토지·건물				
					토 지 :		배분내역		
					건 물 :		193,200,000		
							82,800,000		
합 계							₩276,000,000.-		
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

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 "오류초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위환경은 다세대주택 및 근린상가, 아파트단지 등이 소재하는 지역이며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 "오류동역"등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층건 내
제8층 제801호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등임.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(원룸형아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 엘리베이터 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 두필지 일단의 부정형 토지로서 주거용(도시형생활주택)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 약 18M내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(2015-10-01)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

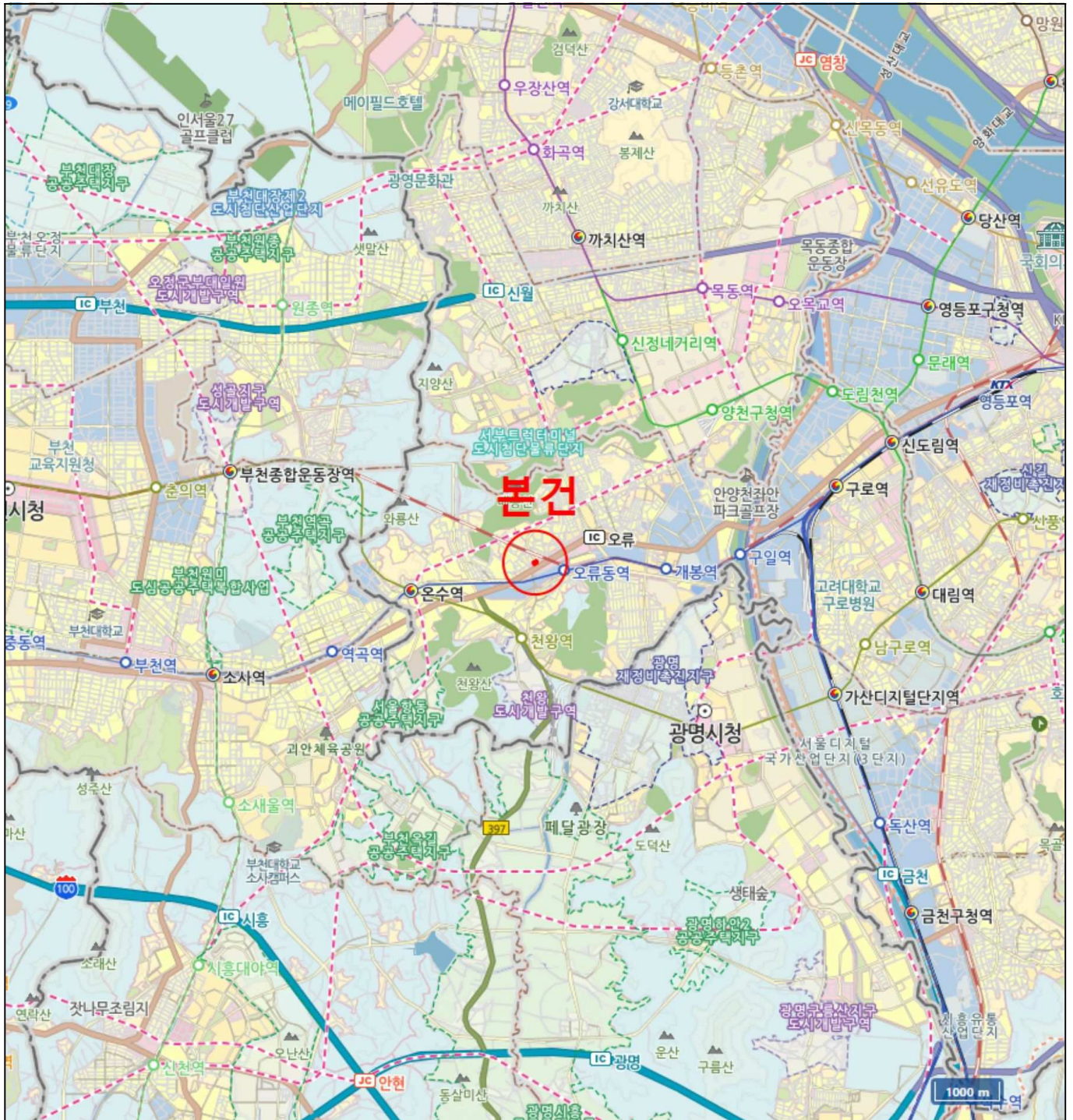
미 상 임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 구로구 오류동 6-63 외 1필지 루체비스타 제8층 제801호



위치도



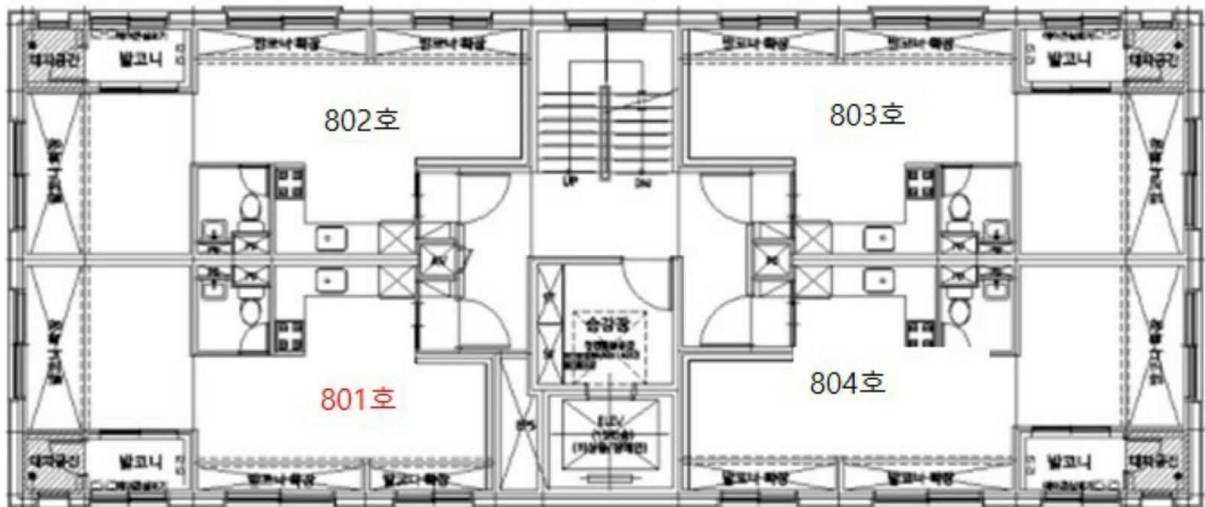
소재지

서울특별시 구로구 오류동 6-63 외 1필지 루체비스타 제8층 제801호

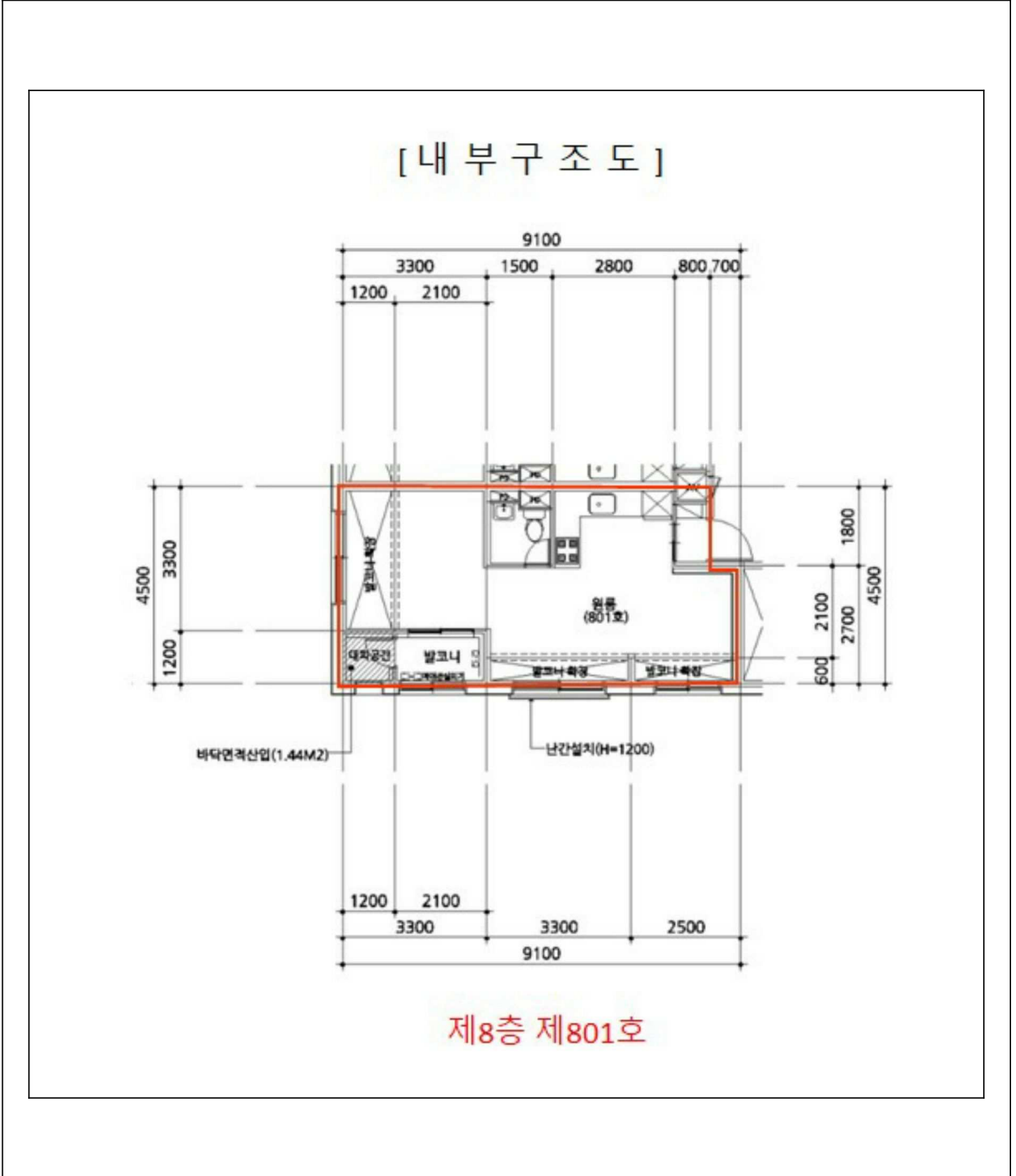


호 별 배치도

[호 별 배치도]



내부구조도



사 진 용 지



본건전경



공동출입구

사 진 용 지



제801호

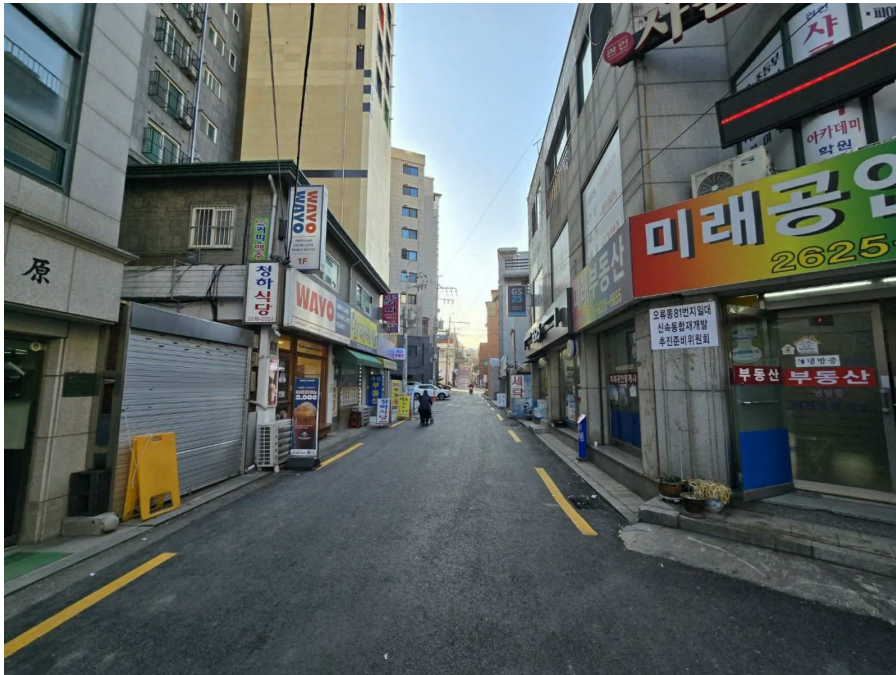


기계식주차장

사 진 용 지



주위환경1



주위환경2