

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 재원리츠
소유물건(2024타경138116)

의뢰인: 서울남부지방법원
사법보좌관 오광호

감정평가서번호: GJ24121602

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 재원리츠 (2024타경138116)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 부동산공부.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.23	2024.12.20 ~ 2024.12.23	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
	(제시외건 물)	(8.0)	(제시외건 물)	(8.0)	-	2,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩203,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 “은행나무시장” 남측 인근에 위치하는 “에이엔캐슬“(공동주택 및 제2종근린생활시설) 제2층 제201(전유: 38.19㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.23일입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 임차인의 협조로 내부구조등을 확인하였으며, 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장(표제부, 갑)상 건축물현황도를 기준으로 확인한 내용과 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 본건호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였습니다. *. (표제부, 갑)의 건축물현황도상 201호 호별위치 및 내부구조도와 (전유부, 갑)의 건축물현황도상 201호 호별위치 및 내부구조도가 서로 상이하게 발급됨.)
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립, 다세대의 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (3)본건호는 주택과-2734(2019.01.22)호에 의거 위반건축물로 표기되어 있음. (패널조 약8㎡ 주거:방 및 다용도).*. “위반건축물표기”로 불리한 영향등을 기타조건에서 고려하였으며, 제시외건물(기호: ㄱ)로 별도 사정평가 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 금천구 시흥동 8630-11, 830-16번지		
	도로명주소	서울특별시 금천구 금하로 717-4(시흥동)		
건물명, 층, 호수	에이엔캐슬, 제2층, 제201호.			
용도 등	공동주택, 제2종근린생활시설.	사용승인일	2017. 08. 25	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	38.19	7.73	17.60	

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	시흥동 830-11 외1	에이엔캐슬	6층/60*호	29.13	13.79	214,000,000- @7,150,016/㎡	2024.10.07
							2017.08.25
#2	시흥동 831-5	은연빌라트	6층/60*호	39.39	14.3625	298,000,000- @7,565,371/㎡	2024.11.27
							2016.05.16
#3	시흥동 831-5	은연빌라트	4층/40*호	39.39	14.3625	260,000,000- @6,600,660/㎡	2024.03.24
							2016.05.16
#4	시흥동 830-11 외1	에이엔캐슬	4층/40*호	29.95	13.8	240,000,000- @8,013,355/㎡	2022.09.22
							2017.05.25
#5	시흥동 831-3	은연빌라트	5층/50*호	44.2	16.1163	330,000,000- @7,466,063/㎡	2022.07.16
							2016.04.20

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

*. 인근지역내 2층의 사무소를 다세대주택으로, 위반건축물 표기된 유사규모의 거래사례 미포착함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)비교사례의 선정

같은곳 소재 에이엔캐슬 내 유사규모형 다세대주택의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 최근에 중개로 거래된 사례기호#1을 선정하여 품등 비교코자함.

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센타 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립. 다세대매매가격지수”를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권(2024.10.07.~2024.12.23.)

거래시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.12.23, 2024년11월 지수를 적용함.

2024.10.07 매매 가격지수 (적용: 2024년09월) : 96.9

2024.12.23 매매 가격지수 (적용: 2024년11월) : 97.0

시점수정치 : $97.0 / 96.9 \approx 1.00103$

6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지의 부요인은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	0.99	경과년수에 따른 노후도는 대등하나, 건물의 구조상태 등, 제반 단지내부 요인은 대상이 다소 열세함. *. (용도: 사무소이나, 주거용으로 내부구조 마감임.)
호별 요인	층별. 향별. 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.75	사례: 6층/남향이고, 대상: 2층/동향으로 대상이 층별. 향별. 위치별에서 열세하고, 규모 및 공부상 용도(사무소)에서 불리하여 전반적인 호별요인은 대상이 열세함. *. (승강기시설 설치됨.) *. (공부상용도: 사무소이나, 다세대로 이용됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물표기로 불리함.
누 계		0.735		1.00 X 0.99 X 0.75 X 0.99 = 0.735

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
214,000,000-	1.00	1.00103	0.735	38.19/ 29.93	200,905,185- =>201,000,000-

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 아이엔캐슬 유사규모형(저층) (전유면적 / 대지권) 38.19㎡ / 17.6㎡	*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 190,000,000- 220,000,000- 홋가수준 으로 탐문됩니다. *. 집합건축물대장(전유부, 갑)에 위반건축물 표기 및 용도가 사무소이나, 다세대주택 으로 이용되고 있음.
--	---

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가금액(원)	가격시점
							사용승인일
시흥동 835-29	유진빌라	2층/20*호	36.17	23.17	경매	230,000,000- @6,358,861/㎡	2024.06.12 2012.12.27
시흥동 834-21	다원아트빌	5층/50*호	43.31	24.75	경매	269,000,000- @6,211,037/㎡	2024.05.15 2013.12.18
시흥동 831-3	은연빌라트	6층/60*호	39.39	14.36	경매	275,000,000- @6,981,467/㎡	2024.02.21 2016.05.16
시흥동 830-11외1	아이엔캐슬	2층/20*호	38.19 (본건)	17.6	경매	163,000,000- @4,268,133/㎡	2021.07.23 2017.08.25

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	시흥동 830-11, 830-16	아이엔캐슬	2층/201호	38.19	17.6	₩201,000,000- (@5,263,157/㎡)

*. 의뢰물건(1) 소 계 201,000,000-

-제시외건물(ㄱ)-

기호(ㄱ) : 판넬조 방 및 다용도실 : 약8.0㎡

8.0㎡ X @250,000 = 2,000,000-

*. 제시외(ㄱ) 소 계 2,000,000-

*. 합 계 : 기호(1) + 기호(ㄱ) : ₩203,000,000-

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	1동의 건물의 표시 서울특별시 금천구 시흥동 도로명주소 서울특별시 금천구 금하로 717-4	830-11 830-16 에이엔 캐슬	공동주택, 제2종근린 생활시설.	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 지1층(연면적제외) 지1층 1층(연면적제외) 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층(연면적제외)								
						28.22						
						17.03						
						90.09						
						28.22						
						17.03						
						135.34						
						135.34						
						105.32						
						105.32						
						105.32						
						105.32						
						14.28						
					대지권의 목적 인 토자의 표시							
					1. 동 소	830-11	대	준주거지역	141.7			
2. 동 소	830-16	대	준주거지역	147.4								
전유부분의 건물의 표시			(내) 제2층 제201호 철근콘크리트구조	38.19	38.19	201,000,000	비준가액 총공용포함. (45.92㎡)					
대지권의 종류			1, 2. 소유권	17.60								
					17.60							
대지권의 비율 (지시외건물)			대지권	289.1								
						토지·건물	배분내역					
						토 지 :	140,700,000					
						건 물 :	60,300,000					
ㄱ	동 소	830-11 830-16	다용도/ 발코니	판넬조	(8.0)	250,000	2,000,000					
	소 계						₩203,000,000					
	합 계						₩203,000,000.-					
			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 금천구 시흥동 소재 "은행나무시장" 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 은행나무시장, 시흥4동주민센터 등이 혼재하고 있는 준주거지역내 다세대주택으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 지하철역은 다소 원거리에 위치하여, 서측인근의 독산로와 남측인근의 금하로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 이용사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제2층 제201호로서 2017.08.25 사용승인 되었음. 필로티형으로 1층에 주차장 설치되었음.

마감구조는

- 외벽: 치장벽돌쌓기.
- 내벽: 종이벽지 및내장용재 타일마감.
- 창호: 하이샤시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실1, 주방/실강1, 욕실/화장실1, 방코니 등)으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생,급배수시설 구비되었으며, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 승강기시설, 화재 탐지 및 경보기시설, CCTV, 1층에 주차장 설치되었음.

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

2필지일단의 평탄한 지반으로 아이엔캐슬 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

동측과 서측으로 노폭 약3m의 포장도로에 접함. 북측으로는 은행나무시장으로 차량통행은 않됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2): 공히 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2017-11-16)(시흥동) 자세한사항별도확인(도시계획과).

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면 구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194M(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위 사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

(1). 없음. (2). 제시외건물로 약8.0㎡(방 및 다용도실)이 소재함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대중인(전세보증금:167,000,000원) 것으로 임차인에 탐문되나, 관계서류 등은 확인하지 못하였음.

*. 2020.06.08. 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2020카임434)에 의거 주택임차 권 설정됨. *(임차보증금:167,000,000원-).

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)

기 타:(1)집합건축물대장(표제부, 갑)의 건축물현황도상 201호 위치와 (전유부, 갑)의 건축물현황도상 201호 위치가 서로 상이하며, 201호의 실제 위치와 내부구조도는 (표제부, 갑)상 201호의 현황도와 일치합니다. 발급된 201호 도면은 202호 도면으로 발급 되었는데, 호별배치도 및 내부구조도는 (표제부, 갑)상 건축물 현황도를 기준으로 확인한 내용 등을 참조하여 작성하였습니다.

(2)201호, 202호, 203호의 호별현황도는 202호 도면으로 동일하게 발급되고 있음을 부동산정보과에서 재확인하였음.)

광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 830-11 외1, 에이엔캐슬 제2층 제201호
-----	--



내부구조도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 830-11 에이엔캐슬 제2층 제201호

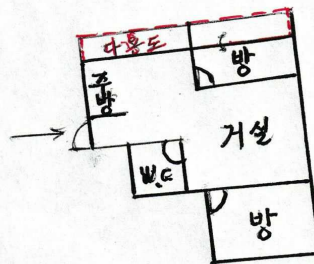
호별배치도

NO scale

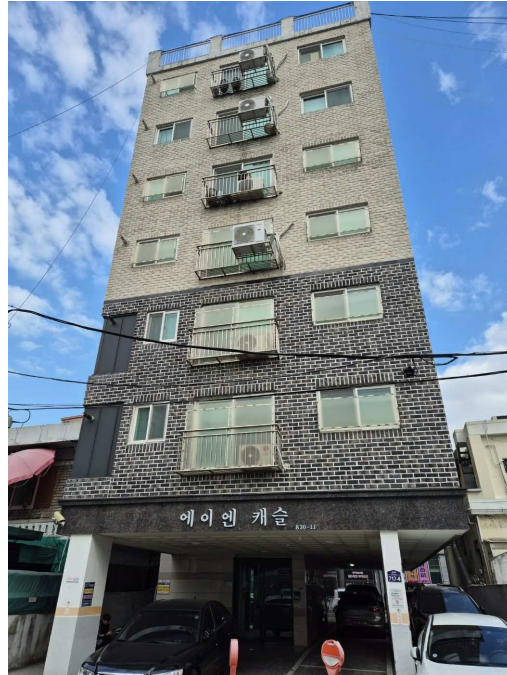


내부구조도

NO scale



사 진 용 지



본건(아이엔캐슬) 전경 (서측부위 전면부)

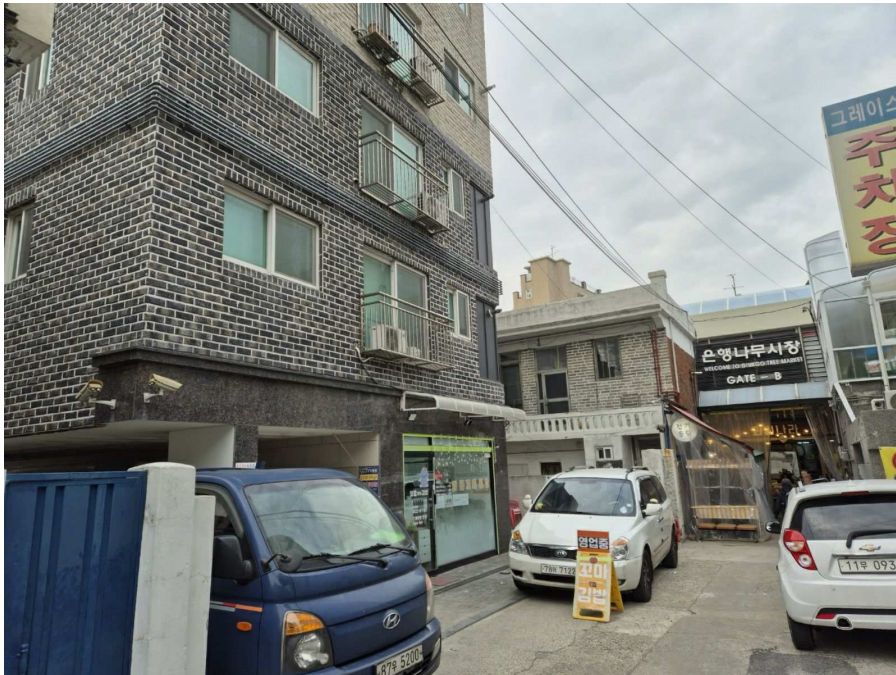


본건(아이엔캐슬 동측부위) 전경

사 진 용 지

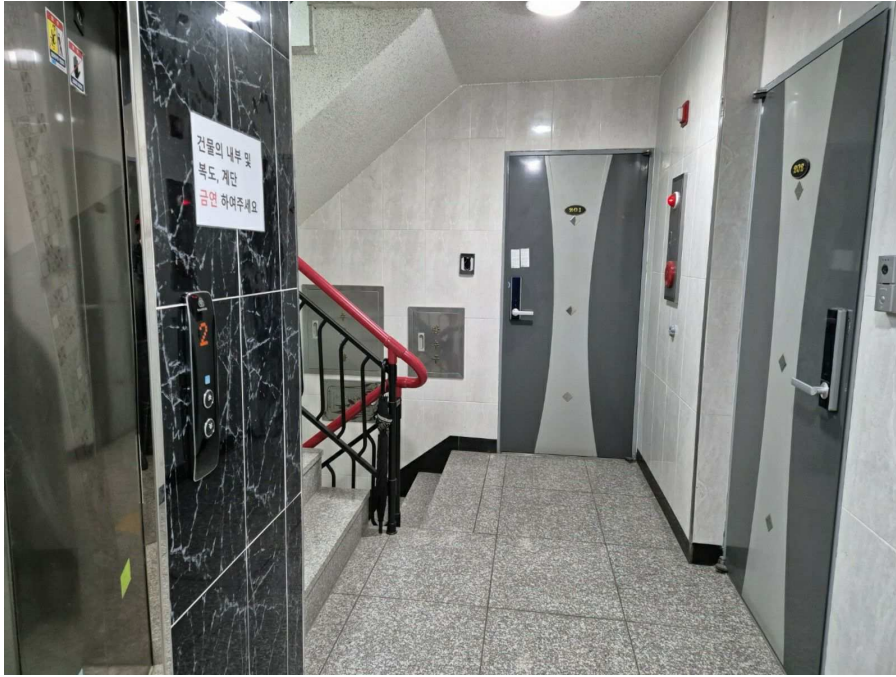


부근 전경 (서측 접면부위) (남측-> 북측방향)



부근 전경(동측 접면부위) (남동->북서방향)

사 진 용 지



2층 복도 및 승강장



본건(201호) 내부