감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건 명	이용희 소유물건(2024타경128751)
감정서번호	B2408-01-0601



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

(주)신한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 정 훈 김 정 훈 (인)

(주)신한감정평가법인 대표이사 김영완 (서명또는인)

감정평가액	일십구억사천만원정(₩1,940,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이용희 (2024타경128751)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.06	2024.08.06	2024.08.07

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
	공동주택	1세대 이	공동주택	1세대 하 여	- 백	1,940,000,000
	합 계					₩1,940,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재, "월촌중학교" 남서측 인근에 위치하는 부영그린타운 2 차 제 19 층 제 1908 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1)기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,『감정평가에 관한규칙』제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2)기준시점

본건의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준으로하여 2024 년 08 월 06 일임.

3. 감정평가 방법

(1)본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야하나, 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2)본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 향별, 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한규칙" 에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타

(1)본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2)본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인, 이용상황등은 집합건축물대장상 도면으로 확인하였으니 경매 진행시 참고바람.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건개요

소재지	서울특별시 양천구 목동 908-28				
건물명 층,호수	부영그린타운2차 제19층 제1908호				
용 도	공동주택		사용승인일자	2000.05.25	
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
(가)	146.46	118.42	264.88	18.42	55.29

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 사용승인일자
1	목동 908-** 12층 12**호	141.70	17.82	1,840,000,000	감정평가 정보체계	2024-07-15 2000-05-25
2	목동 908-** 15층 15**호	123.08	15.48	1,500,000,000	감정평가 정보체계	2024-04-02 2000-05-25

(2) 비례사례의 산정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

위 사례는 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 양천구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.
(매매당시 해당월의 15 일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 서울특별시 양천구 아파트 매매가격지수
  (2024 년 06 월 기준)

  2024.07.15 매매 가격지수 (적용:2024 년 06 월) : 97.1
  2024.08.06 매매 가격지수 (적용:2024 년 06 월) : 97.1

※ 시점수정치 : 97.1/97.1≒1.00000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조 건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건이 층별 효용에서 우세함
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함
누 계		1.02		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
(가)	1,840,000,000	1.00	1.00000	1.020	146.46/141.7	1,940,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩2,000,000,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	가격시점 평가목적
(1)	목동 908-**	25층 25**호	136.96	17.22	1,810,000,000	2024-04-01
						경매
(2)	목동 908-**	12층 12**호	141.70	17.82	1,610,000,000	2023-11-07
						조세

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩1,940,000,000 원으로 결정함.

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 양천구 목동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 목동동로 401	908-28 부영그린타운2차	아파트 및 운동시설, 판매시설	철골철근콘크리트조 콘크리트스라브지붕 26층				
				지하1층	5,249.86			
				지하2층~지하5층 (각 동일)	5,303.58			
				지하6층	3,429.53			
				지하7층	4,525.08			
				1층	3,716.98			
				2,3층 (각 동일)	3,870.29			
				4층	3,280.60			
				5층	1,395.47			
				6~11층 (각 동일)	2,154.12			
				12~20층 (각 동일)	2,154.01			
				21~24층 (각 동일)	1,781.10			
				25층	1,669.98			
				26층	1,438.99			
1	동 소	908-28	대		6,482.1			

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
(가)				(내) 철골 철근콘크리트 제19층 제1908호	146.46	146.46	1,940,000,000	비준가격
					18.42	18.42		
				1.소유권/대지권	------	-------		
					6,482.1	6,482.1		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,164,000,000	
						건 물 :	776,000,000	
	합 계						₩1,940,000,000.-	
				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 양천구 목동 소재 "월촌중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공원, 학교, 근린생활시설등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 콘크리트스라브지붕 26층 건내 제19층 제1908호로서,
외 벽 : 알미늄복합판넬 및 인조석붙임 마감 등
내 벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등
창 호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 아파트 및 운동시설, 판매시설 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 동측,서측 남측으로 폭 약20미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 도로(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(강서교육청에
반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 908-28 부영그린타운2차 제19층 제1908호



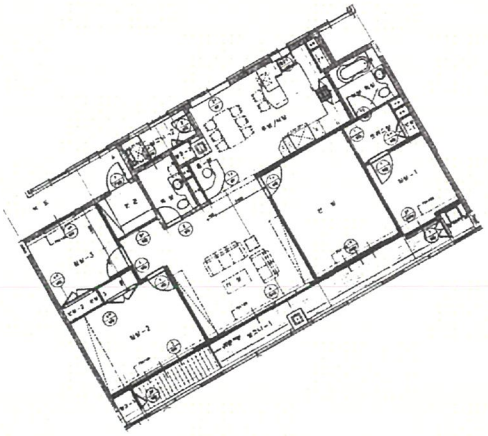
호 별 배 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 908-28 부영그린타운2차 제19층 제1908호

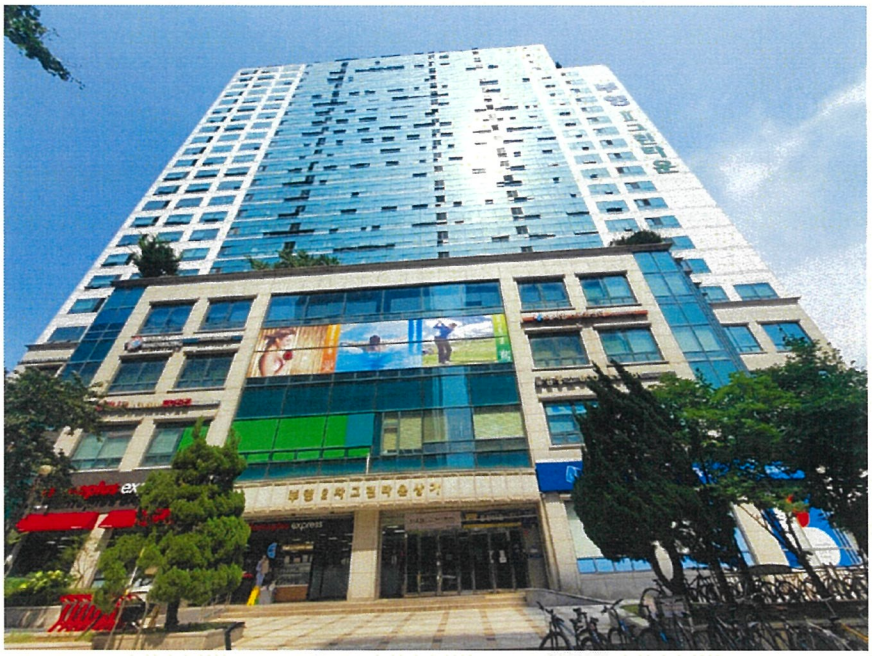
<호별배치도>



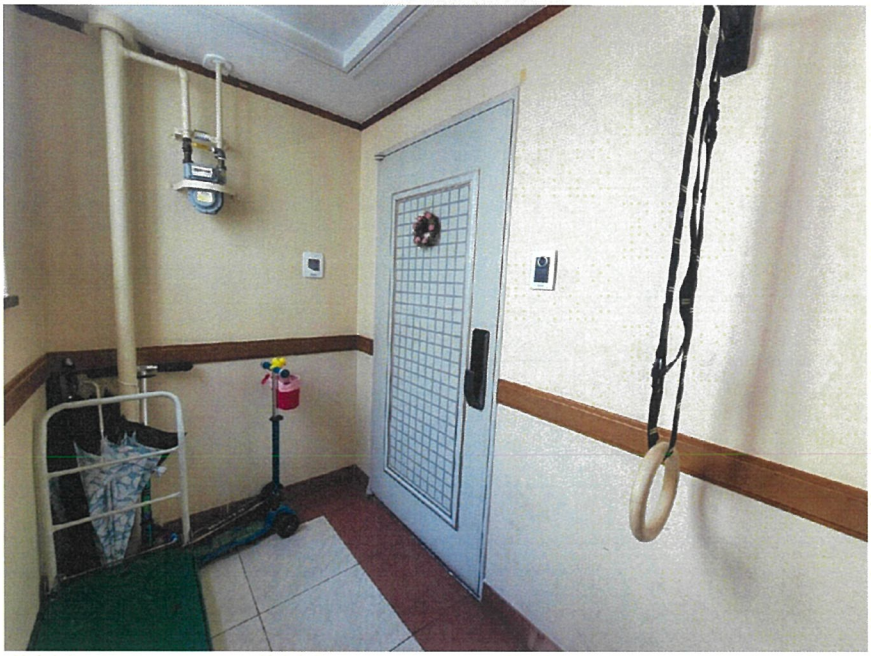
<내부이용도>



사 진 용 지



<본건전경>



<본건현관>

사 진 용 지



<주위환경>



<주위환경>