

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이광균 소유물건(2023타경126154)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: gs23121463

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.

강서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최성남

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이광균 (2023타경126154)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.12.18	2023.12.14 ~ 2023.12.18	2023.12.18

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	단지형 다세대	1세대 이	단지형 다세대 하	1세대 여	- 백	270,000,000
합계					₩270,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 개봉3동 주민센터 북동측 인근에 위치하는 도시형생활주택(단지형다세대) 상떼그린힐 제7층 제701호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 가치

본건은 “ 부동산 가격공시에 관한 법률 ” , “ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 ” , “ 감정평가에 관한 규칙 ” , “ 감정평가 실무기준 ” 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 “ 감정평가에 관한 규칙 ”

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

가격조사완료일인 2023년 12월 18일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사기간은 2023년 12월 16일부터 동년 동월 동일 까지임.

3. 대상물건의 개요

소재지 : 서울특별시 구로구 개봉동 359-10

도로명주소 : 서울특별시 구로구 개봉로3길 27

건물명, 층, 호수 ; 상떼그린힐 7층 701호

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

이용상황 : 도시형생활주택 (단지형다세대)

사용승인일 : 2020.10.21.

건물구조 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층

건물규모 : 지상 8층

건물면적 등 : 전용29.92㎡, 공용6.63㎡, 대지권비율15.55/300.5

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- (1) 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제 반공부에 의거함,
- (2) 본건의 감정평가명세표상의 토지건물의 가액배분은 한국감정평가사협회에서 정한 “집합건물구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 지침” 등을 참고하되 현지실정에 맞게 조정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가액의 산출과정

1 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, ” 감정평가에 관한 규칙 “ 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고, 유사한 임대 사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란하여, ” 감정평가에 관한 규칙 “ 제12조 제2항 단서에 따라

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 이를 생략하고, 인근유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

산식 : 평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가격형성요인비교치

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	면적(㎡)		거래가액 (원)	거래 시점	비고
			전유	대지권			
1	개봉동 359-10	상떼그린힐 701호	29.92	-	338,000,000	2021 3.31.	본건 직거래
2	개봉동 359-10	상떼그린힐 70*호	29.9	-	268,000,000	2020 1111	

{출처 : 한국감정평가사협회카파허브플러스, kais, 등기사항전부증명서 등}

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 동일건물에소재하는 상기 유사거래사례중 제반
사항을 고려, 비교가능성이 높은 ” 거래사례 1을 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래로 보임. (1.0)

(4) 시점수정, 가치형성요인 비교 및 시산가액의 결정

본건의 시점수정치는 본건이 구분소유권의 대상인 건물부분

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

과 대지사용권을 일괄로 하여 평가되었는 바, 부동산원이 조
사발표하는 “연립다세대지수” 를 활용하여 산정하였음.

지역	연립다세대 지수		시점수정치
	가격시점 적용지수 (2023.12.18)	거래시점 적용지수 (2021.3.31.)	
서울 강남지역 서남권	96.6	99.3	0.97281

요인구분	세부항목	비교치	비고
건물의부요인	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 대중교통의편의성(지하철,버스정류장) 차량이용의편의성(가로의 폭,구조 등)	1.00	대등함
건물내부요인	건물내 주차의 편의성 건물전체의 공실률 건물관리상태 및 각종설비의 유무 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등함
호별요인	층별효용,위치별효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터및 엘리베이터와의 거리 향별효용 전유부부의 면적 및 대지권의 크기 호별 이용상황 등	1.00	대등함
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.82	시세를 반영하 되, 평 가목적 을 고 려.
누계		0.82	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인보정	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
1	338,000,000	1.00	0.97281	0.82	269,624,019	270,000,000	

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 호가(가격)수준

인근지역내 유사부동산 가격(호가)수준은 2억에서 2억오천만원 정도로 탐문조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	면적(㎡)		평가액(원)	기준시점	비고
			전유	대지권			
1	개봉동 359-10	상대그린힐 702호	29.9		299,000,000	2023 1023	법원 경매
2	개봉동 359-10	상대그린힐 70*호	29.92		339,000,000	2021 8.3.	기타 담보

(출처 ; 한국감정평가사협회카파허브플러스)

IV. 감정평가액의 결정

본건 대상부동산의 입지, 이용상황, 제반 공법상의제한 등을 중

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

합적으로 참작하고 본건의 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

금이억칠천만원₩270,000,000원

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례, 평가전례, 인근 유사부동산의 탐문조사시 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 내	서울특별시 구로구 개봉동 359-10 상떼그린힐 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로3길 27	359-10	도시형 생활주택 (단지형 다세대) 및 제2종 근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트 구조					
				평스라브지붕 8층					
				1층	17.73				
				2층	149.5				
				3층	107.82				
				4층	107.82				
				5층	107.82				
				6층	107.82				
				7층	107.82				
				8층	44.84	(연면적	제외)		
	서울특별시 구로구 개봉동	359-10	대	제3종 일반주거지역	300.5				
				철근콘크리트 구조	29.92	29.92	270,000,000		
				제7종 제701호					
				1 소유권 /대지권	15.55 /300.5	15.55		108백 162백	
						토지건물	배분내역'토지 건물		
합 계							₩270,000,000.-		
			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 개봉3동주민센터 북동측 인근에 위치하며, 주위는 본건과 유사한 규모의 공동주택, 아파트, 각종 근린생활시설, 관공서, 학교, 야산 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 통행가능하며, 인근 등에 버스정류장이 및 지하철역이 있어 대중교통 여건은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층건으로서,

외벽; 몰탈위 페인팅 위 치장석 등 마감
내벽; 벽지 및 타일 등 마감(탐문)
창호; 샷시창 등임.

(4) 이용상태

단지형다세대 주택으로 이용중임. 상세 내용은 내부구조도 참조.

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생 및 전기설비, 주차설비, 승강기설비 등임

(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)

세로장방형의 토지로서, 단지형다세대 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

중로한면

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)

대공방어협조구역(위탁고도; 해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부 (02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

민간임대주택등기 되어있음.
주택임차권 있음.
등기사항전부증명서 참조 요.

광역 위치도



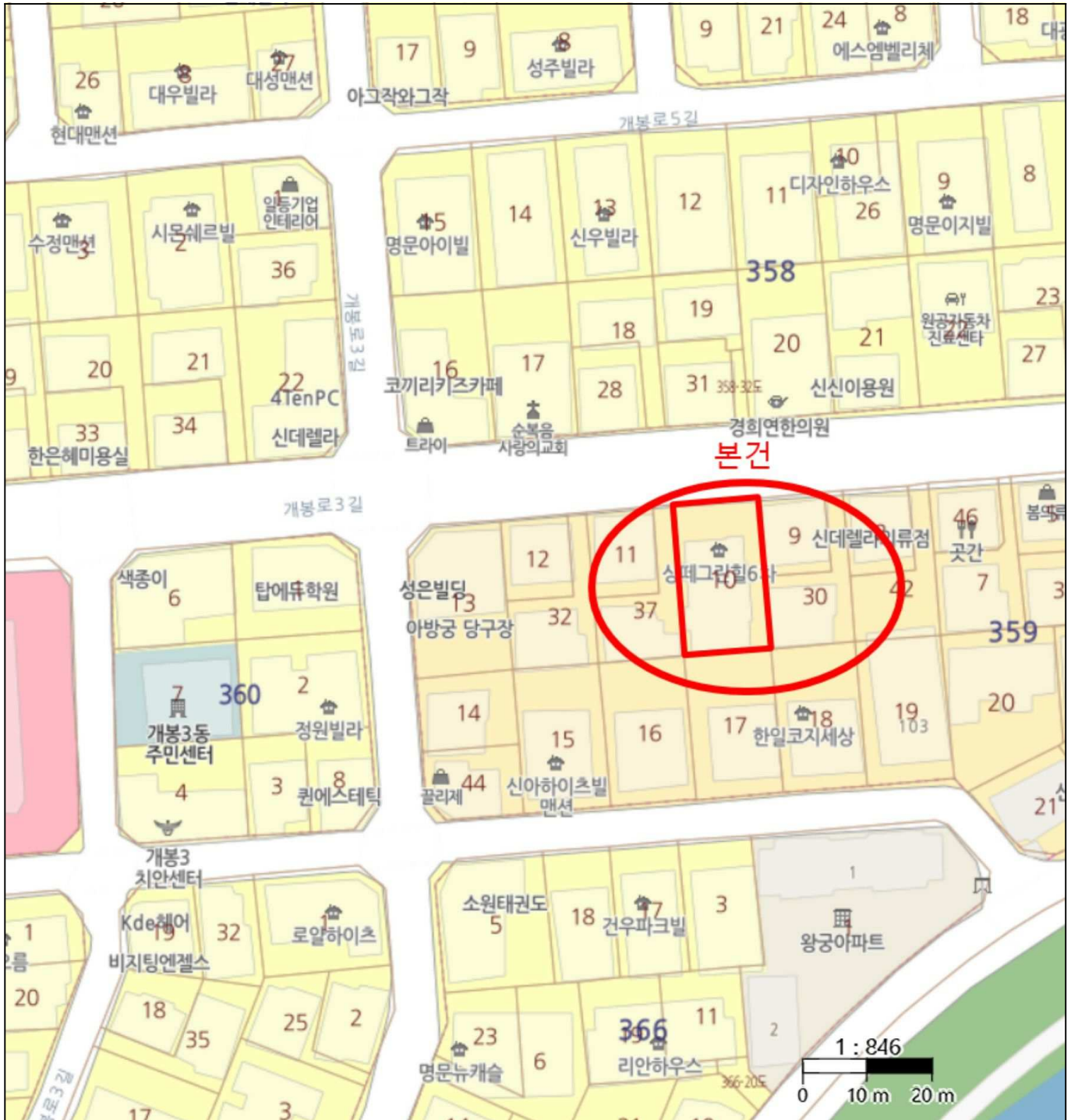
소재지 서울특별시 구로구 개봉동 359-10 상떼그린힐 제7층 제701호



위치도



소재지	서울특별시 구로구 개봉동 359-10 상떼그린힐 제7층 제701호
-----	--------------------------------------



내부 구조도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 359-10 상떼그린힐 제7층 제701호

