

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 윤기원
건명	강현우 소유물건(2020타경111421) 서울시 서초구 양재동 402-6 소재
감정서번호	서전210107C111421

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 양재동 402-6(도로명주소:서초구 논현로1길 23 양재동)에 소재하는 "현황칭;파빌리온아파트 가동" 2층 201호(전유면적:104.78㎡,대지권면적: 39.93㎡)중 갑구10번 강현우 지분(2분의1)으로서 서울중앙지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2021.01.07일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 서초구 양재동 402-6				
도로명주소	서울특별시 서초구 논현로1길 23 양재동)				
건물명,층,호수	(현황칭;파빌리온)아파트 가동 2층 201호				
용 도	아파트	사용승인일	2004.01.27		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	104.78	51.39	156.17	39.93	67.0
	(52.39)			(19.965)	

<주> 공용부분에는 1층주차장 35.8㎡이 포함되어 있음.

<주> ()내는 금번 평가대상 갑구 10번 강현우 지분면적임.(2분의1)

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

							거래시점
사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일
가	양재동	파빌리온					2020.03.07
			2/	104.89	39.93	800,000	
	402-6	아파트	201호				2004.01.27
나	양재동	파빌리온					2020.06.04
			5/	125.15	47.70	900,000	
	402-6	아파트	503호				2004.01.27

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

- ◎ 사례"가"의 매매당시 가격지수(2020.3 지수): 104.9
- ◎ 본건 가격시점의 가격지수(2020.12 지수) : 116.4
- ◎ 시점 수정치 : $116.4/104.9 \approx 1.10962$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며
	획지조건			제 조건이 유사함.
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도			사례대비
		1.00	1.00	유사함

평 가 의 견

	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
개별적		1.00	1.00	사례대비
요인	주차장 등의 유무			대등함
	부지에 대한 지분면적의 대소			.
	누 계	1.00		1.00 x 1.00
				x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
800,000	1.00	1.10962	1.00	104.78 /104.78	≒ 888,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은800,000,000원~
890,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

평 가 의 견

[출처 : 협회 감정평가정보]

							가격시점
소재지	건물명	층/	전유면적	대지권	평가	평가액	
		호수	(㎡)	(㎡)	목적	(천원)	사용승인일
양재동	(없음)						2020.09.28
		5/	127.65	48.65	담보	874,000	
402-6	아파트	502					2004.01.27

<주> 본건 유사 평가전례 없음.

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울중앙지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2020.01.1 ~ 2020.12.31	100.1
1개월 평균	2020.12.1 ~ 2020.12.31	73.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 금번 평가대상 갑구10번 강현우 지분 상당액:

$$₩888,000,000 \times 1/2 = ₩444,000,000$$

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 서초구 양재동 402-6 2층 201호
건 물 명	강현우 소유물건(2020타경111421)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	2.소유권/대지권		1 x- 2 17.98 340.5x----- 340.5 1 x- 2			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 222,000,000 222,000,000	
	합 계				₩444,000,000.-	
		이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 서울 서초구 양재동 소재 구롤터널사거리 남서측 인근(국립국악고등학교 남측)에 위치함.

본건 주위는 북서측으로 아파트 공동주택 근린생활건물 등 주거지역이며 남동측으로는 야산 등 서초염곡지구개발구역 임. 주거지로서의 환경은 다소 미성숙으로 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며 인근에 각종 노선버스정류장 등이 있어 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 6층 건 아파트 중 2층 201호로서
외벽:몰탈위 페인트
내벽:본타일, 벽지 마감.
창호:하이샷시 창임.

(4) 이용상태

2004.1.27일자로 사용승인되고 본건은 방3, 거실, 주방겸식당, 욕실겸화장실2, 발코니, 다용도실 현관 등으로 이용함.

(5) 설비내역

급탕 및 위생설비, 도시가스설비 등 갖추었음.

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

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 논현로 광로와 접하며북동측우로폭 약12미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

양재동402-6토지:402-7토지:

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역

(양재택지자세한 사항은 도시계획과 별도확인 요함),

지구단위계획구역(2013-08-29)(입안)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)

<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)

<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> · 지구단위계획 결정고시 : 서고시 제2004-408호(2004.12.10) ·

기준용적률-220%이하 허용용적률-250%이하 상한용적률-서울특별시 도시계획 조례

시행규칙 제7조 적용 · 건축물 높이 :

건축물절대높이 및 가로구역별 최고높이 산식 적용 40m이하 ·

(대표적) 불허용도 : 연립주택 및 아파트(블럭단위 공동건축시에 한해 제외)

자동차관련시설(주차장 세차장 제외) 등 ·

건축한계선 : 폭3m

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
본건 귀속공용부분은 51.39㎡임.
본건이 소재하는 아파트의 공부상 명칭은 없으나 현황칭:"파빌리온아파트 가동"
으로 칭하고 있음.

광역위치도



소재지

서울특별시 서초구 양재동 402-6 2층 201호

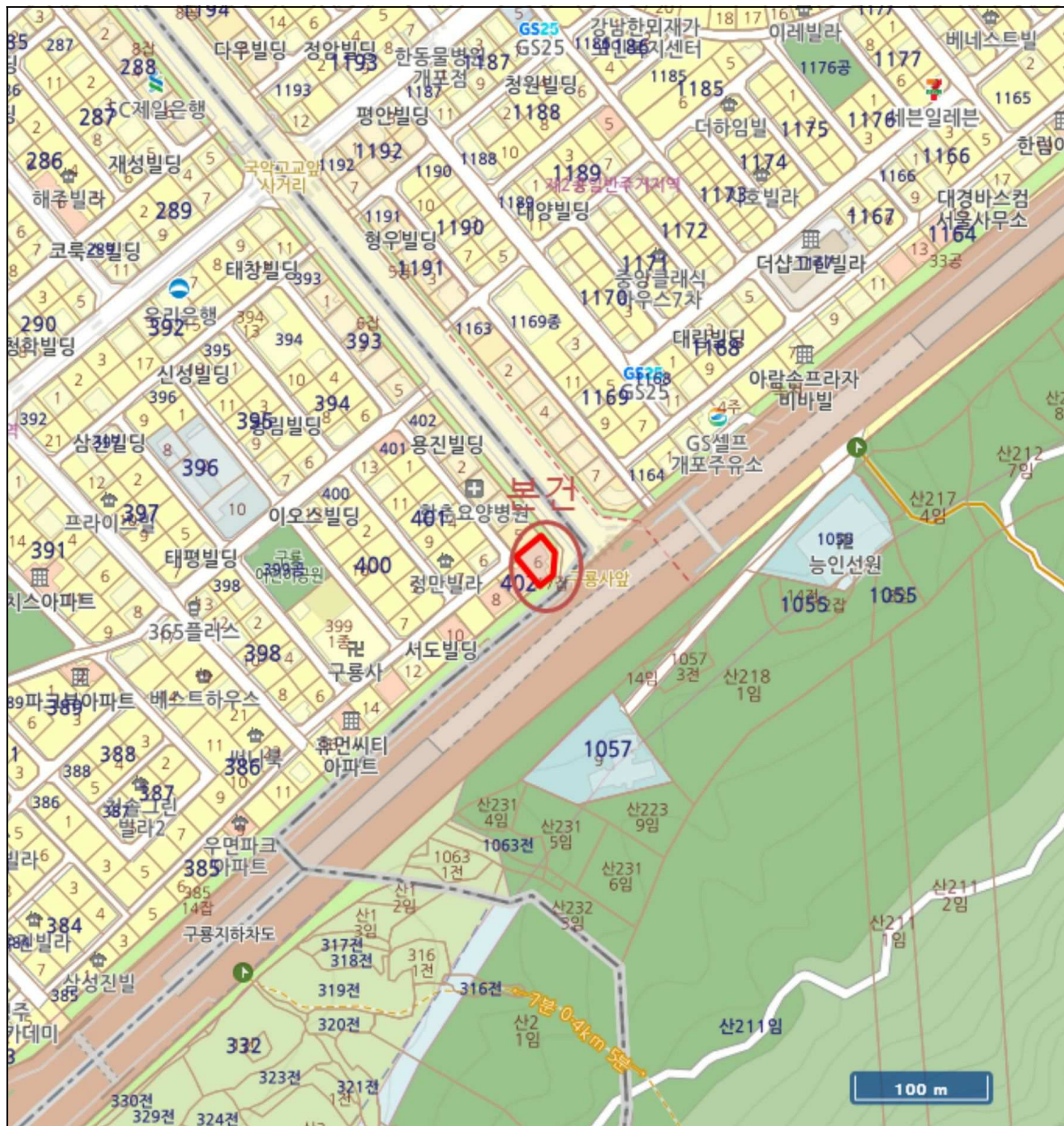


위 치 도



소재지

서울특별시 서초구 양재동 402-6 2층 201호



위 치 도



소 재 지

서울특별시 서초구 양재동 402-6 2층 201호



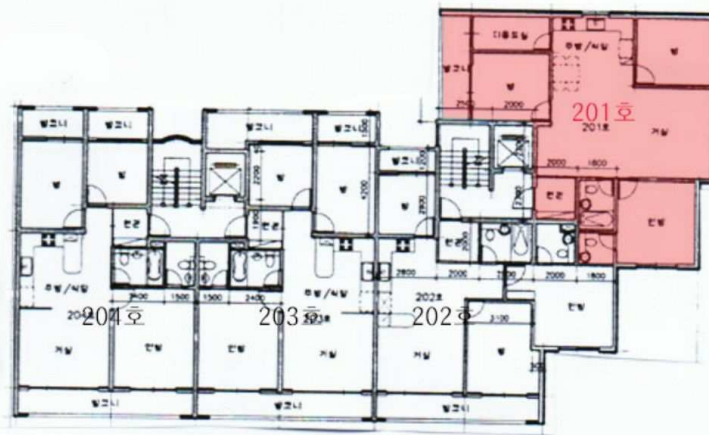
내 부 구 조 도



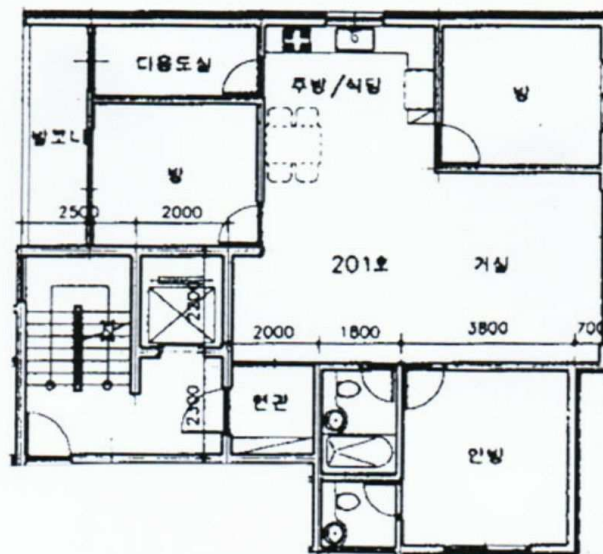
소 재 지

서울특별시 서초구 양재동 402-6 2층 201호

<2층 호별배치도>



201호 내부구조도>





(: . :)





201



201



()