

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박성현 소유물건(2023타경116072)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: SS230831-B007

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.

햇빛감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 호 성

감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박성현 (2023타경116072)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.09.01	2023.08.31 ~ 2023.09.01	2023.09.04	
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	255,000,000
	합계					₩255,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울월정초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "신영베르디 움에이 제 4 층 제 403 호"에 대한 평가로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023 년 09 월 01 일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2023 년 08 월 31 일 ~ 2023 년 09 월 01 일 실시하였음.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 . 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지 . 건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지 . 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

6. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 372-18							
도로명주소	서울특별시 강서구 가로공원로76길 30							
건물명칭	신영베르디움A							
구조	철근콘크리트구조			지붕	(철근)콘크리트			
대지면적(m ²)	302.3			연면적(m ²)	599.42			
건축면적(m ²)	176.88			주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 및 근린생활시설			
건폐율(%)	58.51			용적률(%)	198.29			
층호수/세대수	1호/16세대			사용승인일	2020.06.19			
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)	전용률(%)
1	-	4	403	28.37	6.45	34.82	17.28	81.5%

주 1 : 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 372-○○	신영베르디움에이	4 400	29.98	18.26	280,000,000 (@9,340,000)	2022.12.30 2020.06.19
2	화곡동 372-○○	신영베르디움에이	4 400	29.91	18.22	255,000,000 (@8,526,000)	2020.10.15 2020.06.19

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

(1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “주요지역 유형별 주택매매가격지수” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 “서울시 > 강남지역 > 서남권 연립/다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

2021년 06월 = 100 기준

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	101.7	101.6	101.6	101.6	101.5	101.5	101.4	101.3	101.1	100.9	100.2	99.4
2023년	98.7	98.2	97.7	97.3	96.9	96.5	96.5					

출처 : 한국감정원 부동산통계

(2) 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	100.2	2022.11
본건 기준시점 당시 가격지수	96.5	2023.07(가장 최근 고시된 지수 적용)
시점 수정치	0.96307	$96.5 / 100.2 \approx 0.96307$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교함.

6. 가치형성요인 비교

(1) 주거용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형)단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건과 거래사례는 가치형성요인 대등함.

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	9,340,000	1.00	0.96307	1.000	28.37	255,190,244	255,000,000

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

III.참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 부동산 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준 및 임대수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m²(전유면적)

가격수준	850 만 ~ 950 만/m ² (전유면적)
임대수준	매매가 대비 전세가율은 90%내외 수준이었음.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
화곡동 372-00	신영베르디움에이	4 400	29.91	18.22	법원경매	274,000,000 (@9,161,000)	2022.12.21 2020.06.19
화곡동 372-00	신영베르디움에이	4 400	28.37	17.28	공매 (국세,지방세)	257,200,000 (@9,066,000)	2022.03.25 2020.06.19

출처 : 한국감정평가사 협회 감정평가정보체계

3. 최근 1년 낙찰가율 통계분석

단위 : %, 건

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	75.24%	75.85%	1,042	69.12%	69.37%	223	69.14%	68.92%	180
6개월 평균	다세대	74.92%	76.30%	572	72.01%	72.33%	115	71.96%	71.44%	92

출처 : 부동산태인 경매낙찰통계 > 다세대

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	평가액	비고
1	4 층 403 호	255,000,000	@8,988,000 원/m ²
합계		255,000,000	-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 평가가액을 산정하였음.

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) 1	서울특별시 강서구 화곡동	372-18 신영베르 디움에이	도시형 생활주택 (단지형 다세대) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로76길 30			1층	84.68			
				2층	129.8			
				3층	129.8			
				4층	129.8			
				5층	125.34			
			옥탑1층	15.2				
		372-18	대	제2종일반주거지역	302.3			
				(내) 제4층 제403호	28.37	28.37	255,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
				소유권	17.28			
			(1)x----- 대지권	(1)x----- 302.3	17.28			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 178,500,000 76,500,000	
	합 계						₩255,000,000.-	
			이	하	여	백		

부동산 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 "서울월정초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 제4층 제403호로서,
(사용승인일: 2020-06-19)

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어 있음.

부동산 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 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 소로, 북측으로 세로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역 경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2014-12-22)(강서 교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

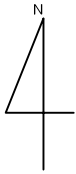
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

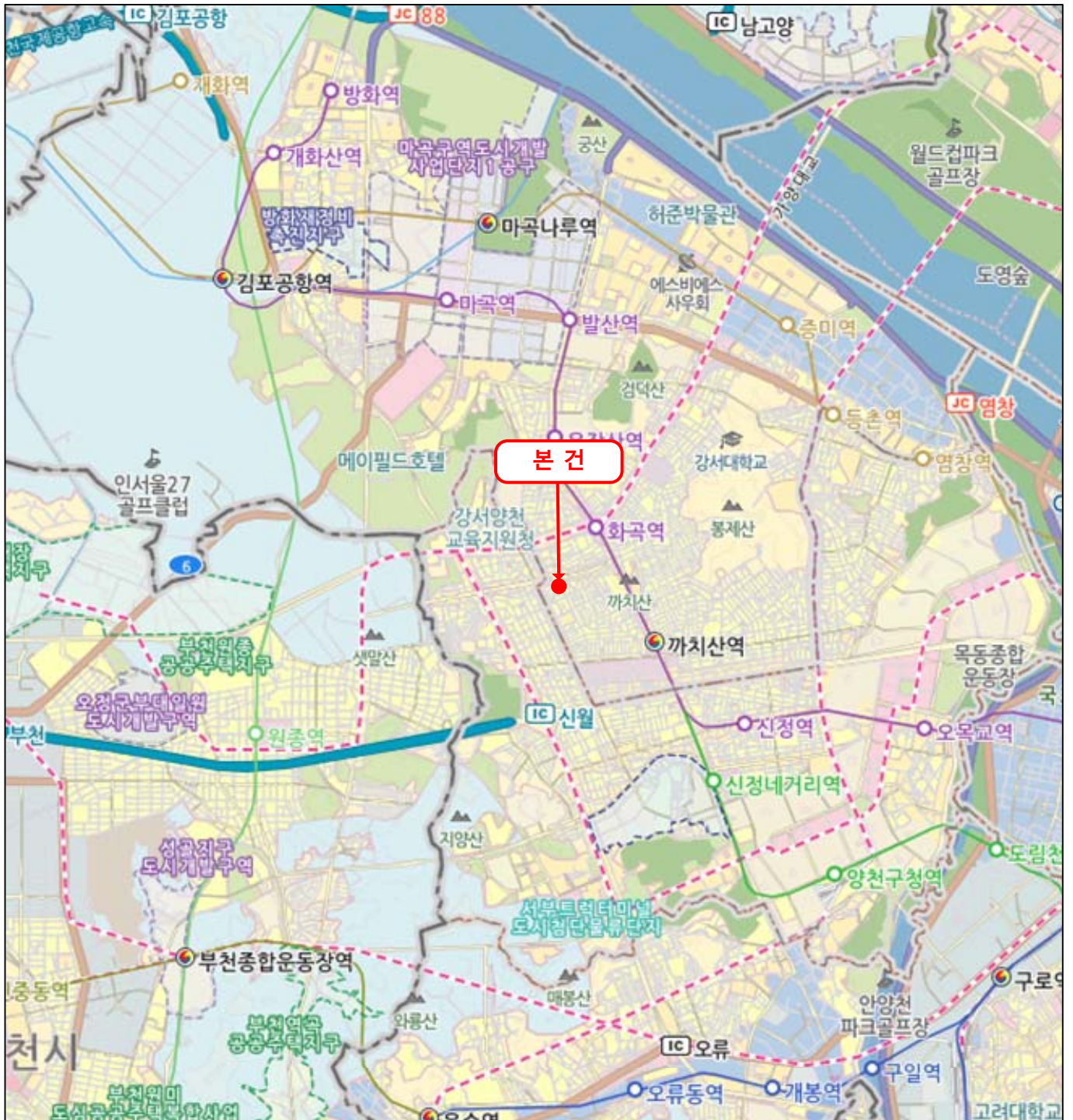
- 아래와 같이 임차권 설정되어 있으니 참고바람.

임차보증금 : 금248,000,000원
 임대차계약일자 : 2020년09월19일
 임차권자 : 김애연

광역 위치도

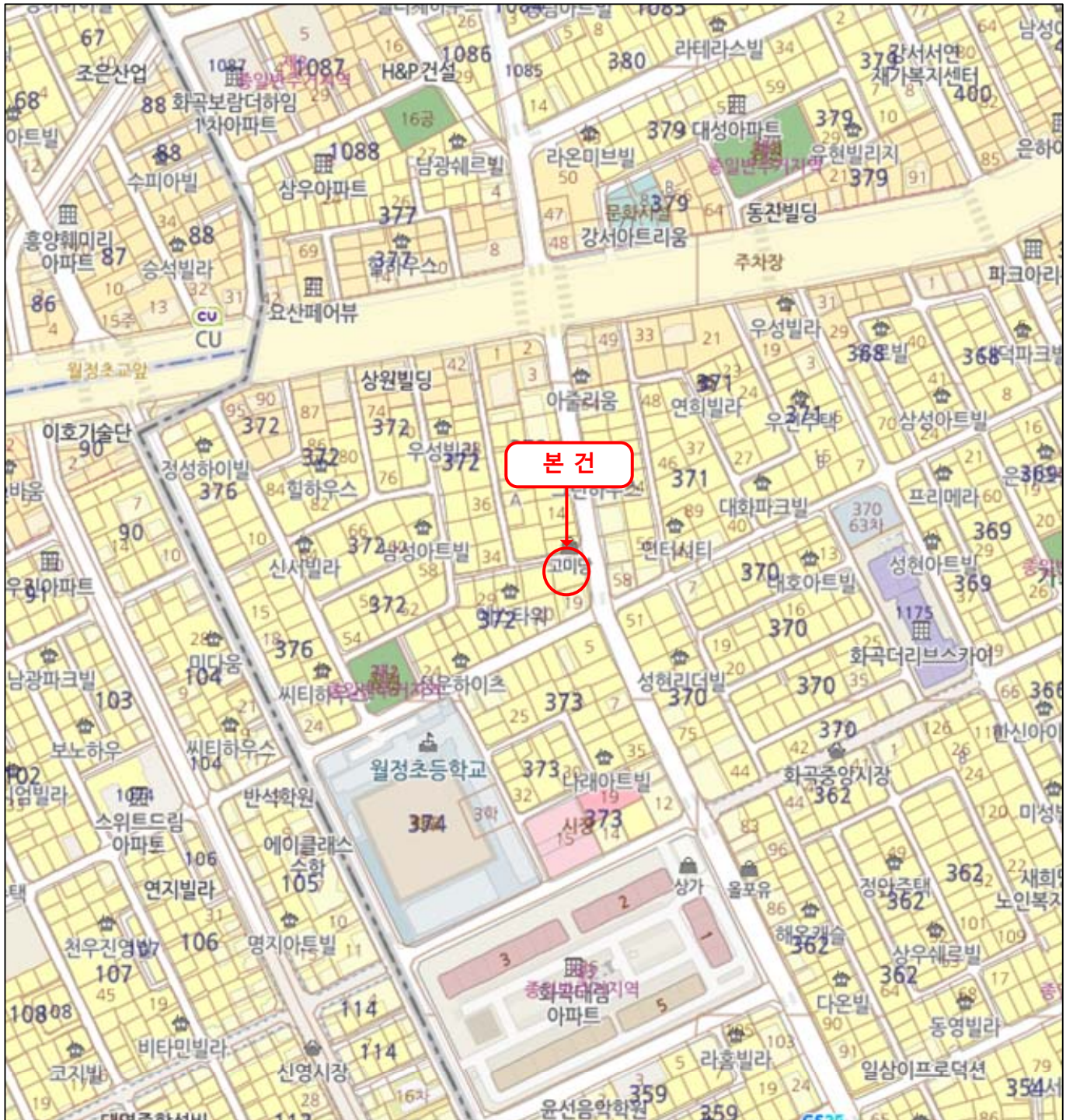


소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 372-18 신영베르디움에이 제4층 제403호

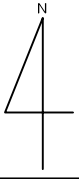


상 세 위 치 도

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 372-18 신영베르디움에이 제4층 제403호

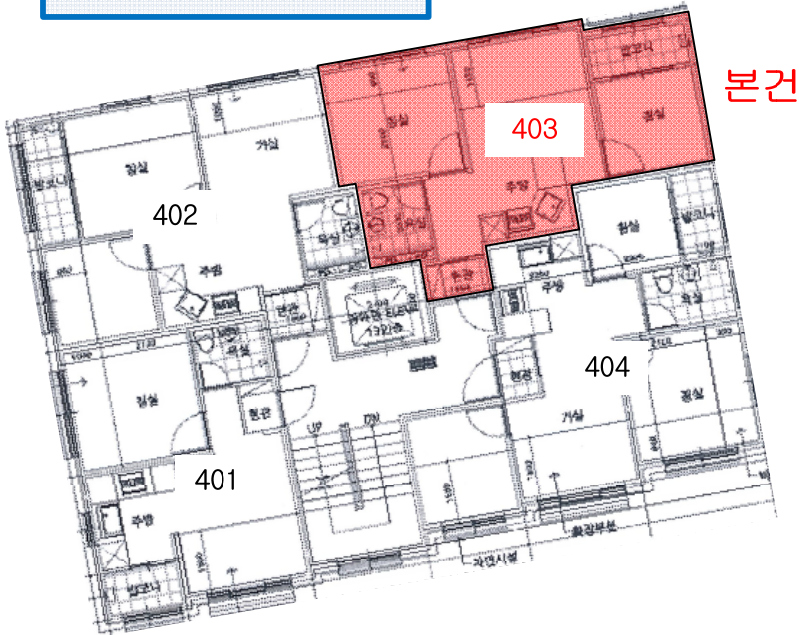


내부 구조도

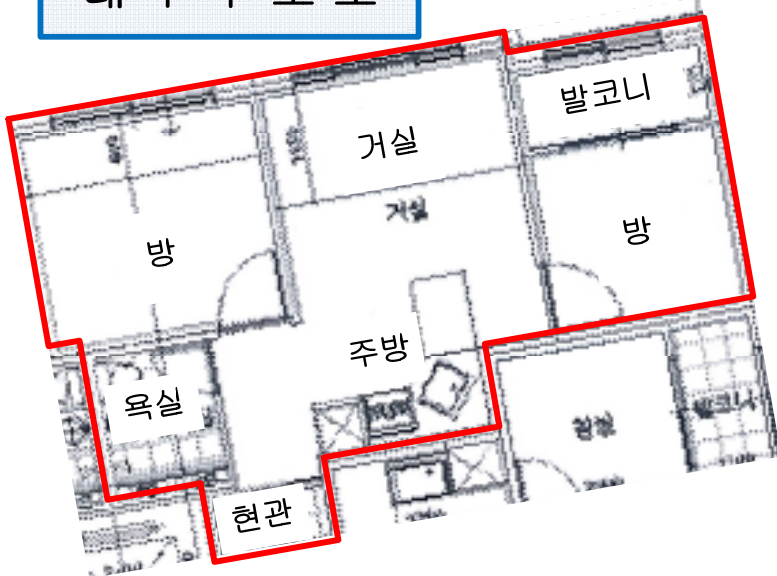


소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 372-18 신영베르디움에이 제4층 제403호

호별 배치도



내부 구조도



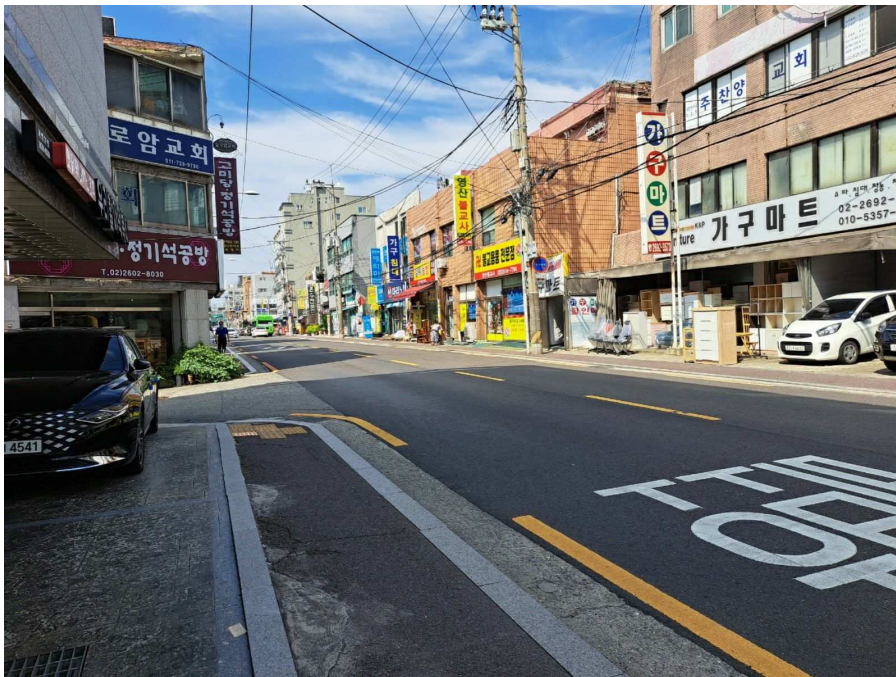
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



본동 전경



주위 전경

사 진 용 지



1층 전경



1층 출입구

사 진 용 지



본건 앞 복도 전경



본건 호수 출입문