

감정평가서

건명	정혜숙 소유물건 (2023타경106778)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정서번호	J230420001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
정희연

(인)

감정평가액	일십억사천만원정 (₩1,040,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	정혜숙 (2023타경106778)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.04.27	2023.04.26 ~ 2023.04.27	2023.04.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,040,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩1,040,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 “대영고등학교” 북서측 인근에 위치하는 건영 아파트 제다동 제1층 제108호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가방법

감정평가 방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 수익성에 기초한 수익방식, 시장성에 기초한 비교방식이 있으나 본건 평가대상 물건의 이용상황 및 거래특성 등을 감안할 때 원가방식 및 수익방식의 적용이 적절하지 않다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 외부관찰 및 인근 전례참조 등에 의한 바 실제와 상이할 수 있으니 경매 진행시 재확인 및 유의바람.

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회의 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가명세표에 표기하였으니 경매 진행시 참조바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2. 감정평가의 대상

소재지	서울특별시 영등포구 신길동 364, 368 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 도림로 313				
건물명 동층호수	건영아파트 제다동 제1층 제108호				
기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	대장상 용도	비고
1	제다동 제1층 제108호	95.64	64.65	아파트	사용승인일 1985.12.24

3. 거래사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 최근에 거래된 사례를 선정함.

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
신길동 ○○○	8/○	95.64	64.65	1,150,000	2021.2.5

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 통계작성한 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 영등포구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
(2021.06=100)

구분	서울특별시 영등포구 아파트 매매가격지수	시점수정치
거래사례의 매매시점 당시 가격지수	97.4	0.95072
본건 기준시점 당시 가격지수	92.6	

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별요인	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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 단지내부요인에서 대등 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등 유사함.
누계		0.950		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1,150,000,000	1.000	0.95072	0.950	95.64/95.64	1,040,000,000

8. 인근 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
신길동 ○○○	1층/○	95.64	일반거래	991,000	2022.6
신길동 ○○○	4층/○	60.27	시가참고	774,000	2022.10
신길동 ○○○	1층/○	64.40	시가참고	720,000	2023.3

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 1,040,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 서울특별시 영등포구 신길동 건영아파트 제다동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 도림로 313	표시	아파트	철근콘크리트 라멘조 슬래브지붕 13층				
		364			1층	813.16		
		368			2층	781.75		
					3층	781.75		
					4층	781.75		
					5층	781.75		
					6층	781.75		
					7층	781.75		
					8층	781.75		
					9층	781.75		
					10층	781.75		
					11층	781.75		
					12층	781.75		
					13층	781.75		
		지층	657.27					
1.	서울특별시 영등포구 신길동	364	대		12,098.3			
2.	동소	368	대		10,948.9			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(내) 철근콘크리트 라멘조 제1층 제108호	95.64	95.64	1,040,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	42.95 ----- 12,098.3	64.65		
				2.소유권대지권	21.70 ----- 10,948.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 832,000,000 208,000,000	
	합 계						₩1,040,000,000.-	
			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 영등포구 신길동 소재 "대영고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주변으로 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 라멘조 슬래브지붕 13층건내 제1층 제108호로서,

외벽 : 외장페인트마감.

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(신길동 364)

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 건축선(건축과 문의).

(신길동 368)

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m (지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

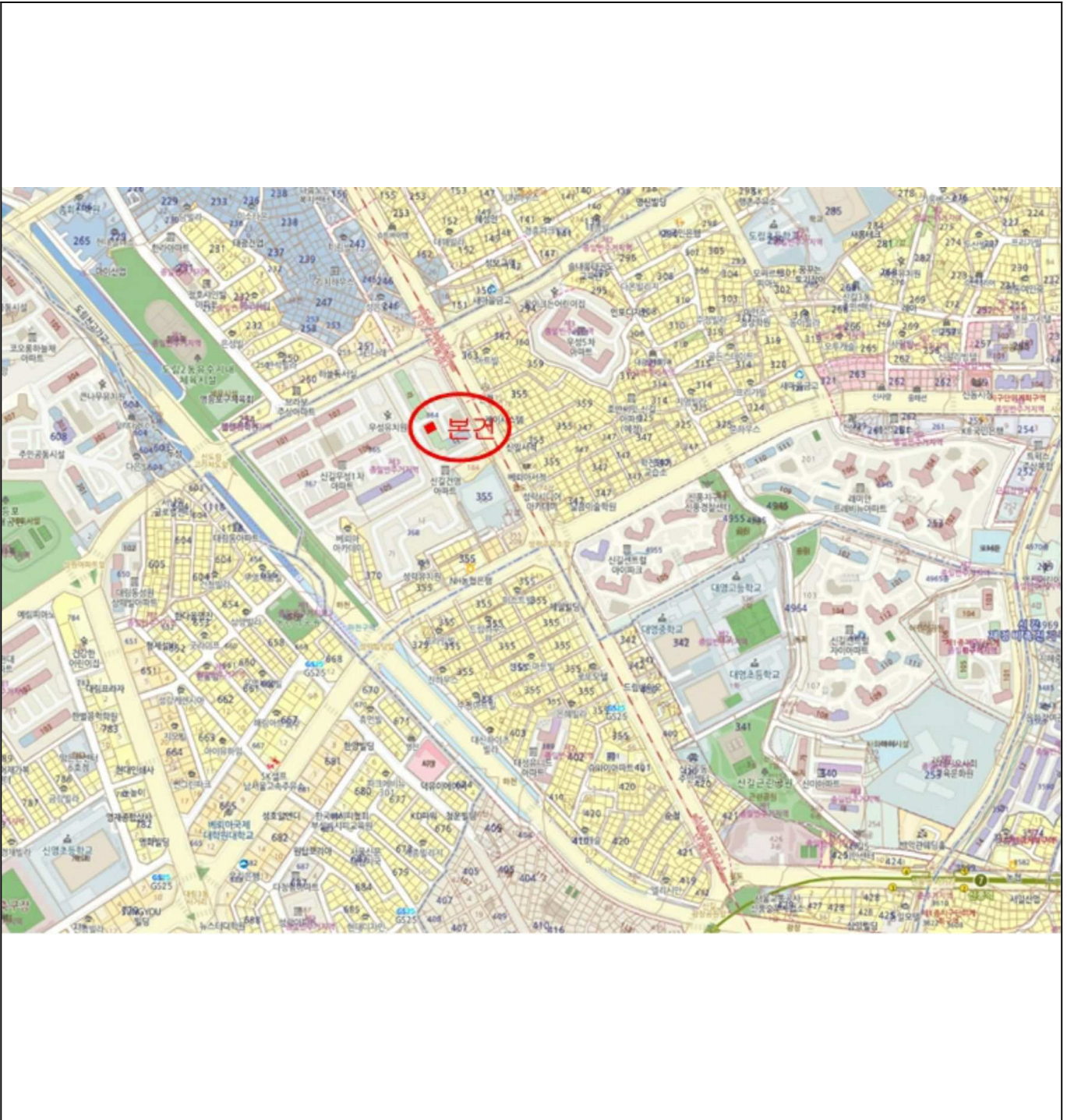
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도

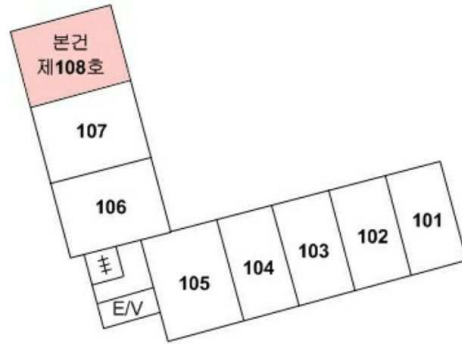
소재지 서울특별시 영등포구 신길동 364, 368 건영아파트 제다동 제1층 제108호



내부구조도

소재지	서울특별시 영등포구 신길동 364, 368 건영아파트 제1층 제108호
-----	---

층별연황도(제1층)



내부구조도(제108호)



본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 외부관찰 및 인근 전례참조 등에 의한 바 실제와 상이할 수 있으니 재확인 및 유의바람.





