

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이소영 소유물건(2023타경129337)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: MS2024-010801

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정중해

鄭重海 

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억일천일백만원정 (₩211,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매6계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이소영 (2023타경129337) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.01.10 | 2024.01.09 ~ 2024.01.10 | 2024.01.10 | |
| 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 | 211,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩211,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “방화중학교” 북측 인근에 위치하는 도시형생활주택 제이스빌 6층 601호(단지형다세대)에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 1월 10일로 하였음.

3. 기타 참고사항

1) 본건은 폐문부재로 인하여 건물 내부를 확인하지 못하였으므로 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였음.

2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

| | | | | | |
|----------|--|-----------------------|-------------------------|--------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 방화동 645-32,-33 도로명주소: 서울특별시 강서구 초원로4길34 | | | | |
| 개요 | 건물명 | 구조 | 용도 | 연면적(㎡) | 사용승인일자 |
| | 제이스빌 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 | 도시형생활주 택(단지형다세 대) | 659.96 | 2020.12.31 |
| 설비 현황 | 급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기 등 | | | | |

2. 평가대상 구분건물

| 기 호 | 호 수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적(주) (㎡) | 분양면적 (㎡) | 대지권 (㎡) |
|-----|---------|-------------|----------------|------------------|-------------|
| | 용도 | | | | |
| 1 | 6층 601호 | 21.81 | 4 | 25.81 (7.8평형) | 13.21(338중) |
| | 단지형다세대 | | | | |

*분양면적은 전유부분 면적에 '주' 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음

III. 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. 거래사례의 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 비교적 최근인 <사례#1>을 선정함.

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) | 자료출처 | 거래시점 |
|----|---------------|------|-------|-------------|------------|------------|---------------|------------|
| | | | | | | 단가(원/㎡) | | 사용승인일 |
| #1 | 방화동 648-28 | 대림캐슬 | 5/5** | 28.13 | 18.57 | 270,00,000 | 등기사항 전부증명서 | 2023.03.31 |
| | | | | | | 9,598,294 | | 2015.7.10 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

연립다세대

지역 : 서울 강남지역 서남권(23.03.31~24.01.10)

거래시점 : 2023.03.31, 2023년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.01.10, 2023년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년11월 지수를 적용함

2023.03.31 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 98.2

2024.01.10 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 96.6

시점수정치 : $96.6/98.2 \approx 0.98371$

5. 개별요인 비교치

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|--------|---|------|-------|---|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 0.93 | 소로각지에 소재하는 사례물건 대비 대상물건은 세로에 소재하는 바 제반 단지외부요인 다소 열세임 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등 | 1.00 | 1.10 | 2015년 7월 건축된 사례물건 대비 대상물건은 2020년12월에 건축되었으며 제반 단지내부요인 우세임 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.00 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등 호별요인 대등한 정도임 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등한 정도임. |
| 누 계 | | 1.00 | 1.023 | $0.93 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 거래금액 | 사정보정 | 시점수정 | 개별요인 | 면적비교 | 시산가액(원) |
|-------------|------|---------|-------|--------------|--------------|
| | | | | | 단가(원/㎡) |
| 270,000,000 | 1.00 | 0.98371 | 1.023 | 21.81 /28.13 | 210,665,014원 |
| | | | | | 211,000,000 |
| | | | | | 9,674,461 |

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 사례구분 | 거래금액 및 평가금액 | 기준시점 |
|----|--------------------|-------|-------|----------|------|-------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 강서구 방화동 645-32,-33 | 제이스빌 | 6/6** | 21.81 | 매매 | 250,000,000 | 2021.03.06 |
| | | | | | | 11,462,632 | 2020.12.31 |
| 2 | 방화동 645-32,-33 | 제이스빌 | 5/5** | 26.03 | 매매 | 275,000,000 | 2021.05.24 |
| | | | | | | 10,564,733 | 2020.12.31 |
| 3 | 방화동 645-37외1 | 다운아르떼 | 5/5** | 29.24 | 매매 | 260,000,000 | 2023.04.17 |
| | | | | | | 8,891,928 | 2022.01.19 |
| 4 | 방화동 645-37외1 | 다운아르떼 | 2/2** | 27.62 | 매매 | 225,000,000 | 2023.12.02 |
| | | | | | | 8,146,270 | 2022.01.19 |
| 5 | 방화동 648-60 | 예담리치빌 | 6/6** | 26.89 | 평가 | 182,000,000 | 2024.01.02 |
| | | | | | | 6,768,315 | 2015.10.23 |

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 본건 감정목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 **211,000,000원**으로 결정하였음.

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 강서구 방화동 소재 "방화중학교" 북측 인근에 위치하고, 주변은 다세대주택 아파트 등으로 형성된 주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리 전철역(공항시장역)이 위치하는 등 제반 교통사정은 무난한 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 건물중 본건은 6층(601호)으로서,
외벽:외장재 붙임 마감,
내벽:벽지 및 일부 타일 등 마감,
창호:샷시 등임.

(4) 이용상태

단지형 다세대주택임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 장방형 토지로서 다세대주택 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

본건 동측으로 포장된 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 2필지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,
 상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인
 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>임

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

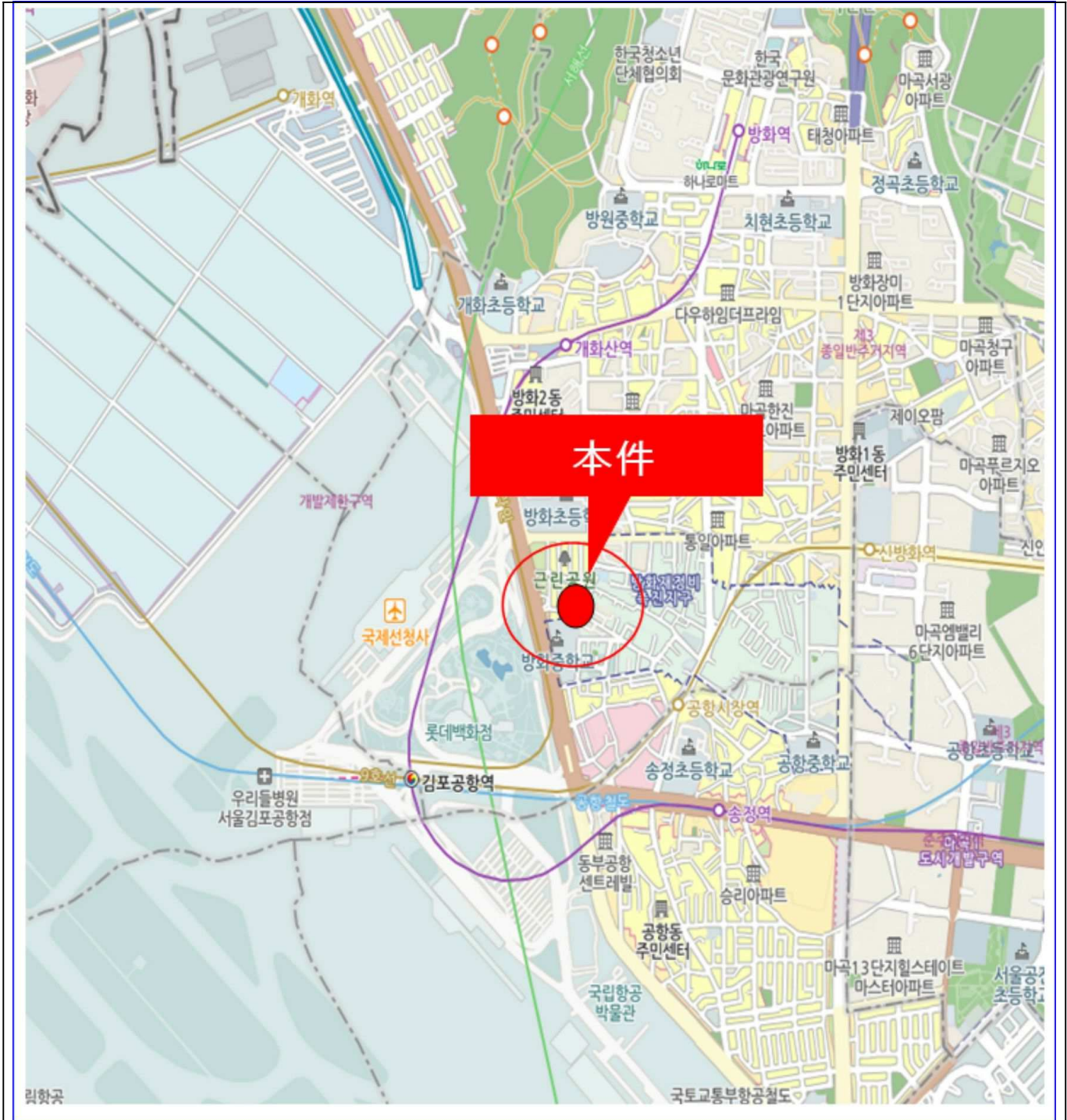
임대관계 기타 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 645-32, -33 제이스빌 제6층 제601호



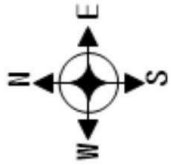
위치도



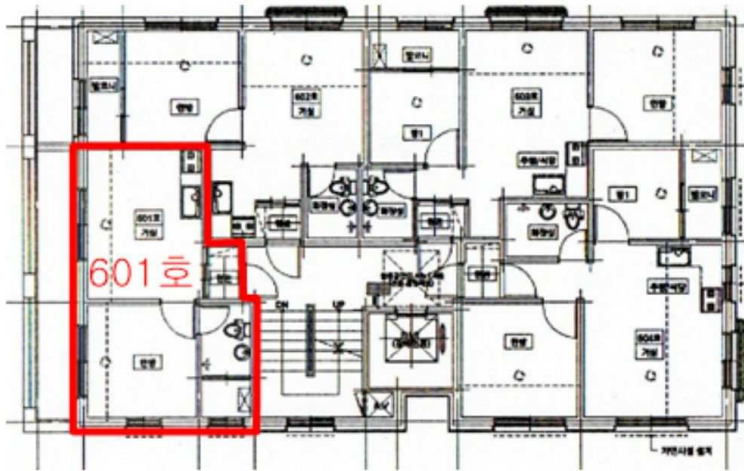
소재지 서울특별시 강서구 방화동 645-32, -33 제이스빌 제6층 제601호



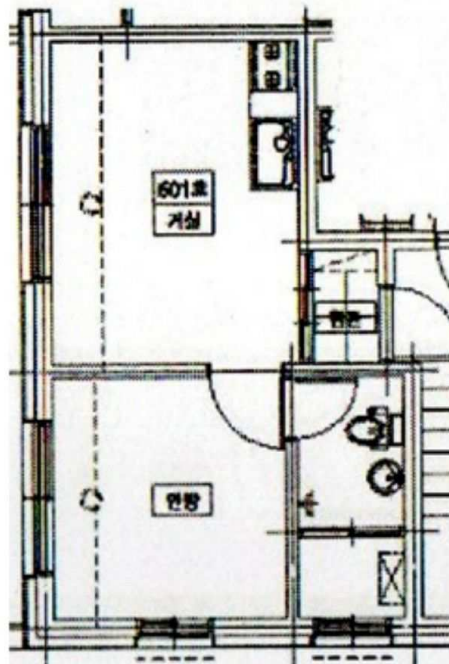
건물개황도



6층 층도면



601호 내부구조도



※본건 내부구조도는 건축물현황도면을 기준하여 작성하였는 바, 실제와는 상이할 수 있으므로 경매 진행시 유의하시기 바랍니다





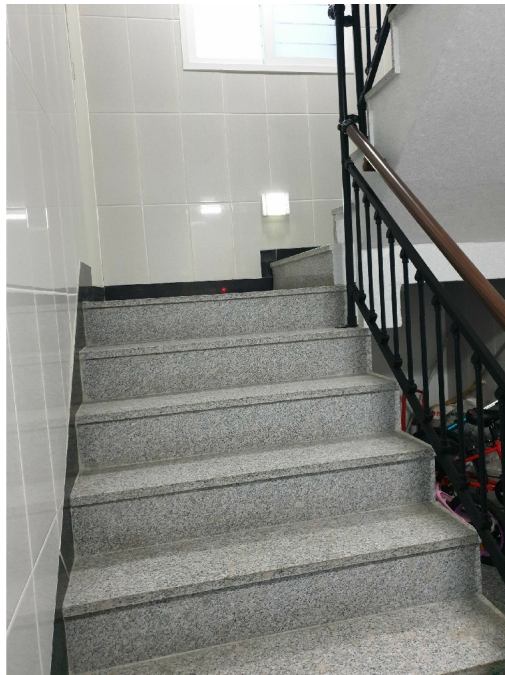
601



6



1





()

