

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 경기유통
소유물건(2024타경6103)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이해정

감정평가서번호: U241219-001

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.

유림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황미연

(인)

감정평가액	이십육억일천만원정(₩2,610,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 경기유통 (2024타경6103)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2024.12.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,610,000,000
			이	하	여	백
	합계				₩2,610,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

감정평가의 개요

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “서울방화초등학교” 북동측 인근에 위치하고 있는 신마곡벽산블루밍 제판 매시설2동 제2층 제105동2021호,제105동202호로 서울남부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.31임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.31자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”
2. 본건 구분 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의하였음.
2. 본건의 위치 확인은 건축물현황도 및 점유 현황에 의거하여 감정평가하였음.
3. 본건의 명세표 상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분 평가 시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연 구원)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있 으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

대상 물건의 감정평가액 산출 과정

I. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 904 (도로명주소 : 서울특별시 양천로10길 38)						
건물명	신마곡벽산블루밍 판매시설2동						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				사용승인	2020.11.26	
설비현황	설비	난방설비	위생설비	급배수설비	가스설비	승강기설비	기타설비
	형식	-	○	○	-	○	○
감정평가 대상 물건개요	일련 번호	층,호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용	합계		
	1	제2층 제105동201호	89.0886	63.8265	152.9151	25.6459	판매시설
2	제2층 제105동202호	104.6797	74.9966	179.6763	30.1341	판매시설	

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	방화동 904	2층 ***호	116.53	1,500,000,000	12,870,000	2023.08.28 2020.11.26
거2	방화동 904	1층 ***호	48.87	1,300,000,000	26,600,000	2023.06.09 2020.11.26

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	방화동 904	2층 ***호	116.53	1,500,000,000	12,870,000	2023.08.28 2020.11.26

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

일련번호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임

4. 시점수정

본건의 시점수정치는 한국부동산원이 조사발표하는 상업용 부동산 자본수익률(서울, 집합상가)를 활용하여 산정하였음.

일련번호	기간	시점수정치	비 고
1	2023.08.28~2024.12.31	3.251% (1.03251)	$(1+0.0008*34/92)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0072*92/92) \approx 1.03251$

※ 24년 4분기 지수는 미고시되어 24년 3분기 지수를 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

5. 가치형성요인비교

일련번호 (1)

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
호별요인	층별 효용	1.00	유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

일련번호 (2)

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
호별요인	층별 효용	1.03	본건은 사례보다 위치별 효용등이 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격 수준

지리적위치	구분	시세수준	비고
본건 인근	유사층	전유면적 당 13,500,000원/㎡ 내외수준	위치 및 경과연수등에 따라 차이 있음

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	방화동 904	2층 ****호	116.52	1,500,000,000	12,870,000	2024.10.07 2020.11.16	시가 참고
선2	방화동 904	1층 ****호	59.4	1,240,000,000	20,880,000	2023.09.26 2020.11.16	법원 경매

다. 평가대상지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	물건용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	기간
서울특별시 강서구	근린상가	62.07%	62.80%	19	최근 1년

7. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례 기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	거1	12,870,000	1.000	1.03251	1.000	13,288,404	13,290,000
2	거1	12,870,000	1.000	1.03251	1.030	13,687,056	13,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-31)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	동 층 호	면적(㎡)	면적당단가 (원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	제2동 제2층 제105동201호	89.0886	13,290,000	1,183,987,494	1,180,000,000
2	제2동 제2층 제105동201호	104.6797	13,690,000	1,433,065,093	1,430,000,000
	합 계				2,610,000,000

구분건물 감정평가명세서

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 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 양천로10길 38	904 신마곡벽 산블루밍 제판매 시설2동	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층				
				1층	831.7496			
				2층	528.2212			
				3층	666.4034			
1	서울특별시 강서구 방화동	904	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제105동201호 (1)소유권대지권	8,932.7 89.0886 25.6459 8,932.7x----- 8,932.7	8,932.7 89.08 25.65	1,180,000,000	비준가격 공용면적 포함
2				철근콘크리트구조 제2층 제105동202호 (1)소유권대지권	104.6797 30.1341 8,932.7x----- 8,932.7	104.67 30.13	1,430,000,000	비준가격 공용면적 포함
합 계							₩2,610,000,000.-	
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 강서구 방화동 소재 방화초등학교 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지,다세대주택 및 근린생활시설등이 소재하고 있어 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 진입이 가능하고, 인근에 지하철 5호선 개화산역 및 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중 교통 이용상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 건물 내 제2층 제105동201호외 1개호로
외벽 : 석재붙임마감등
내벽 : 페인팅마감등
창호 : 샷시창호

(4) 이용상태

공부 상 "판매시설"이나 기준시점일 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생설비,급배수설비,승강기설비,화재탐지설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로 주상용 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 토지 서측으로 노폭 약 15미터, 북측 및 동측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(개화산역세권 장기전세주택 도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역(수도권정비계획법) 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 904 신마곡벽산블루밍 제판매시설2동 2층 제105동201호외

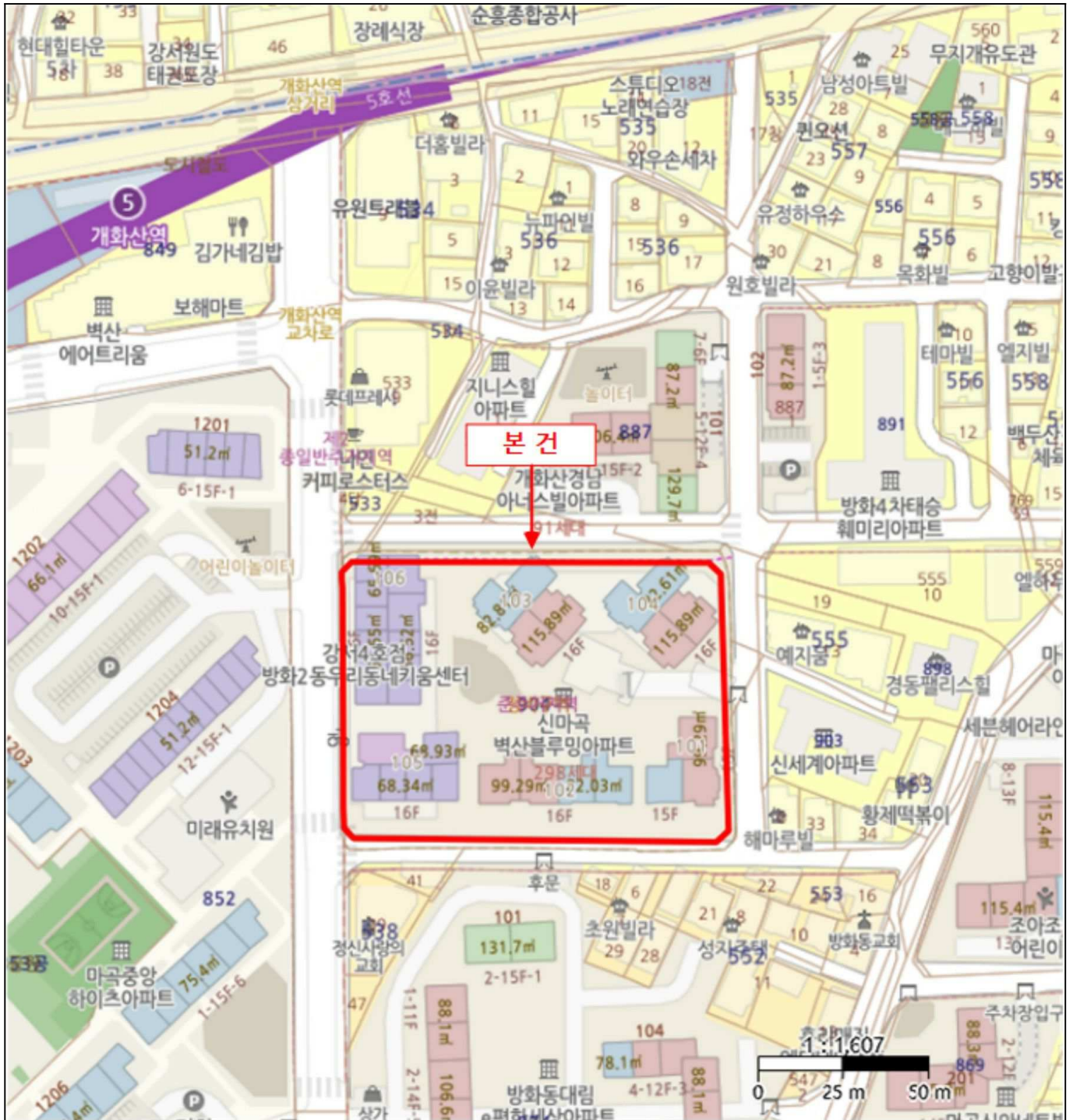


위치도

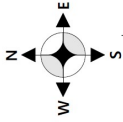


소재지

서울특별시 강서구 방화동 904 신마곡벽산블루밍 제판매시설2동 2층 제105동201호외



내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 904 신마곡벽산블루밍 제판매시설2동 2층 제105동201호외

No Scale

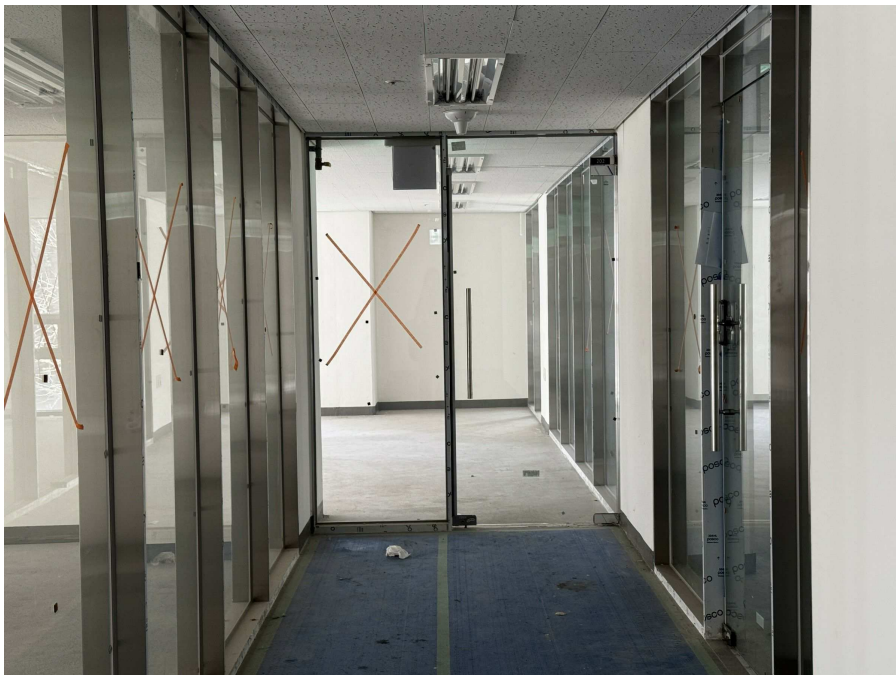


호별배치도 및 내부구조도

사진용지



본건 전경



2층 복도

사진용지



일련번호(1) 표지판



일련번호(1) 내부

사진용지



일련번호(2) 표지판



일련번호(2) 내부

사진용지



주위 환경



주위 환경