

감정평가서

APPRAISAL REPORT

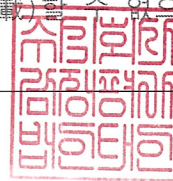
건명: 이민수 소유물건(2024타경151102)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: TA1-2412-3-009

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 태인



I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 2, 5호선 '까치산역' 동측 인근에 위치하는 구분건물(에코빌, 제2층 제202호)로서, 서울남부지방법원의 경매(2024타경151102)를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2025년 01월 03일] 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 03일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

나. 감정평가 조건

없음.

5. 기타 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조의 확인이 곤란하여 호별위치, 내부구조와 이용 상태는 부득이 집합건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰, 현황 점유부분, 평가선례 등을 기초로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행시 확인하시기 바람.
- 본건이 속한 건물이 집합건축물대장(표제부, 갑)상 위반건축물로 표기되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.(※감정평가액의 산출근거 및 결정의견 내 'Ⅲ.대상 물건의 개요, 1. 전체 건물 개요' 참조)
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

II 감정평가 방법

1. 감정평가 근거법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 [기준]

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

나. 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가 방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

라. 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.


2. 본건에 적용한 감정평가방법

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅲ 대상 물건의 개요

1. 전체 건물 개요

[출처: 귀제시목록, 집합건축물대장]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 391-45 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로25길 14-5 (화곡동)	
명칭	에코빌	
주구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	
연면적	419.86 m ²	
규모	지하 - 층 / 지상 5 층	
주용도	공동주택(다세대주택)	
사용승인일	2014-07-01	
비고	위반건축물 표기	

[위반건축물 표기 내역]

- 주택과-30648(2014.09.04)호에 의거 위반건축물 표기[401호(베란다 12㎡), 402호(베란다 20㎡), 501호(베란다 6㎡, 옥상 주거 16㎡), 502호(베란다 5㎡, 옥상 주거 16㎡) 무단증축]

2. 감정평가 대상물건

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

일련 번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	(주)공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	2/202	54.12	8.49	62.61	31.35	다세대주택

비고사항 : -

IV 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & & & \text{거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)} \\
 \text{거래사례} & & & & & & \\
 \text{단 가} & \times & & & & & \\
 & & \text{사정보정} & \times & & & \\
 & & & & \text{시점수정} & \times & \\
 & & & & & & \text{가치형성요인} \\
 & & & & & & \text{비 교} \\
 & & & & & & = \text{대상물건} \\
 & & & & & & \text{평가단가}
 \end{array}$$

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	화곡동 391-**- 에*빌	-/ 5/50*	31.72	18.37	217,000,000	6,841,000	2024-08-14	-
							2014-07-01	
#2	화곡동 391-**- 에*빌	-/ 3/30*	54.12	31.35	265,000,000	4,897,000	2023-12-12	-
							2014-07-01	
#3	화곡동 453-**- 외 덕**빌	비/ 4/40*	52.18	31.62	275,000,000	5,270,000	2024-07-09	-
							2014-02-04	
#4	화곡동 408-**- 외 성***빌	-/ 2/20*	47.46	20.78	250,000,000	5,268,000	2024-02-07	-
							2011-02-23	
#5	화곡동 341-**- 에*빌	-/ 3/30*	52.65	25.68	265,000,000	5,033,000	2023-03-31	-
							2000-10-25	

나. 거래사례 선정

본건 건물 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 [거래사례 #2]을 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 **매매가격지수**를 활용하여 산정함.

[기준월 : 2021.06 = 100]

일련 번호	기 간	지역 / 유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	23.12.12 ~25.01.03	서울 강남지역 서남권/ 연립다세대	2023년 11월 : 96.6	1.00414	97.0/96.6 ≒ 1.00414
			2024년 11월 : 97.0		

-거래시점 : 2023.12.12, 2023년11월 지수를 적용 함

-기준시점 : 2025.01.03, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인(주거용)		격차율 (일련번호 가 /사례#2)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	상호 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		1.000	

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	4,897,000	1.000	1.00414	1.000	54.12	266,122,846	266,000,000

V 감정평가액의 결정의견

1. 참고 자료

가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	평가목적
				원/전유면적			
(1)	화곡동 857-**- 엠****빌	-/ 2/20*	54.39	267,000,000	2024-04-25	법원경매	
				@4,909,000	2011-10-04		
(2)	화곡동 158-**-외 양****빌	-/ 4/40*	54.68	252,000,000	2024-03-18	법원경매	
				@4,609,000	2008-08-26		
(3)	화곡동 346-**-외 금****빌	-/ 3/30*	50.62	250,000,000	2023-04-24	담보	
				@4,939,000	2015-01-02		
(4)	화곡동 346-**- 창**라	-/ 2/20*	51.01	264,000,000	2022-07-15	담보	
				@5,175,000	2010-02-03		

나. 경매 낙찰가율

[출처 : 인포케어]

서울특별시 강서구 2024.01 ~ 2024.12

구분	낙찰률(기준:낙찰가)			낙찰률(기준:낙찰건)			미진행건
	총감평가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	12,970,159,250원	8,755,348,000원	67.5%	34건	25건	9건(26.5%)	9건
집합건물	375,612,191,610원	304,176,503,216원	81.0%	5,876건	4,562건	1,314건(22.4%)	450건
- 다세대	262,351,591,610원	207,888,740,308원	79.2%	4,804건	3,756건	1,048건(21.8%)	369건
- 아파트	69,233,000,000원	60,230,431,377원	87.0%	258건	159건	99건(38.4%)	25건
- 연립	2,074,000,000원	1,568,495,221원	75.6%	33건	26건	7건(21.2%)	2건
- 오피스텔	3,209,000,000원	2,550,027,392원	79.5%	35건	26건	9건(25.7%)	3건
- 오피스텔(주거)	35,345,600,000원	29,305,183,578원	82.9%	670건	532건	138건(20.6%)	42건
- 주상복합(주거)	3,399,000,000원	2,633,625,340원	77.5%	76건	63건	13건(17.1%)	9건
상가	43,348,271,486원	27,007,047,180원	62.3%	231건	194건	37건(16.0%)	22건
공장	945,000,000원	763,270,000원	80.8%	7건	6건	1건(14.3%)	0건
특수부동산	3,483,124,800원	3,510,865,000원	100.8%	16건	10건	6건(37.5%)	1건
토지	3,513,666,740원	932,375,000원	26.5%	21건	18건	3건(14.3%)	2건
기타토지	655,520,000원	802,000,000원	122.3%	1건	0건	1건(100.0%)	0건
차량외 기타	1,782,800,000원	1,415,858,614원	79.4%	261건	170건	91건(34.9%)	6건
합계	442,310,733,886원	347,363,267,010원	78.5%	6,447건	4,985건	1,462건(22.7%)	490건

다. 인근 지역 유사부동산 가격수준

가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 전유면적당 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡내외수준이며, 위치별, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	서울특별시 강서구 화곡동 391-45 에코빌 제2층 제202호	54.12	4,915,004	266,000,000	-
합 계				266,000,000	

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 2, 5호선 '까치산역' 동측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 지하철 2, 5호선 '까치산역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건물 내 제2층 제202호로서,
(사용승인일:2014-07-01)

외벽 : 석재타일 붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 난방설비 등을 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

인접지 및 인접도로와 같이 완경사지의 세장형 토지로서, 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약 4m내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역 (지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면) <공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>임.

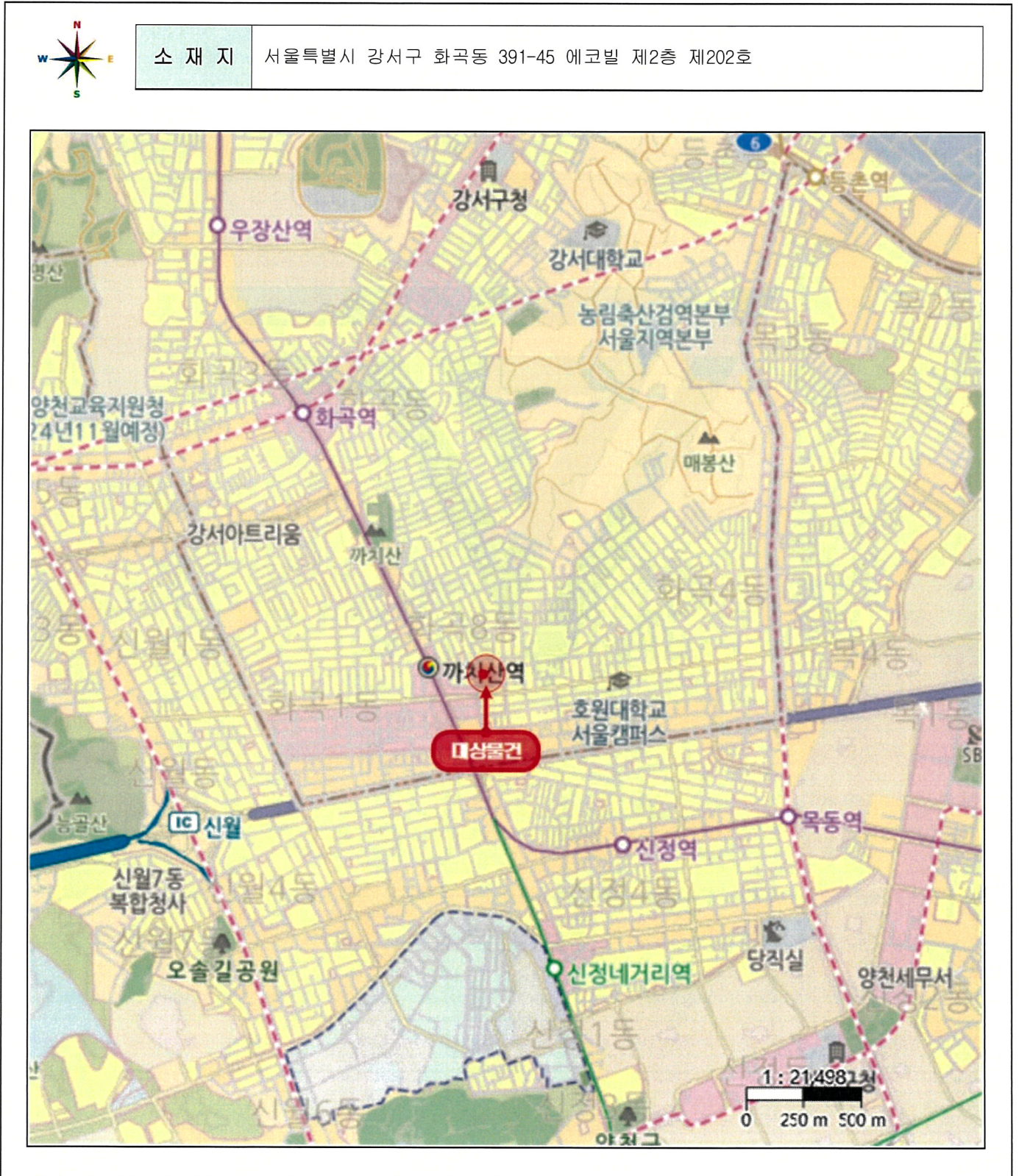
(9) 공부와의 차이

-

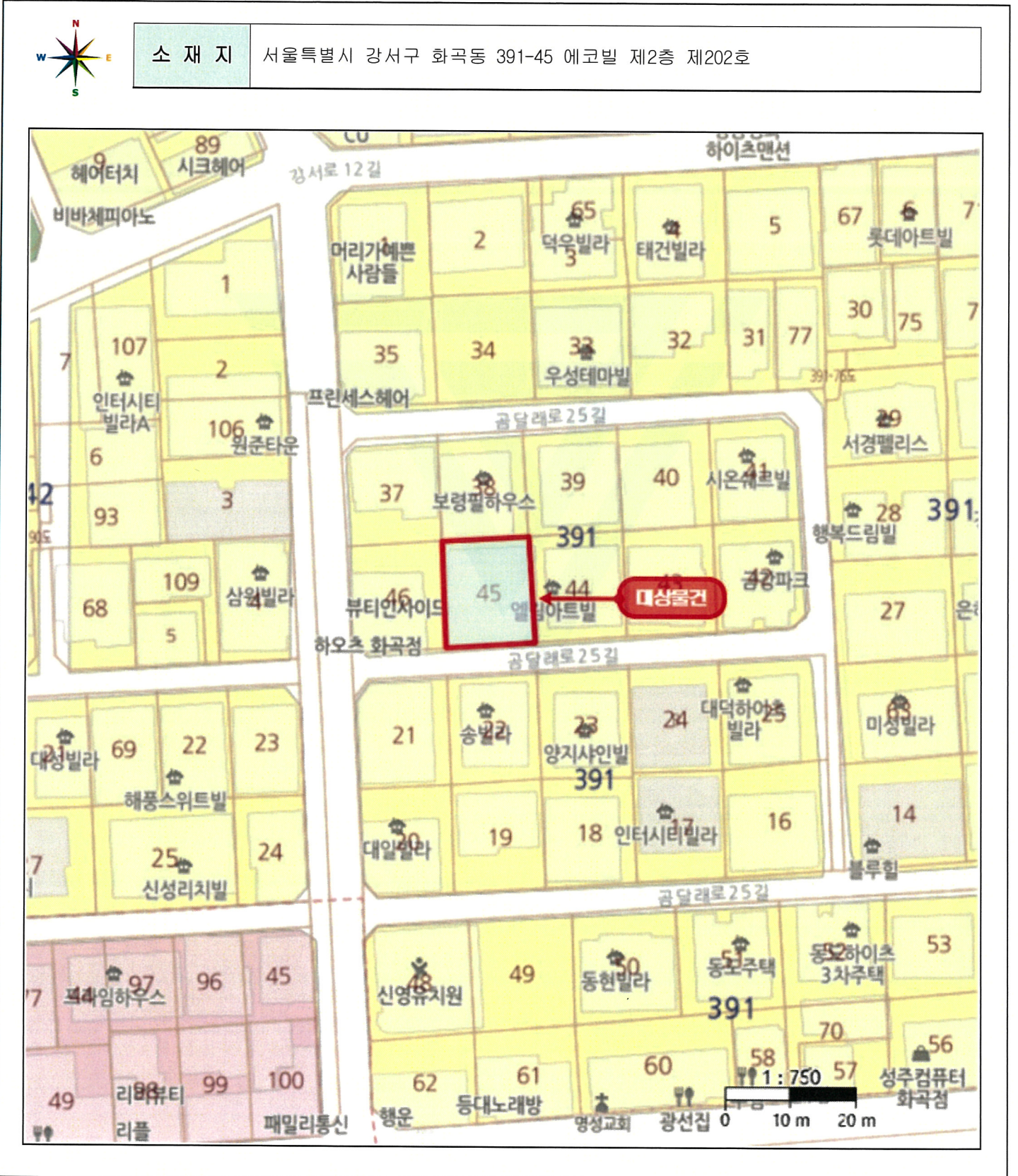
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



상세 위치도



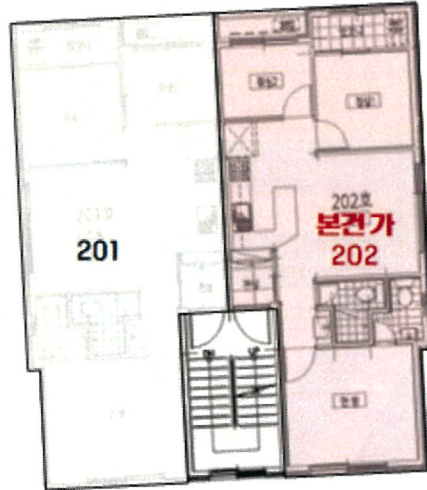
호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



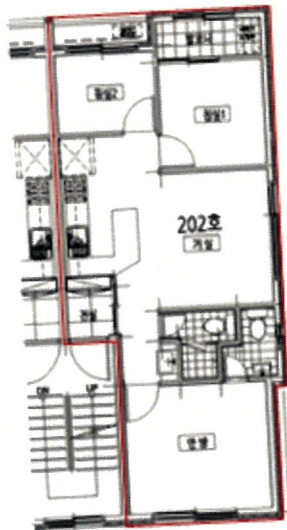
소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 391-45 에코빌 제2층 제202호

No Scale



[서울특별시 강서구 화곡동 391-45 에코빌 제2층 호별배치도]



[서울특별시 강서구 화곡동 391-45 에코빌 제2층 제202호 내부구조도]

*내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물 대장상 건축물연황도에 의해 도시화 하였는바 경매진행시 확인하시기 바람.

사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경 (북서측)

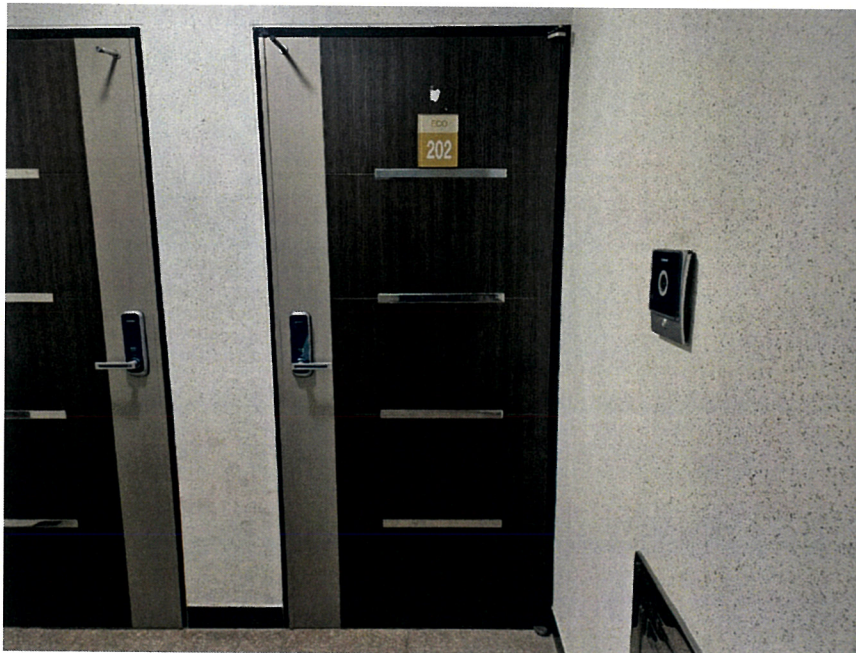


본건이 속한 건물 전경 (북동측)

사 진 용 지



본건이 속한 건물 공동 출입문

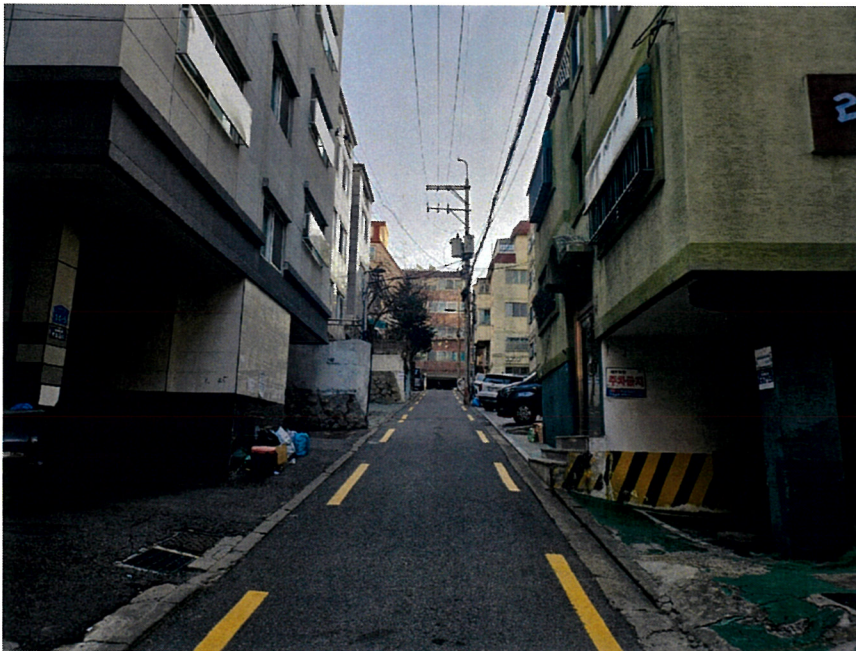


본건 현관문

사 진 용 지



주위환경



주위환경