감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김태훈 소유물건(2024타경139034)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: ES2024-1022-1089

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 은 이

감정평가액	육억사천오백만원정(₩645,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김태훈 (2024타경139034)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.23	2024.10.22 ~ 2024.10.23	2024.10.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	645,000,000 백
	합 계					₩645,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 "구로개봉유수지 생태공원" 북서측 인근에 위치하는 상우아파트 제101동 제10층 제1003호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

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

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.10.23을 기준시점으로 함.

5 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

(2) 본건은 이해관계인의 폐문부재로 내부조사를 실시하지 못하고, 외부관측과 도면에 의하여 현황을 조사하였으며, 이에 다른 표준적인 이용상황으로 감정평가 하였음.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">서울특별시 구로구 개봉동 473</td></tr>
<tr><td>도로명주소</td><td colspan="7">서울특별시 구로구 남부순환로97길 50</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물의
개황</td><td colspan="2">구조</td><td colspan="2">용도</td><td colspan="2">사용승인일자</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트조
슬래브지붕</td><td colspan="2">아파트</td><td colspan="2">1997.12.11</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">감정평가
대상물건
개요</td><td>기호</td><td>아파트명</td><td>동</td><td colspan="2">층
호수</td><td>전유(㎡)</td><td>대지권(㎡)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>상우아파트</td><td>제101동</td><td colspan="2">제10층
제1003호</td><td>96.30</td><td>29.4983</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 구로구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계), 등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
ㄱ	개봉동 4**	17층/17**	96.30	29.4983	650,000,000	2024-07-15
					6,749,740	1997-12-11
ㄴ	개봉동 4**	23층/23**	96.30	29.4983	630,000,000	2024-03-01
					6,542,056	1997-12-11
ㄷ	개봉동 4**	23층/23**	84.06	25.7490	620,000,000	2024-07-18
					7,375,684	1997-12-11
ㄹ	개봉동 4**	16층/16**	84.06	25.7490	580,000,000	2023-09-16
					6,899,833	1997-12-11

(2) 비교사례선정

상기 사례중 대상물건과 비교적 비교가능성이 높은 거래사례(ㄴ)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	거래시점	가격지수		변동률 (시점수정치)
	기준시점	적용월	지수	
사례	2024.03.01	2024년 02월	92.8	95/92.8≒1.02371
본건	2024.10.23	2024년 09월	95.0	1.02371

아파트

지역 :서울특별시 구로구(24.03.01~24.10.23)

거래시점 : 2024.03.01, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.23, 2024년09월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	본건이 사례와 동일 건물임.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
내부요인	시 공 상 태	1.00	1.00	본건이 사례와 동일 건물임.
	노 후 도			
	공 용 시 설			
	규모, 구성비			
	설 비 유 무			
	관 리 체 계			
호별요인	위치별 효용	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
	층 별 효 용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
누 계			1.000	1.00×1.00×1.00×1.00

7. 기타 참고가격자료

—

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 비준가격(결정가격)산정

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	면적비교	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	ㄴ	630,000,000	1.00	1.02371	1.000	96.30/ 96.30	644,937,300	645,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[서울특별시 구로구]

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	개봉동 473	상우아파트	제101동/제10층/ 제1003호	96.30	645,000,000	비준가격
합 계					₩645,000,000	

2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 남부순환로97길 50	473 상우 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 24층				
				1층	422.72			
				2층	422.72			
				3층	422.72			
				4층	422.72			
				5층	422.72			
				6층	422.72			
				7층	422.72			
				8층	422.72			
				9층	422.72			
				10층	422.72			
				11층	422.72			
				12층	422.72			
				13층	422.72			
				14층	422.72			
				15층	422.72			
				16층	422.72			
				17층	422.72			
				18층	422.72			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				19층	422.72			
				20층	422.72			
				21층	422.72			
				22층	422.72			
				23층	422.72			
				24층	237.88			
1	동소	473	대		4,409.4			
				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1003호	96.30	96.30	645,000,000	비준가격
				1. 소유권대지권	29.4983 4,409.4×----- 4,409.4	29.4983		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**451,500,000**	
						건 물 :	**193,500,000**	
	합 계						**₩645,000,000.-**	
				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 구로구 개봉동 소재 "구로개봉유수지 생태공원" 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 입지여건은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(1호선"개봉역")이 인근에 소재하여 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕
제101동 제24층건 내 제10층 제1003호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등임.
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등임.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

주거용(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로를 통하여 외부도로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>

(9) 공부와의 차이

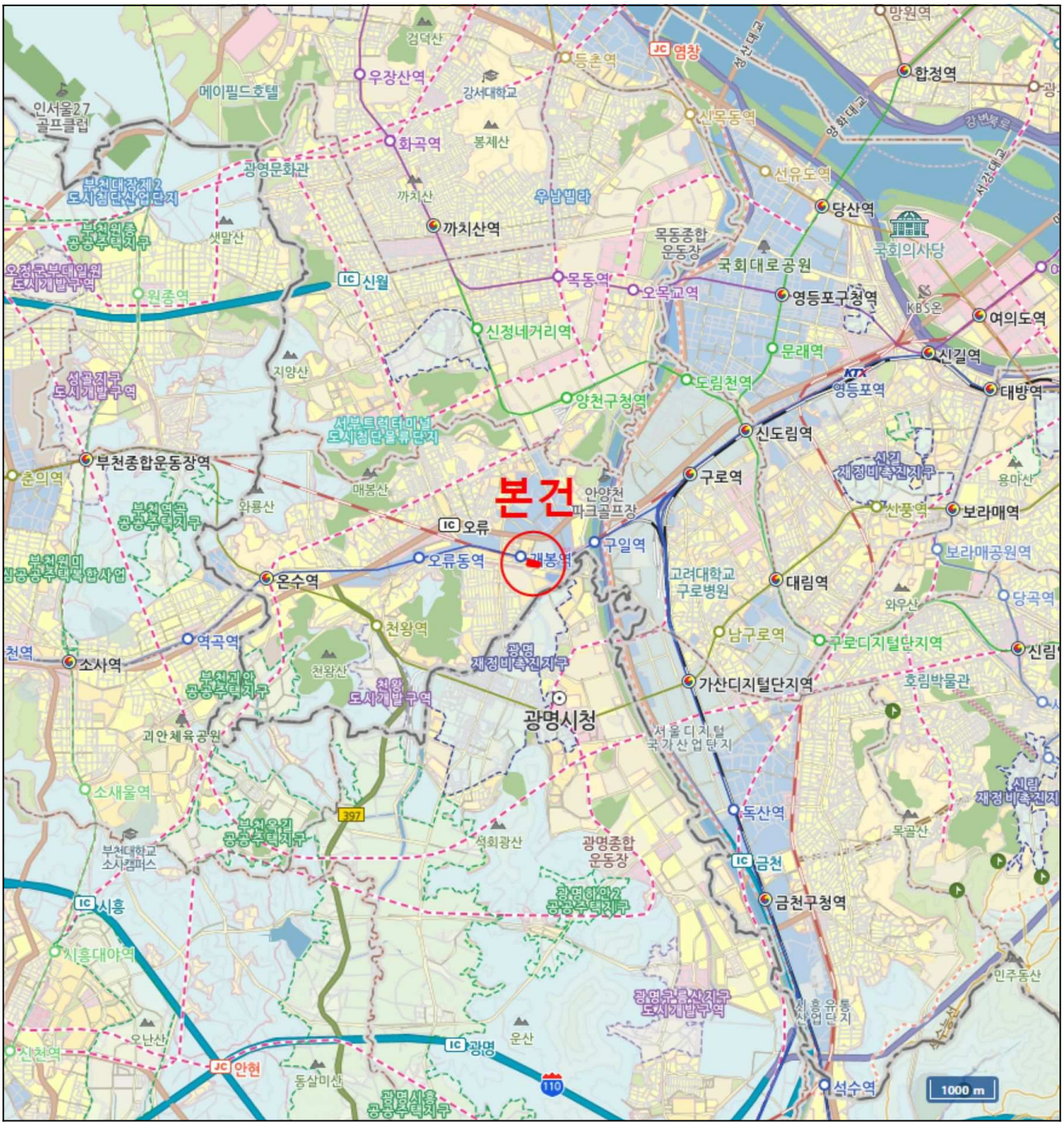
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

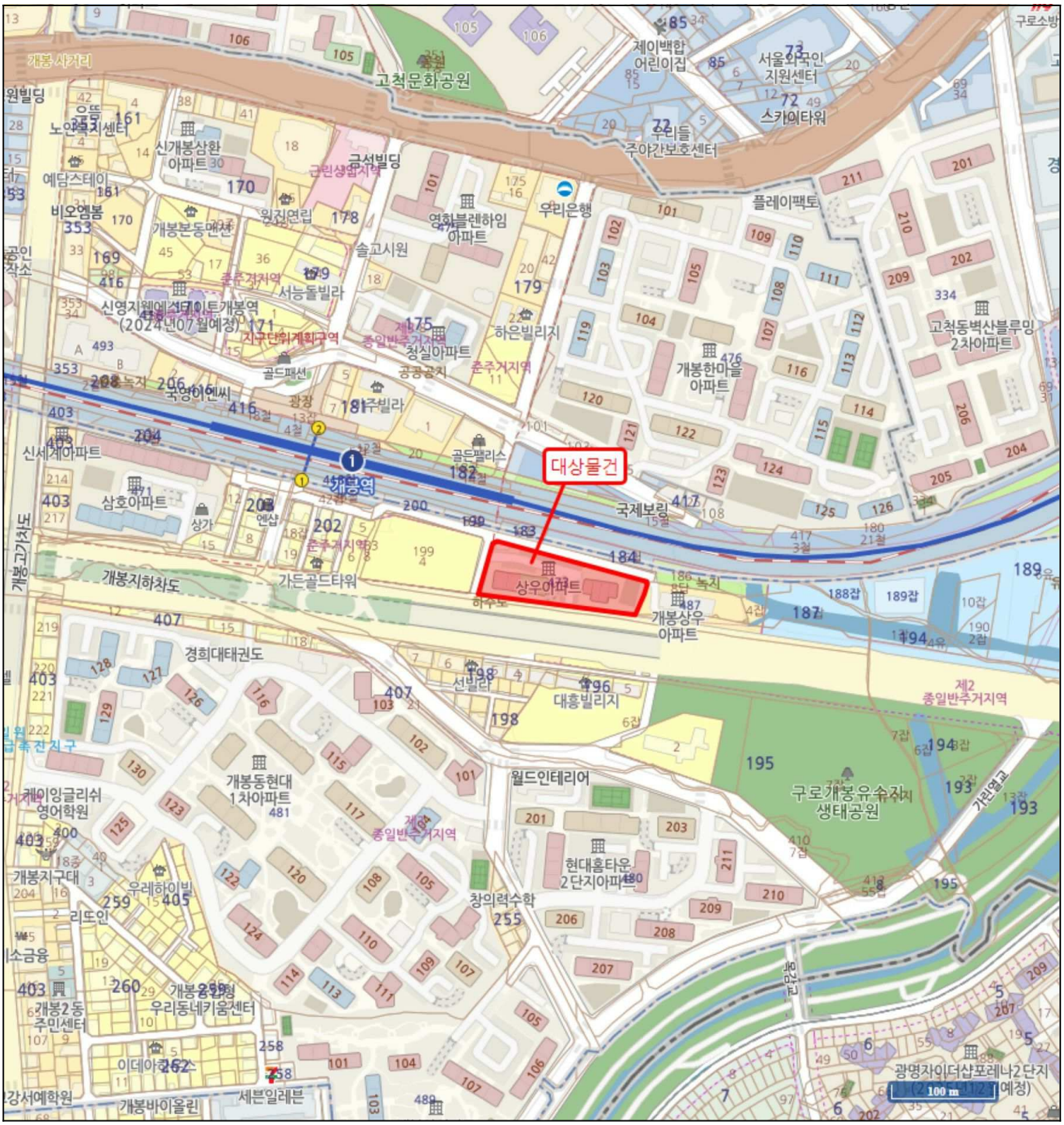
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 473 상우아파트



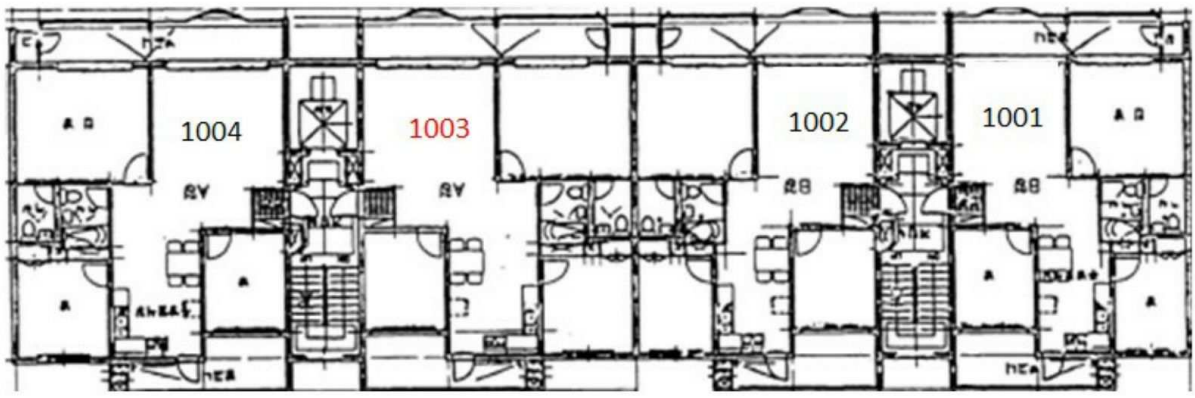
위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 473 상우아파트



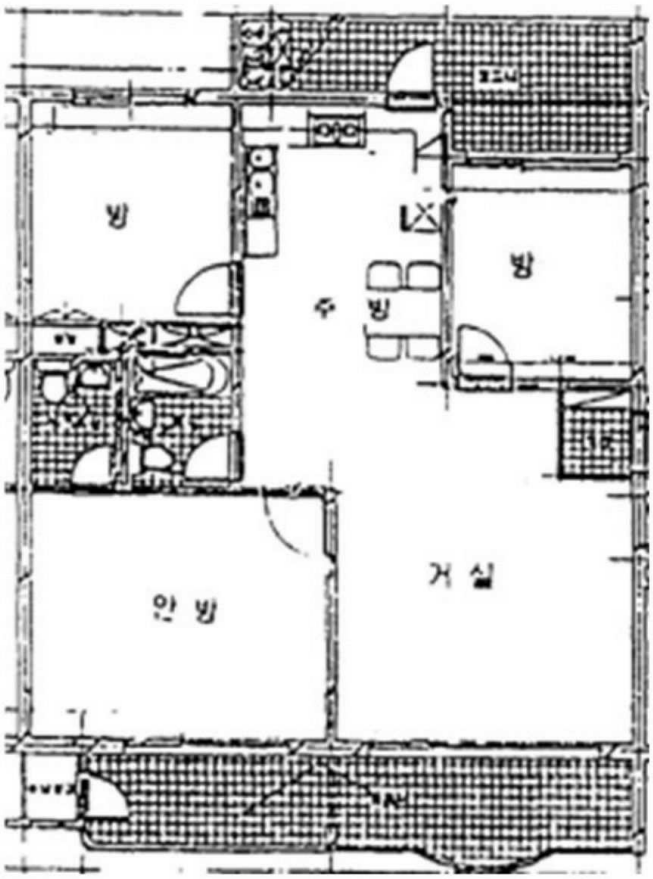
호 별 배 치 도

[101동 제10층 호별배치도]



내 부 구 조 도

[제1003호 내부구조도]



사 진 용 지

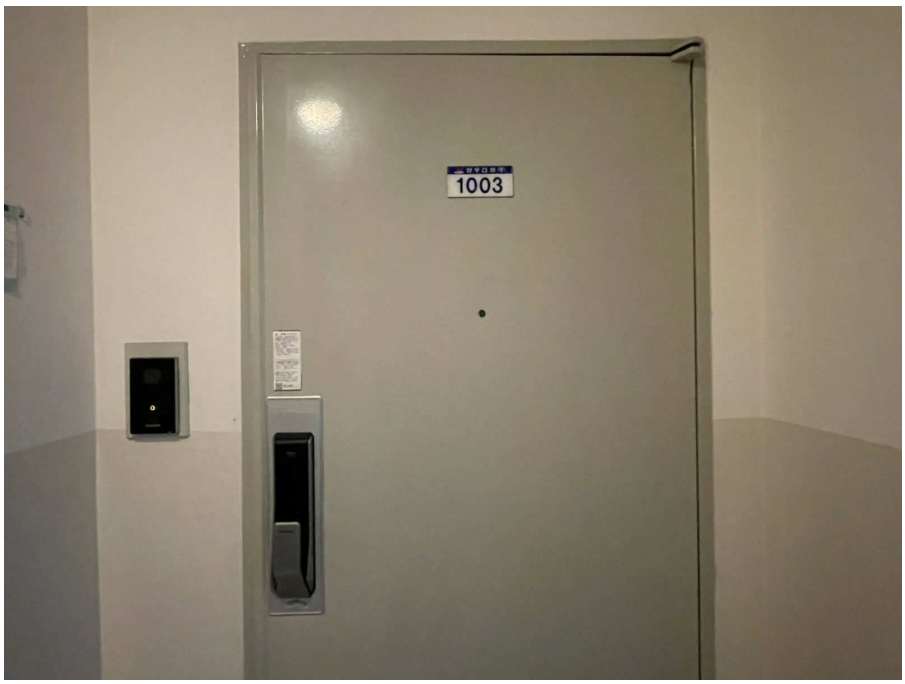


본건전경



공동출입문

사 진 용 지



제1003호



지하주차장