

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 사형택 소유물건(2024타경4046)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: 권익01-240812-201

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.

(주)감정평가법인 권익

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김재호 (인)

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천이백만원정 (₩232,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	사형택 (2024타경4046)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.13	2024.08.13	2024.08.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	232,000,000
	합계					₩232,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박훈					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 공동 소재 “우신중학교” 서측 인근에 위치하는 현대힐타운 제2동 제5층 제502호로서, 서울남부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.13.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.08.13.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 궁동 237-9 [도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로9길 82					
동, 층, 호수	현대힐타운 제2동 제5층 제502호					
사용승인일	2017.09.27	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		용도	다세대주택
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제5층/ 제502호	29.55	3.82	33.37	19.12	88.55

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	공동 237-1	현대 힐타운 1동	4층 402호	29.55	18.94	232,000	7,851,100	2023.08.19
								2017.09.27

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2023년 07월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년 06월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
96.5	96.4	0.99896

※ 자료출처 : 한국부동산원, 연립다세대 매매가격지수(서울-강남지역-서남권) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례와 대등함.				

7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	232,000,000	1.00	0.99896	1.000	29.55 / 29.55	231,758,720	232,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 (층별·위치별·연식 등에 따라 다소 차이가 있음)
------	---

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재 지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	공동 237-10	현대힐타운 102동	4층 402호	29.55	19.12	231,000	경매	2022.01.14
								2018.03.09
2	공동 237-10	현대힐타운 102동	4층 401호	42.88	27.74	277,000	경매	2024.07.05
								2018.03.09
3	공동 278-4	101정안 하이츠	3층 303호	29.92	21.32	220,000	경매	2024.03.08
								2017.02.08
4	온수동 86-10	에코그린빌 102동	2층 202호	29.98	23.98	242,000	경매	2024.03.22
								2019.02.07

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	공동 237-1	현대힐타운 1동	5층 502호	29.55	18.94	240,000	8,121,827	2022.05.09
								2017.09.27
2	공동 170-4	퀸즈팰리스 103동	3층 302호	27.29	17.312	190,000	6,962,257	2023.06.10
								2018.08.07
3	온수동 86-10	에코그린빌 101동	2층 202호	29.56	23.85	239,000	8,085,250	2024.01.31
								2019.02.07
4	온수동 23	아델리안 가동	6층 601호	37.52	23.114	288,000	7,675,906	2024.07.01
								2019.03.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 232,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
가	서울특별시 구로구 공동 237-9 현대힐타운 제2동	제5층/ 제502호	29.55	19.12	232,000,000	-
합 계					232,000,000	-

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 공동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로9길 82	237-9 현대 힐타운 제2동	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택 -14세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
				1층 (연면적제외)	30.2			
				1층	12.04			
				2층 ~ 5층 (각)	127.91			
				6층	132.11			
				옥탑1층 (연면적제외)	24.84			
				제2종일반주거지역	749			
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.55	29.55	232,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	19.12	19.12		공용면적 포함
					749			
					토지 · 건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		162,400,000	
							69,600,000	
합 계							₩232,000,000.-	
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

서울특별시 구로구 궁동 소재 "우신중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장 및 지하철(온수역-1,7호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제5층 제502호로서,
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

도시생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 시스템에어컨설비 등이 되어 있음.

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

세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

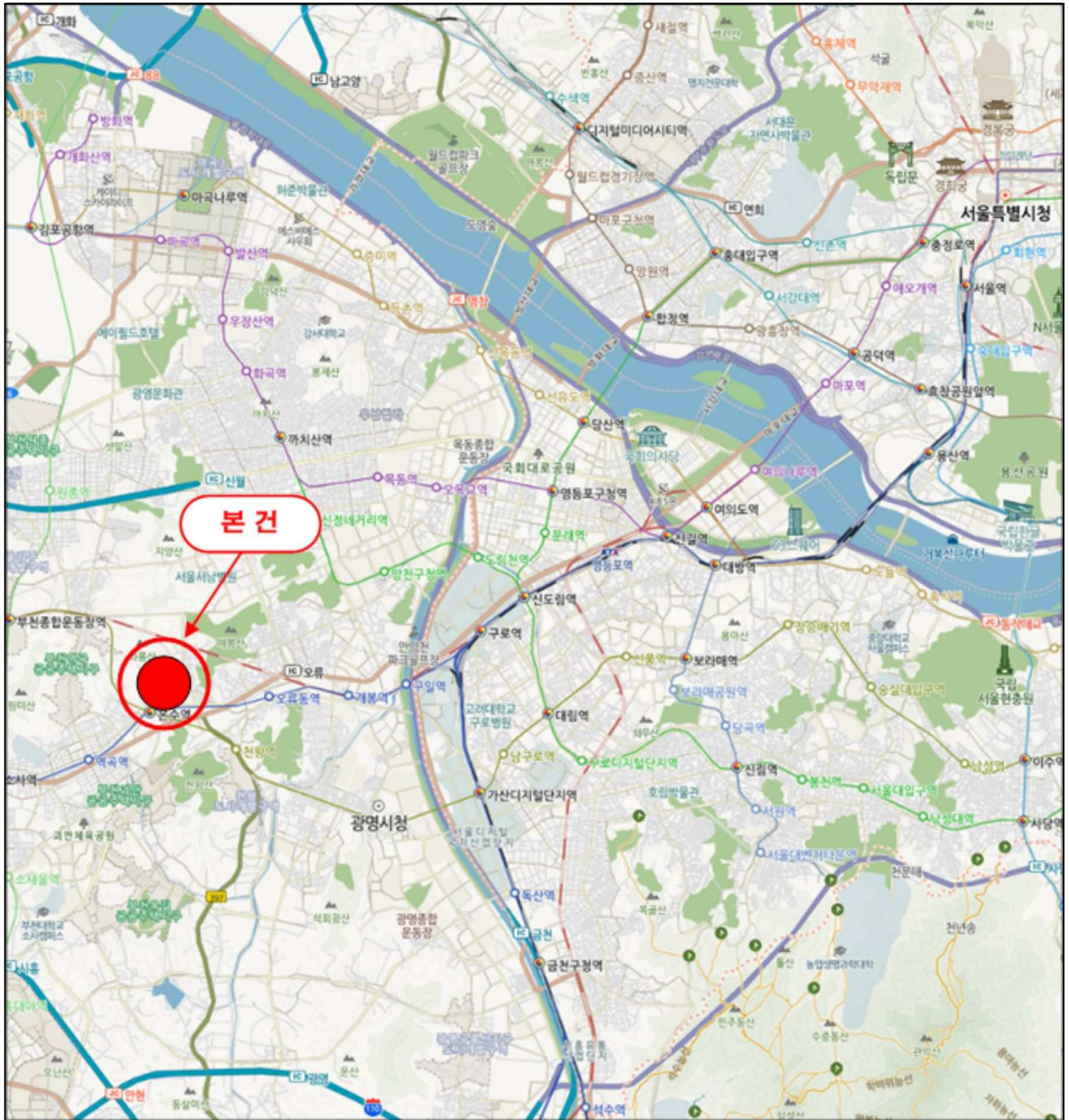
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 구로구 공동 237-9 현대힐타운 제2동 제5층 제502호
-----	--



상세위치도



소재지 서울특별시 구로구 공동 237-9 현대힐타운 제2동 제5층 제502호



내부구조도



소재지 서울특별시 구로구 공동 237-9 현대힐타운 제2동 제5층 제502호

No Scale



《 공동 237-9 현대힐타운 제2동 제5층 호별배치도 》



《 제2동 제5층 제502호 내부구조도 》





