

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박태훈 소유물건(2024타경60076)
서울특별시 마포구 성산동 210-4

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: 한미240830W60076

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.

한미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박병중

(인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박태훈 (2024타경60076)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.31	2024.08.30 ~ 2024.08.31	2024.08.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	234,000,000
	합계					₩234,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 마포구 성산동 210-4 소재 "망원로"북측 인근, "경성중,고등학교" 서남측 인근에 위치하는 대명파크뷰 5층503호에 대한 서울서부지방법원의 부동산경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월31일을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

본건의 테라스는 실제 세탁소(조적조,샷시조)로 이용하고 있어 이를 감안하여 평가하였음.

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 성산동 210-4				
건물명, 층, 호수	대명파크뷰 5층503호				
용도	다세대주택	사용승인일	2014년 03월 18일		
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.89	4.53	34.42	22.5	86.84

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS]

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	성산동 210-413	힐하우스	2/ 202	34.45	21.22	280,000	2024.08.05 2019.01.25
나	성산동 210-418	민연센텀시 티	2/ 204	21.95	13.67	262,000	2023.12.07 2013.01.21

평 가 의 견

(2) 인근 유사부동산의 평가전례(경매)

[출처 : KAPA HUB]

사	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점 사용승인일
다	성산동 210-4	대명파크뷰	2/202	29.83	22.50	233,000	2024.07.15 2014.03.18
라	성산동 210-4	대명파크뷰	2/204	29.87	22.50	238,000	2023.12.20 2014.03.18

(3) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 유사 물건으로 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 유사 물건인 사례"다"를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 동일지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 평가사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

"한국감정원"에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 "서울시 강북지역(서북권) 연립주택 매매가격 지수"를 활용하여 시점수정함.(시점수정치산출)

◎ 사례"다"의 평가당시 가격지수(2024.06월 지수) : 98.3

◎ 본건 가격시점의 가격지수(2024.07월 지수) : 98.4

◎ 시점 수정치 : $98.4/98.3 = 1.00102$

※ 2024년 08월분이 미고시되어 2024년 07월분을 연장 적용하였음.

평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

	구분	격차율		비고
	조건	세항목	사례	
외부요인	가로조건			거래사례와 본건은 유사 건물내 유사 물건으로서 외부요인 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			거래사례와 본건은 유사 건물내 유사 물건으로서 건물요인 유사함.
	노후도	1.00	1.00	
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			

개별적 요인	층별, 위치별 차이			거래사례와 본건은 유사 건물내 유사 물건으로서 개별적요인 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x1.00

평 가 의 견

7. 비준가액

거래사례 (단위원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위㎡)	비준가액 (단위원)
233,000,000	1.00	1.00102	1.00	29.89/ 29.83	234,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

최근 거래사례가 미미하여 현 시점의 거래가액 수준은 잘 알수 없으나 과거의 매매실적 및 호가 수준을 감안할때 본건과 동형 및 유사형의 가격수준은 약220,000,000원-약250,000,000원 수준 내외로 조사됨.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :234,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 동 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 성산동 210-4 대명파크뷰 5층 503호					
건 물 명	박태훈 소유물건(2024타경60076)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시 서울특별시 마포구 성산동 201-4 [도로명주소]서울특별시 마포구 성미산로13길11-3 대명파크뷰	대				
	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택					
	1층		9.99			
	2층-3층 각		135.06			
	4층		124.56			
	5층		118.69			
	옥탑1층(연면적제외)		12.15			
	1.서울특별시 마포구 성산동210-4 (내)		327.6			
	전유부분의 건물의 표시 5층503호					
	철근콘크리트구조		29.89	29.89		234,000,000
	22.5					
1.소유권/대지권	327.6x-----	22.5				
	327.6					
			토지·건물			
			토 지 :	163,800,000		
			건 물 :	70,200,000		
				배분내역		
				₩234,000,000.-		
	합 계					
		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 마포구 성산동 210-4 소재 "망원로"북측 인근,"경성중,고등학교" 서남측 인근에 위치하는 대명파크뷰 5층503호로서 주위환경은 학교,, 각종빌라,근린생활시설,아파트, 공원 등으로 형성되어있고 각종생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 남측 인근에 망원로,인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 자동차 진출입이 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 5층503호로서
외 벽 : 석재,치장타일 마감 등, 내 벽 : 벽지,타일,페인트 마감 등,
바 닥 : 석재,목재강화마루 마감 등, 창 호 : 칼라샷시 및 이중창 등.

(4) 이용상태

다세대주택 5층503호(내부구조도 참고).
방2,주방 겸 거실,욕실,확장형발코니,테라스(세탁실로이용),현관 등.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,도시가스에 의한 개별 난방설비 등.

(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) |

본건은 자루형의 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측이 포장도로에 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-10-12),가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2019-05-28)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권 정비계획법>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

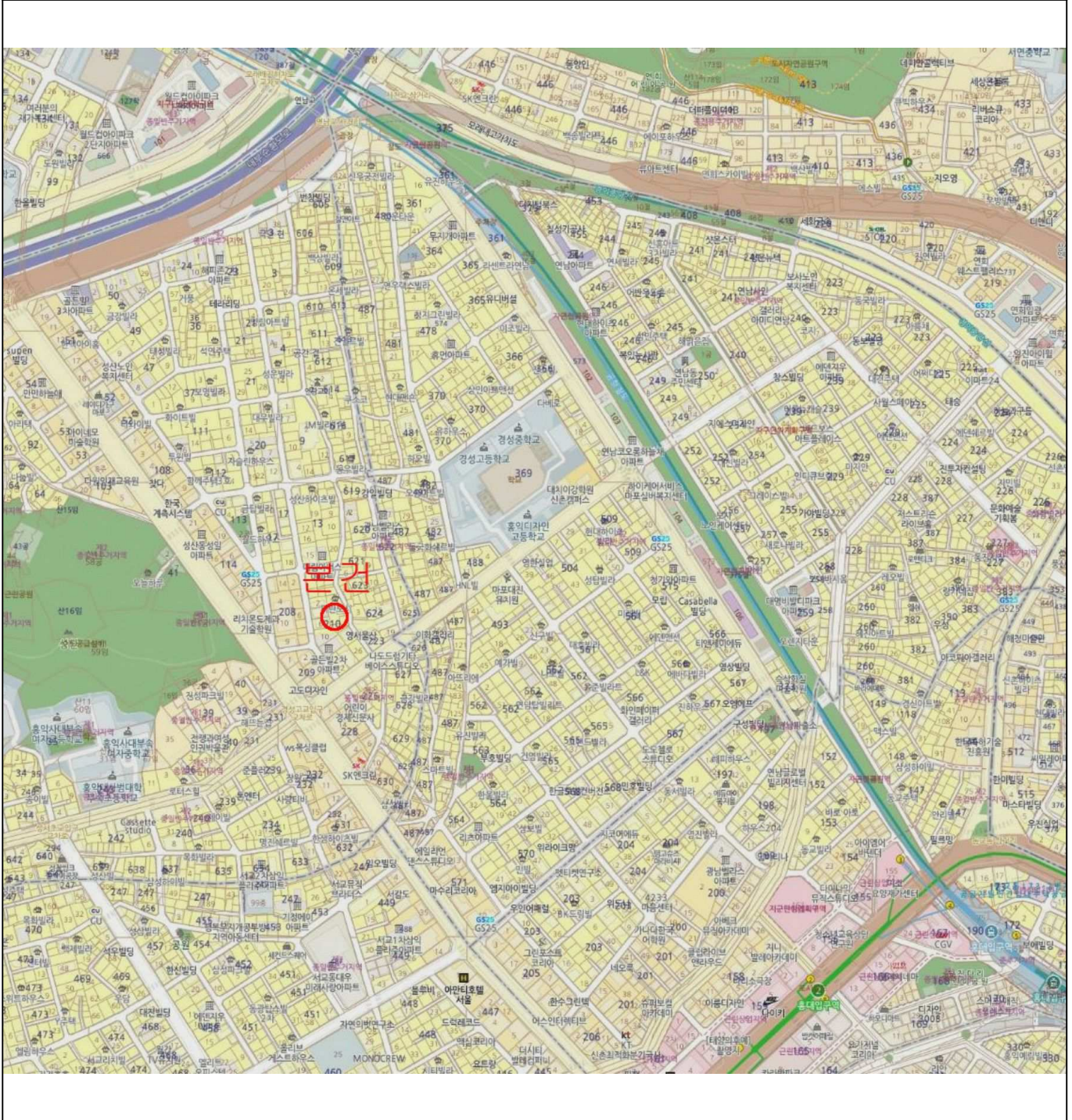
본건은 임대중으로 탐문되며,현장조사시 내부구조를 육안으로 직접 확인하였음.

광역위치도



소재지

서울특별시 마포구 성산동 210-4 대명파크뷰 5층 503호

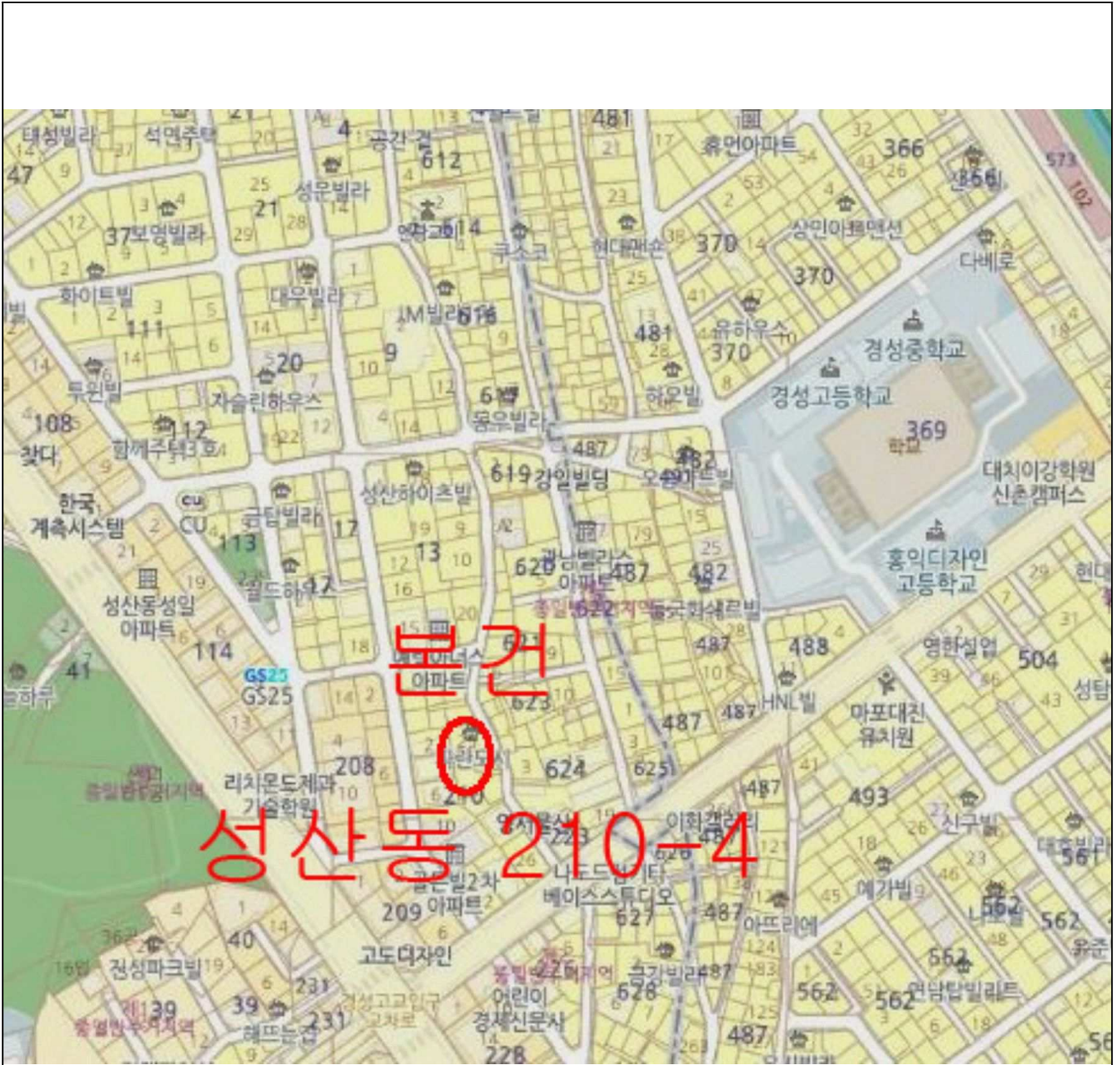


위치도



소재지

서울특별시 마포구 성산동 210-4 대명파크뷰 5층 503호

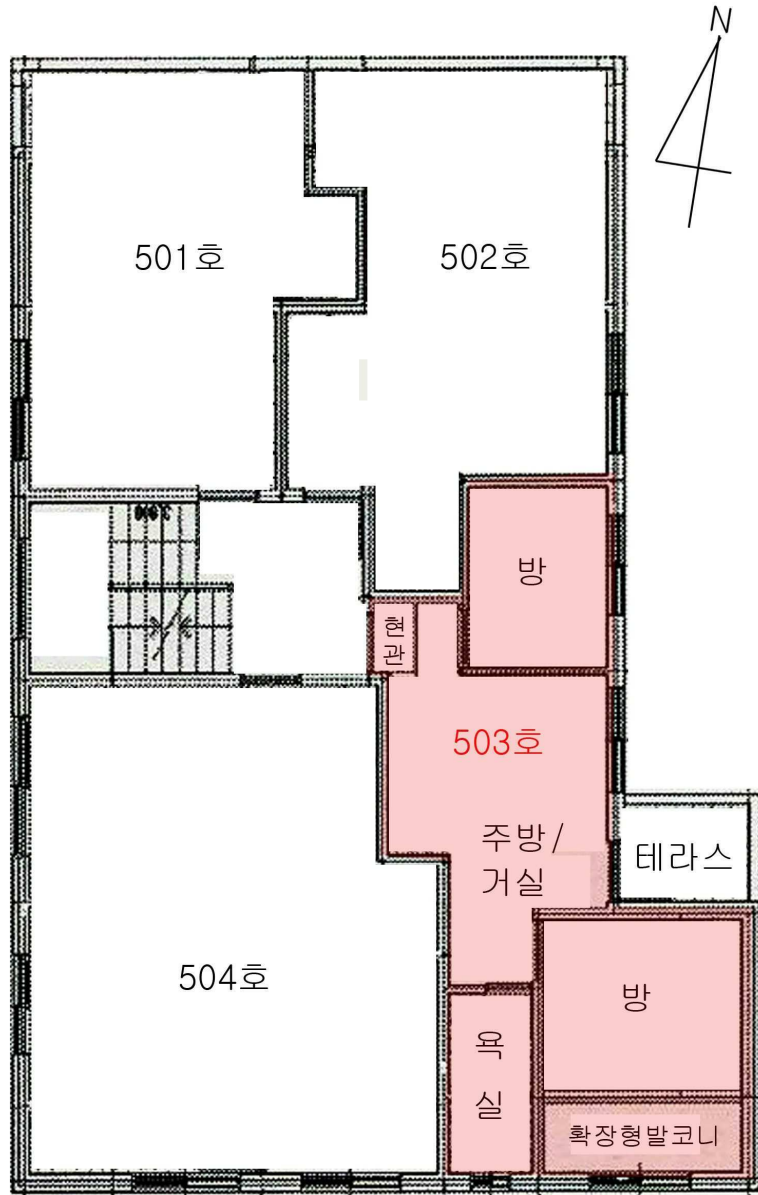


내부구조도



소재지 서울특별시 마포구 성산동 210-4 대명파크뷰 5층 503호

NO SCALE



5층 호별배치도 및 503호 내부구조도





회 보 서

우)05542 서울특별시 송파구 오금로 87 (방이동)(잠실리시온 2023호) (방이동)
E-Mail : hanmee@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-489-2936
FAX. 02-424-2936

문서번호 : 한미240830W60076

시행일자 : 2024-08-31

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 한미감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.30자 귀 제 『2024타경60076』호로 의뢰하신 『박태훈 소유물건(2024타경60076)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

한미감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 02-489-2936, FAX: 02-424-2936)

문서번호 : 한미240830W60076

수신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.30 자 귀 제 『 2024타경60076 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 마포구 성산동 210-4 대명파크뷰 5층 503호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	321,920	
실비	212,000	(200,000+184,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 321,920
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	12,700	
공부발급비	2,000	
기타 실비	2,000	
비소계	236,700	
특별용역비	-	
공급가액	558,000	1,000원 미만 절사
부가세	55,800	
합계	613,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	613,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110-141-682472(예금주:박병중(한미감정평가사사무소))

한미감정평가사사무소

대표이사 박병중