

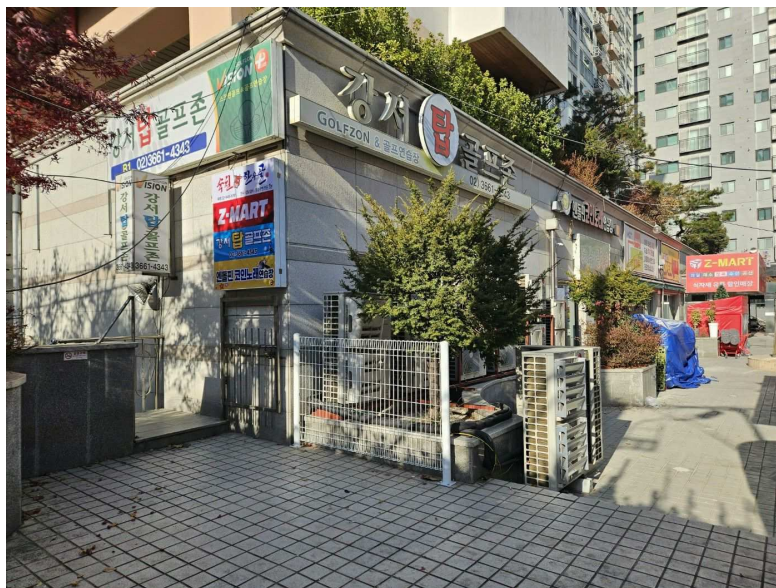
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 강서푸드스토아
소유물건(2024타경148236)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: JDS241213-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	사천구백육십만원정 (₩49,600,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 강서푸드스토아 (2024타경148236)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	49,600,000
		이	하	여	백	
합계					₩49,600,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김병철			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동소재 지하철9호선 염창역 북서측 인근(염창동 264-18)에 위치한 판매및영업시설 **송촌스페이스향 제비층 제6호, 제9호, 제10호, 제12호**로서, **법원 경매(서울남부지방법원 제출용) 목적** 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 12월 20일**을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 12월 19일 ~ 2024년 12월 20일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

1) 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

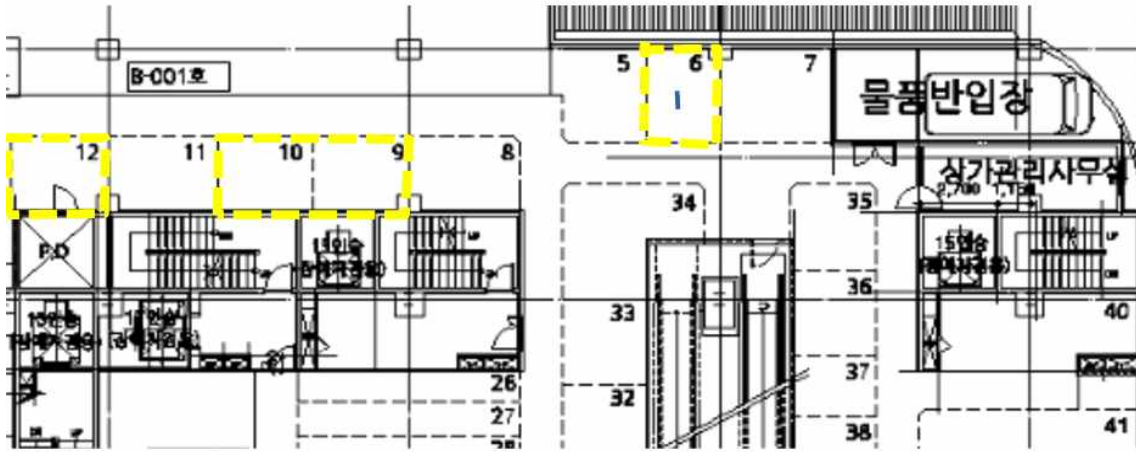
2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 규정상 상가건물의 구분소유는 구분점포간 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 설치하여야 하고, 구분점포별로 건물번호표지를 붙여야 하며, 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 설치하도록 되어 있음,

본건 일련번호 1<제6호>의 경우 아래 위치도 및 사진과 같이 점포별 개략적인 경계 및 구분점포 번호표지가 부착되어 있고, 본건 일련번호 2, 3, 4<제9호, 제10호, 제12호>의 경우는 구분점포별 번호표지가 부착되어 있지 아니하며, 구분점포별 현황도도 설치되지 아니한 것으로 되어 있음

그러나 일련번호 2, 3, 4의 경우 비록 구분점포별 명확한 경계구분 및 번호표지는 부착되어 있지 아니하나, 아래 위치도 및 사진과 같이 이들이 소재한 위치를 특정할 수 있고, 경계 구분과 구분점포 번호 부착 및 점포별 현황도 설치의 경우 보완이 어렵지 않다고 보아 구분점포로 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<본건 제6호, 제9호, 제10호, 제12호 위치도>

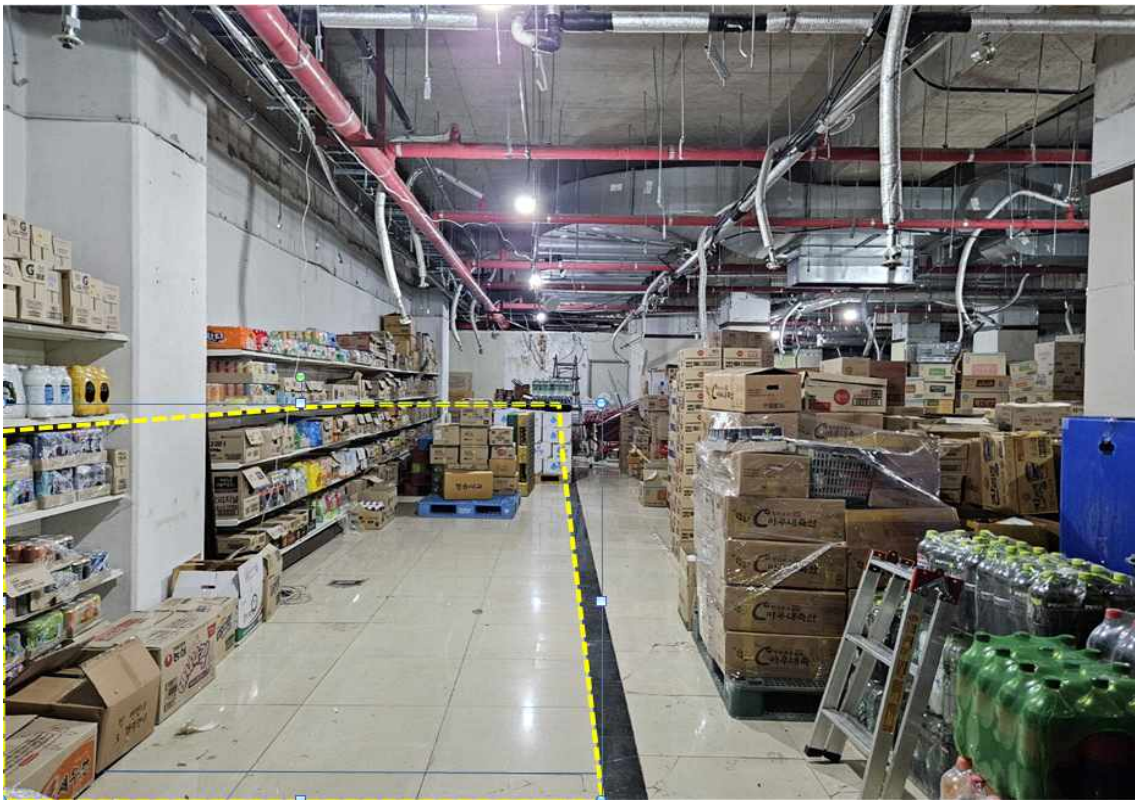


<본건 제6호>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<본건 제6호 번호표지>



<본건 포함 제9호 ~ 제12호 현황>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구분	내용
명칭	송촌스페이스향
소재지	서울특별시 강서구 염창동 264-18 [도로명주소: 서울특별시 강서구 공항대로71길 49(염창동)]
용도지역	준주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층 지상 17층
사용승인일자	2005년 11월 08일
주 용 도	공동주택, 판매및영업시설

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서]

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제비층	제6호	판매및영업시설	9.1	9.51	18.61	2.9
2	제비층	제9호	판매및영업시설	9.1	9.51	18.61	2.9
3	제비층	제10호	판매및영업시설	9.1	9.51	18.61	2.9
4	제비층	제12호	판매및영업시설	9.1	9.51	18.61	2.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례 (서울특별시 강서구)

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1 (본건1)	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 6호	9.1	2.9	10,000,000	1,098,901	2023.05.30
								2005.11.08
#2 (본건2)	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 9호	9.1	2.9	10,000,000	1,098,901	2023.05.30
								2005.11.08
#3 (본건3)	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 10호	9.1	2.9	10,000,000	1,098,901	2023.05.30
								2005.11.08
#4 (본건4)	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 12호	9.1	2.9	9,000,000	989,010	2023.05.30
								2005.11.08
#5	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 1*호	9.1	2.9	7,000,000	769,230	2023.05.30
								2005.11.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#6	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 1*호	9.1	2.9	12,000,000	1,318,681	2023.05.30
								2005.11.08
#7	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 2*호	8.57	2.74	14,500,000	1,691,949	2023.05.30
								2005.11.08
#8	영창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 2*호	8.55	2.73	10,000,000	1,169,590	2023.05.30
								2005.11.08

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

본건과 같은 건물에 소재하는 거래사례로서 물적 유사성이 있어 비교가능성이 크다고 보여지는 거래사례#6을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 부동산 통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘상업용 부동산 임대동향조사, 자본수익률, 서울, 집합상가’ 를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원, 상업용 부동산 자본수익률]

연 도	1Q	2Q	3Q	4Q
2023년	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024년	0.73	0.56	0.72	0.72(3Q 자료)

구 분	산 식	적용 시점수정치
기준시점 (2024. 12. 20)	$(1+0.0019 \times 32/91) \times (1+0.0008) \times (1+0.0045) \times (1+0.0073) \times (1+0.0056) \times (1+0.0072) \times (1+0.0072 \times 81/92) \approx 1.03284$	1.03284 (3.284% 상승)
사례 거래시점 (2023. 05. 30)		

5. 지역요인비교

본건과 비교사례는 동일한 상가건물 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건 1, 2, 3, 4 / 사례	
건물외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
비교치 누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,318,681	1.000	1.03284	1.000	1.000	1,361,986	1,360,000
2	1,318,681	1.000	1.03284	1.000	1.000	1,361,986	1,360,000
3	1,318,681	1.000	1.03284	1.000	1.000	1,361,986	1,360,000
4	1,318,681	1.000	1.03284	1.000	1.000	1,361,986	1,360,000

※ 적용단가는 유효숫자 세 자리 기준으로 반올림하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	비층/6호	9.1	1,360,000	12,376,000	12,400,000
2	비층/9호	9.1	1,360,000	12,376,000	12,400,000
3	비층/10호	9.1	1,360,000	12,376,000	12,400,000
4	비층/12호	9.1	1,360,000	12,376,000	12,400,000

※ 시산가액은 만 원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 가격수준 합리성 검토자료

1. 감정평가 전례 검토 (서울특별시 강서구)

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
A (본건1)	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 6호	9.1	담보	14,300,000	2020.05.08
						1,571,429	2005.11.08
B (본건2)	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 9호	9.1	담보	14,300,000	2020.05.08
						1,571,429	2005.11.08
C (본건3)	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 10호	9.1	담보	14,300,000	2020.05.08
						1,571,429	2005.11.08
D (본건4)	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 12호	9.1	담보	14,300,000	2020.05.08
						1,571,429	2005.11.08
E	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 3*호	11.9	시가 참고	21,000,000	2021.12.22
						1,764,706	2005.11.08
F	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 2*호	9.1	법원 경매	14,300,000	2023.11.16
						1,571,429	2005.11.08
G	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 2*호	9.1	법원 경매	14,300,000	2023.11.16
						1,571,429	2005.11.08
H	염창동 264-18	송촌스페이 스향	비층/ 2*호	9.1	법원 경매	14,300,000	2023.11.16
						1,571,429	2005.11.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
서울특별시 강서구	최근1년	상가	18.2	62.4
		오피스텔	18.2	80.3
		근린시설	12.8	73.1
		겸용	-	-
		소계	16.3	75.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	결정가격(원)
1	비층/6호	9.1	9.51	18.61	2.9	12,400,000
2	비층/9호	9.1	9.51	18.61	2.9	12,400,000
3	비층/10호	9.1	9.51	18.61	2.9	12,400,000
4	비층/12호	9.1	9.51	18.61	2.9	12,400,000
합					계	49,600,000

2. 감정평가액 결정 의견

본건 감정평가목적, 대상물건의 특성, 장래동향, 인근 유사 물건의 거래사례와 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 상기 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 강서구 염창동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로7길 49	264-18 송촌스페 이스향	공동주택 (공동주택 판매및영업 시설)	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 17층	지하4층	2271.74							
					지하3층	2757.26							
					지하2층	2771.53							
					지하1층	2713.45							
					1층	1894							
					2층	479.41							
					3층 ~ 12층 각	677.76							
					13층 ~ 17층 각	437.36							
					옥탑1	71.68							
					옥탑2	71.68							
					(1) 동소	264-18	대	준주거지역 (내)	3,165.6	3,165.6			
								철골철근콘크리트조 제비층 제6호	9.1	9.1	12,400,000	비준가액 (공용면적 포함)	
								(1) 소유권 -----	2.9				
								대지권	3,165.6 × -----	2.9			
											토지 · 건물	배분내역	
											토 지 :	5,580,000	
											건 물 :	6,820,000	
2			(내)	철골철근콘크리트조 제비층 제9호	9.1	9.1	12,400,000	비준가액 (공용면적 포함)					
					(1) 소유권 -----	2.9							
					대지권	3,165.6 × -----	2.9						
								토지 · 건물	배분내역				
											토 지 :	5,580,000	
						건 물 :	6,820,000						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내)			12,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철골철근콘크리트조				
				제비층 제10호	9.1	9.1		
				(1) 소유권	2.9			
			-----	3,165.6 × -----	2.9			
			대지권	3,165.6				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	5,580,000	
						건 물 :	6,820,000	
4				(내)			12,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철골철근콘크리트조				
				제비층 제12호	9.1	9.1		
				(1) 소유권	2.9			
			-----	3,165.6 × -----	2.9			
			대지권	3,165.6				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	5,580,000	
						건 물 :	6,820,000	
합 계							₩49,600,000.-	
			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 강서구 염창동 소재 지하철9호선 염창역 북서측 인근(염창동 264-18)에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 9호선 염창역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층 지상 17층(사용승인 2005년 11월 08일) 내 제비층 제6호, 제9호, 제10호, 제12호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
 바닥 : 타일 등 마감

(4) 이용상태

본건 일련번호1 제6호는 물건 적치장으로 이용, 일련번호 2~4(제9호, 10호, 12호)는 물품 보관 장소로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급매수시설, 승강기 설비 등

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

가장형의 토지로서 공동주택 및 판매및영업시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 4미터, 남동측으로 로폭 약 10미터, 남서측으로 로폭 약 10미터의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 시장
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 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>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 일련번호 1<제6호>의 경우 후첨 사진용지와 같이 점포별 개략적인 경계 및 구분점포 번호표지가 부착되어 있고, 본건 일련번호 2, 3, 4<제9호, 제10호, 제12호>의 경우는 구분점포별 번호표지가 부착되어 있지 아니하며, 구분점포별 현황도도 설치되지 아니한 것으로 되어 있음

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) |

그러나 일련번호 2, 3, 4의 경우 비록 구분점포별 명확한 경계구분 및 번호표지는 부착되어 있지 아니하나, 후첨 내부구조도 및 사진용지와 같이 이들이 소재한 위치를 특정할 수 있고, 경계 구분과 구분점포 번호 부착 및 점포별 현황도 설치의 경우 보완이 어렵지 않다고 보아 구분점포로 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 염창동 264-18 송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호
------------	--



상세위치도



소재지

서울특별시 강서구 영창동 264-18 송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호

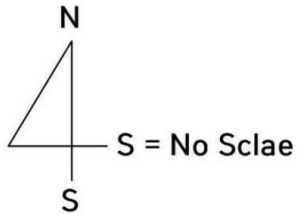


호 별 배 치 도



소 재 지

서울특별시 강서구 염창동 264-18 송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호



< 호 별 배 치 도 >



**본건 : 서울특별시 강서구 염창동 264-18
송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호**

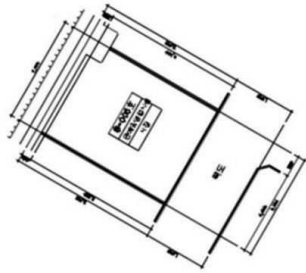
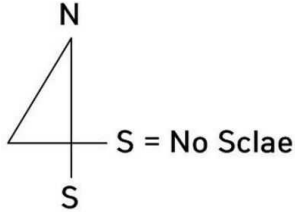
내부구조도



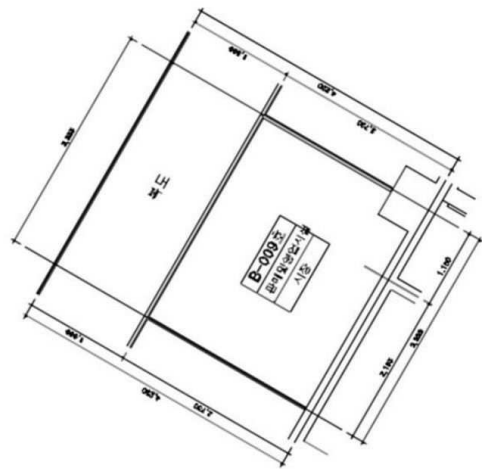
소재지

서울특별시 강서구 염창동 264-18 송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호

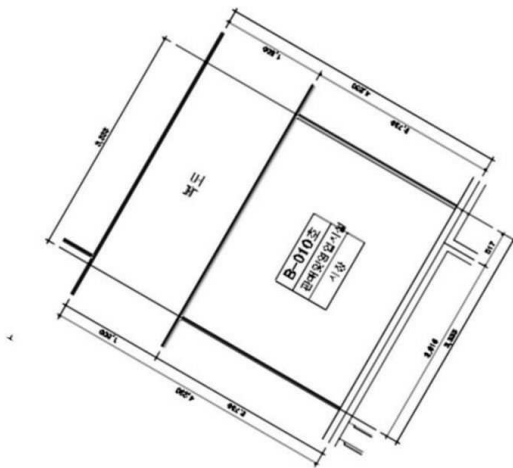
< 내부구조도 >



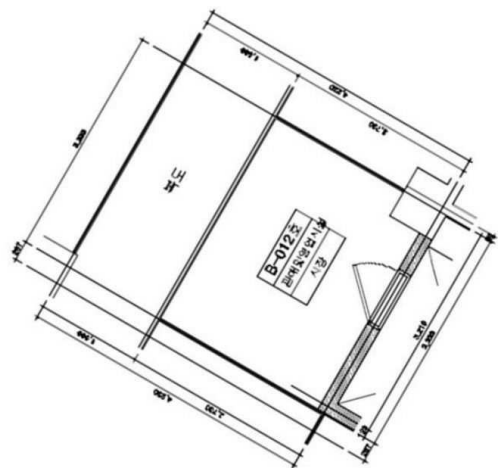
[본건 제6호]



[본건 제9호]



[본건 제10호]



[본건 제12호]

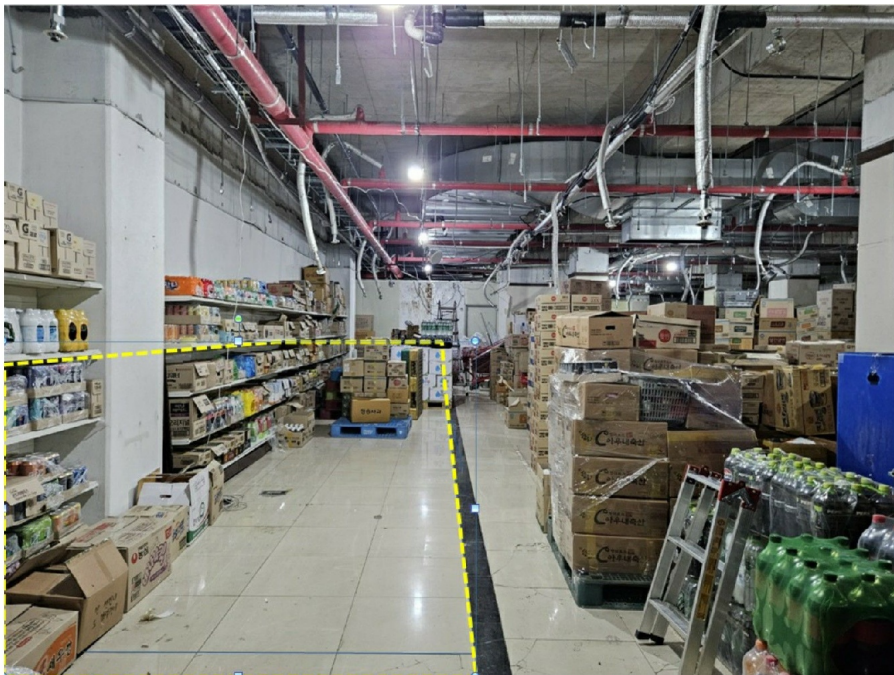
본건 : 서울특별시 강서구 염창동 264-18
송촌스페이스향 제비층 제6호 외 3개호







1(6)



2-4 9 ~ 12