

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
건명	나금춘 소유물건(2024타경137267)
감정서번호	DH2410-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

두환감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

유 수 연

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	나금춘 (2024타경137267)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.10.17	2024.10.14 ~ 2024.10.17	2024.10.17		
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	206,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩206,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 “개봉중앙시장” 북서측 인근에 위치하는 구분 건물로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

1) 본건의 명세표상 토지, 건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 제시하는 『집합건물 구분평가지 토지·건물배분 비율에 관한 지침』(2011. 8. 12)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.

2) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물 대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

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. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용승인 년도	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	서울특별시 구로구 개봉동 334-16, 334-34	성경 그린빌 1층 102호	제2종 근린생활 시설(사무소) (집합 건축물 대장 기준)	2019	29.7	7.36	20.6373	

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물 명	사용 승인	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비고
1	서울특별시 구로구 개봉동 303-00	1층	2015	45.04	2023.12.01	360,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	가격시점	평가금액 (원)	평가 목적
가	서울특별시 구로구 개봉동 334-00	2층	28.38	2024.01	233,000,000	경매 (다세대)
나	서울특별시 구로구 개봉동 320-00	1층	32.45	2023.12	217,000,000	경매 (사무소)

3) 비교사례의 선정

본건 건물 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국감정원 (서울특별시 상업용부동산 오피스자본수익률)

2023년 04분기 : 0.71

2024년 01분기 : 0.84

2024년 02분기 : 0.99

2024년 03분기 이후 : 0.99 (2024년 02분기 자료)

$(1+0.0071*31/92)*(1+0.0084)*(1+0.0099)*(1+0.0099*109/91) \approx 1.03292$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사 례	대 상
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.80
내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.05
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출 입구과의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 권의 크기 등	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	0.840

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	360,000,000	1.00	1.03292	0.840	29.70/45.04	205,971,220

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 206,000,000원

2. 결 정 의 견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 구로구 개봉동	334-16 334-34 성진 그린빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				도로명주소 서울특별시 구로구 개봉로170아길 20	
					1층	81.54			
					2층-3층(각)	137.66			
					4층	102.02			
					5층	78.64			
					옥탑1층	16.98			
					(연면적제외)				
2	서울특별시 구로구 개봉동	334-16	대		118				
2	서울특별시 구로구 개봉동	334-34	대		185.5				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				1층 102호	29.70	29.70	206,000,000	비준가격	
				1, 2	20.6373				
				소유권 대지권	-----	20.6373			
					303.5				
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	82,400,000		
						건 물 :	123,600,000		
합 계							₩206,000,000.-		
					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 "개봉중앙시장" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 1호선 개봉역 등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 중 1층 102호로서,
외벽 : 돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시마감 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 "제2종근린생활시설(사무실)"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기 설비 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

2필 일단의 장방형 토지로서, 도시형생활주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약8m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필 공히 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 도로(접함),
장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

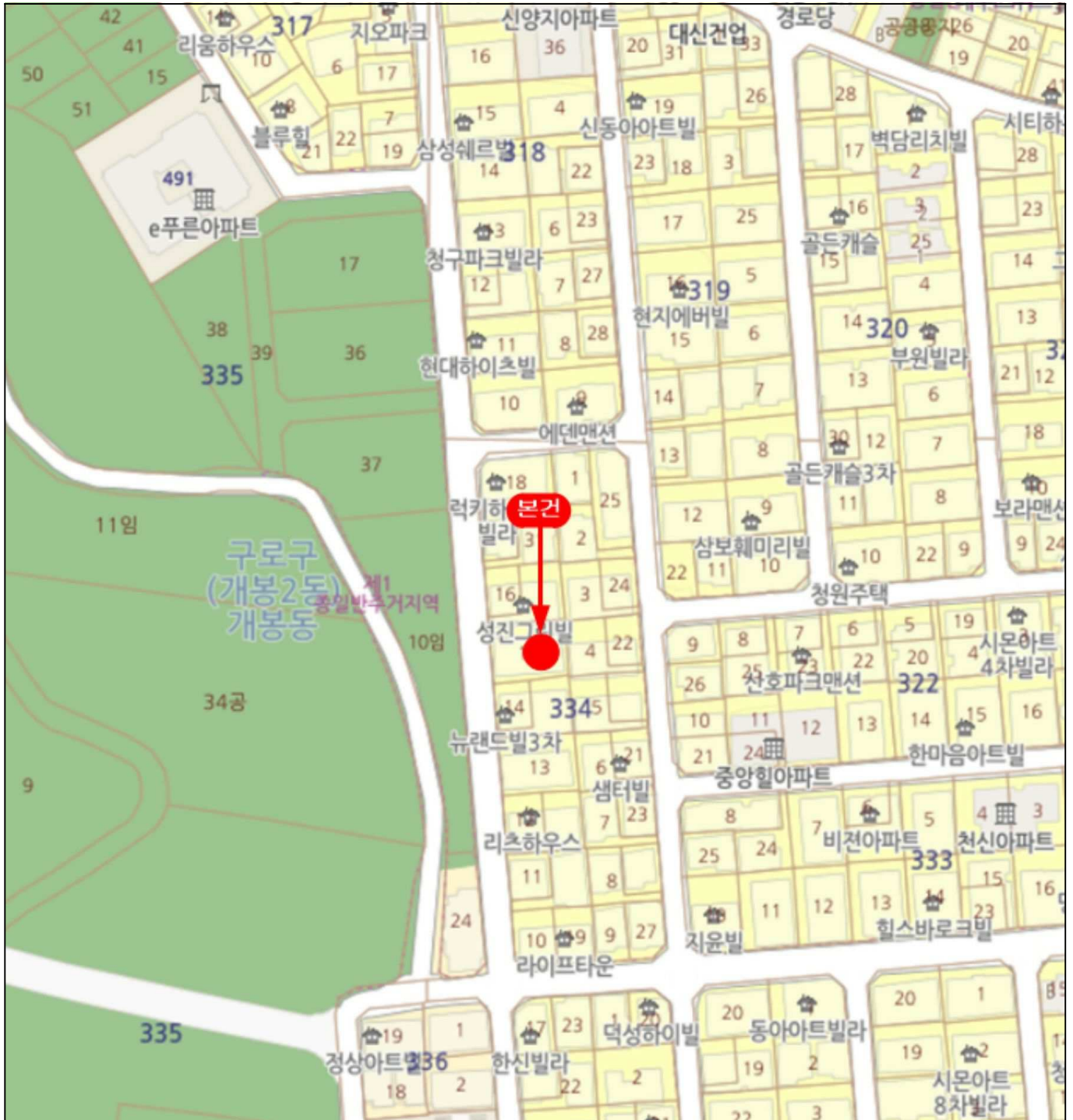
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

위 치 도



소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 334-16 성진그린빌 제1층 제102호
-------	--------------------------------------



내부구조도



소재지

서울특별시 구로구 개봉동 334-16 성진그린빌 제1층 제102호

no scale

호별배치도

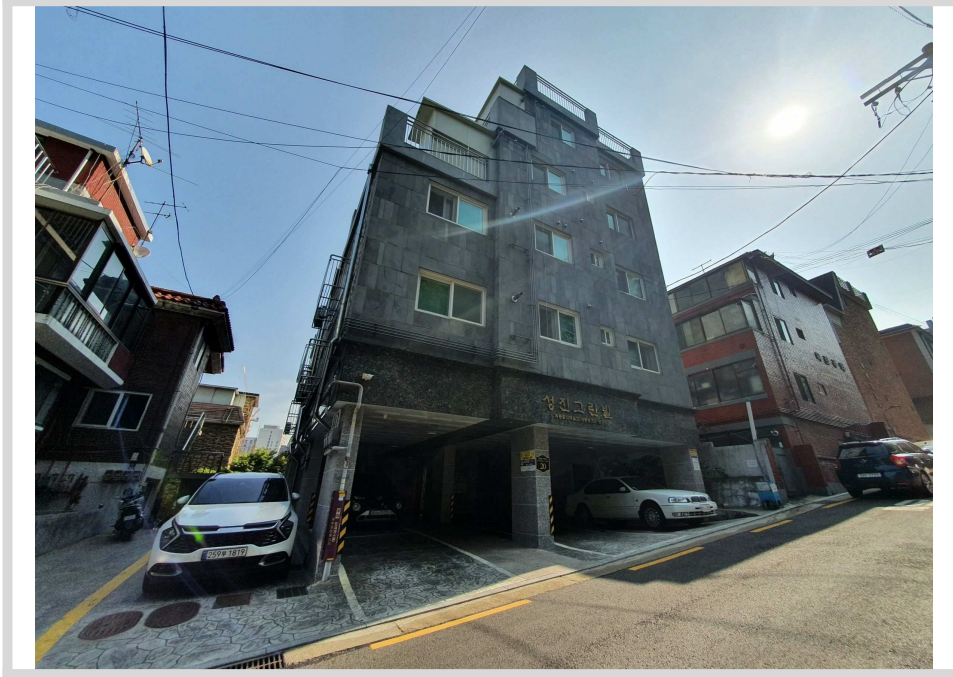


내부구조도

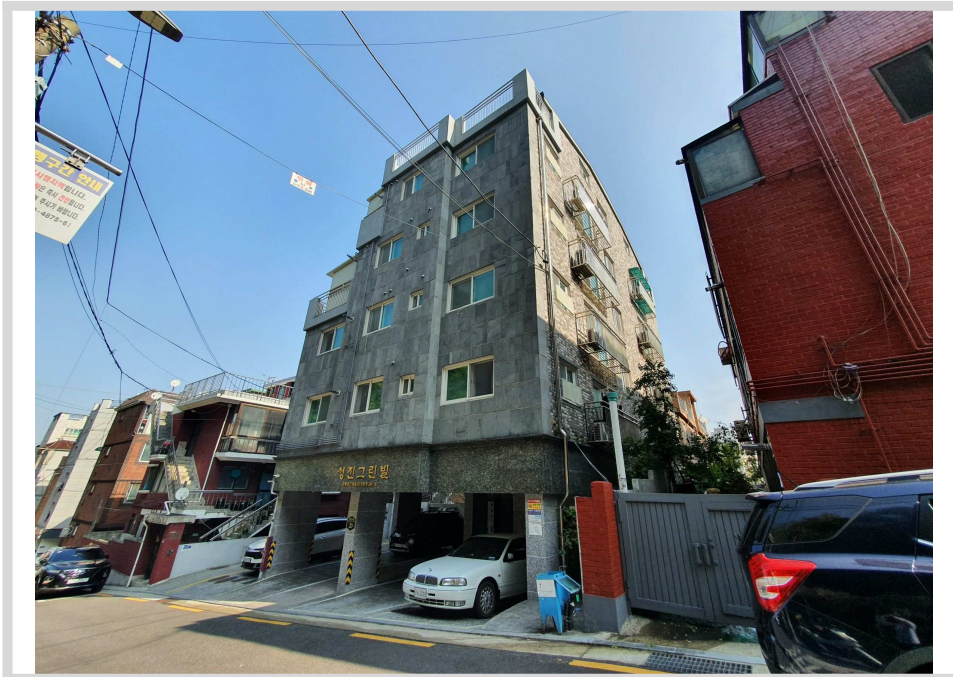


본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

사 진 용 지

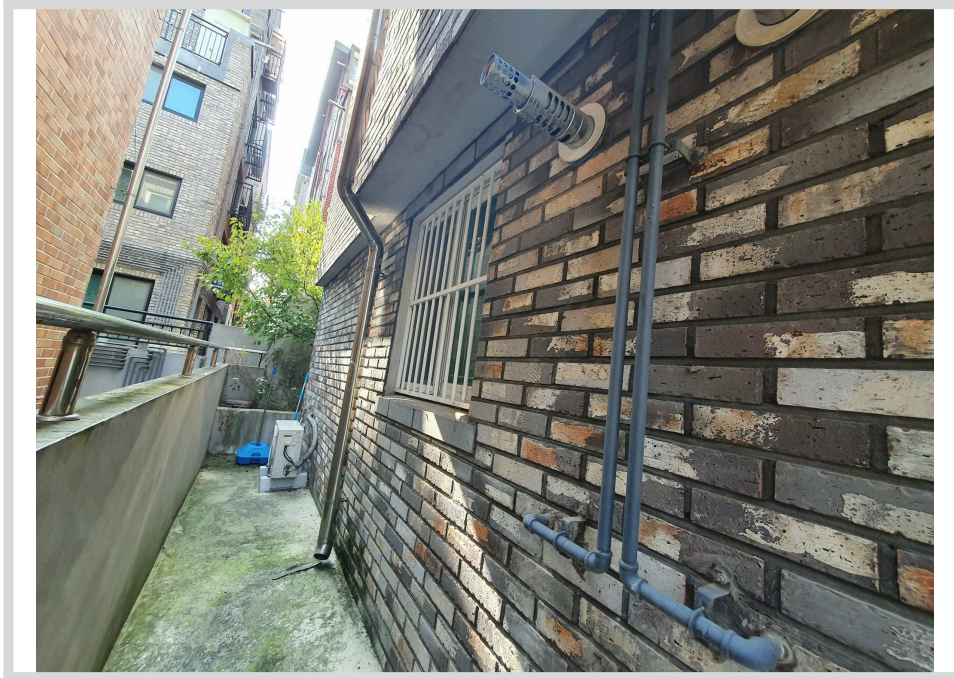


본건물



본건물

사 진 용 지

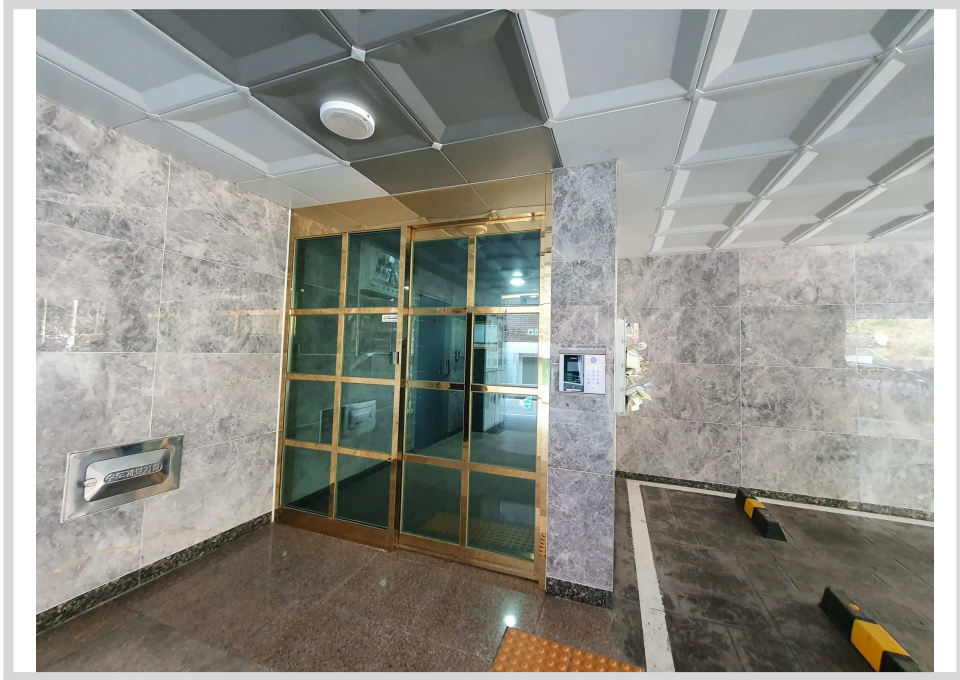


본건



현관

사 진 용 지

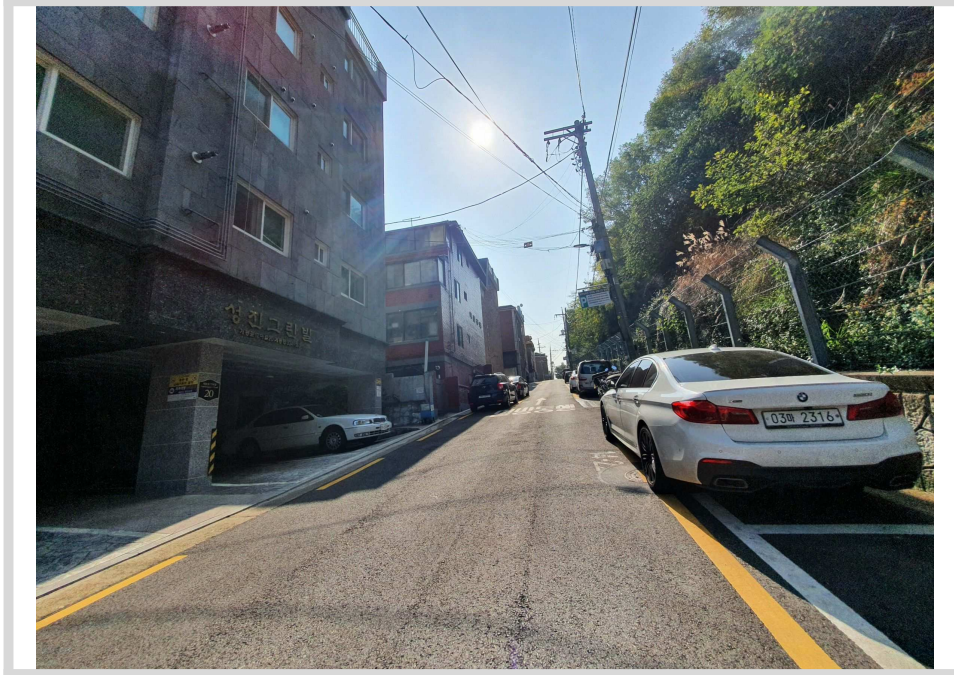


공동현관

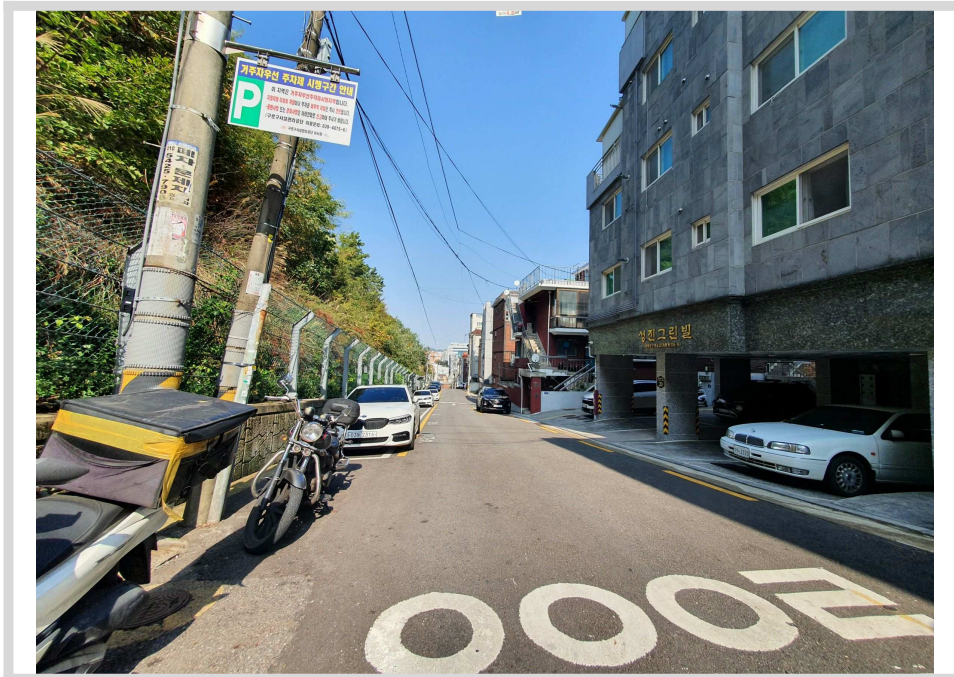


주차장

사 진 용 지



주위전경



주위전경