

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정성호 소유물건(2025타경243)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호: S06-01021125



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.

강산감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 상 목 (인)

감정평가액	일십억사천삼백만원정(₩1,043,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정 성 호 (2025타경243)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.15		
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	2개호  이	구분건물	2개호  하  여	-	1,043,000,000  백
	합 계					₩1,043,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 “성동공업고등학교” 서측 인근에 위치하는 청평화 시장 2층가-58호(기호1), 2층가-59호(기호2)로서 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 02월 14일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건축물로서 위치 확인은 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거 하였음.
- 2) 본 건물은 현황 청평화시장으로 명칭 사용 중이며, 집합건축물대장에도 동일한 명칭으로 등재되어 있음.
- 3) 본건 기호1,2는 각 호수 표지판이 부착되어 있으며, 호별 격벽이 설치되어 각 독립성을 유지하고 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 중구 신당동 217-91 [도로명주소 : 서울특별시 중구 청계천로 334]		
건물명		청평화시장		
용도		기호1,2 판매시설	사용승인일	1983.04.07
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1	2층가-58호	9.68	8.31	2.97
기호2	2층가-59호	11.01	9.46	3.38

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당단가(원/㎡)	
A	신당동 217-91	청평화시장 2층나-3호	5.7	1.76	310,000,000	2024.08.26
					54,385,965	
B	신당동 217-91	청평화시장 2층다-19호	5.1	1.57	200,000,000	2024.04.24
					39,215,686	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

별도의 보정요인이 없음 (1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 자본수익률 중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 서울 도심 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2024	0.74	0.40	0.67	0.58	거래시점 : 2024.08.26 기준시점 : 2025.02.14
2025	-	-	-	-	$(1+0.0067*36/92)*(1+0.0058)$ $*(1+0.0058*45/92) \approx 1.01130$

※기준시점 시 자본수익률은 미발표로 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가격형성요인 비교

### (1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 접근성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성, 배후지의 크기, 차량이용의 편의성
건물요인	시공업체 브랜드, 단지 내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 건물의 규모 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가격형성요인 비교치 (거래사례/평가대상)

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1 2층가-58호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례A 대비 건물의 규모, 위치별 효용에서 열세함.				
기호2 2층가-59호	1.00	0.95	0.95	1.00	0.903
	본건은 거래사례A 대비 건물의 규모, 위치별 효용에서 열세함.				

## 6. 시산가격

평가 대상	사례(A)단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	54,385,965	1.00	1.01130	0.922	9.68	490,877,498	491,000,000
기호2	54,385,965	1.00	1.01130	0.903	11.01	546,816,884	547,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	건물명	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정가액(원)
기호1	청평화시장 2층가-58호	9.68	2.97	491,000,000
기호2	청평화시장 2층가-59호	11.01	3.38	547,000,000
합 계				1,038,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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 중구 신당동  [도로명주소] 서울특별시 중구 청계천로 334  (전유부분의 건물의 표시)	217-91	판매시설, 주거시설, 업무시설, 판매 및 영업시설 (도매시장)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층			491,000,000	거래사례 비교법	
				1층 2층 3층 4층 5층 6층	1,987.50 2,129.50 2,129.50 2,129.50 2,129.50 408				
	(대지권의 목적 토지의 표시 :	인 토지의	표시)	2층가-58호 철근콘크리트조	9.68	9.68			
2.	서울특별시 중구 신당동	217-91	대	일반상업지역	2,142				
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :	2. 소유권 2.		2.97 ----- 2,142	2.97			
<b>토지 · 건물</b>							<b>배분내역</b>		
토 지 :							196,400,000		
건 물 :							294,600,000		
<b>소 계</b>							<b>₩491,000,000</b>		
2.	서울특별시 중구 신당동  [도로명주소] 서울특별시 중구 청계천로 334	217-91	판매시설, 주거시설, 업무시설, 판매 및 영업시설 (도매시장)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층  1층 2층 3층 4층 5층	   1,987.50 2,129.50 2,129.50 2,129.50 2,129.50				

# 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		
	(전유부분의	건물의	표시)	6층	408		547,000,000	거래사례 비교법
	(대지권의 목적 토지의 표시 :	인 토지의	표시)	2층가-59호 철근콘크리트조	11.01	11.01		
	2. 서울특별시 중구 신당동	217-91	대	일반상업지역	2,142			
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :	2. 소유권 2.	3.38 ----- 2,142		3.38		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 218,800,000 328,200,000	
	<b>소 계</b>						<b>₩547,000,000</b>	
	<b>합 계</b>						<b>₩1,038,000,000.-</b>	
				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 중구 신당동 소재 "성동공업고등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 의류 도매 시장, 각종 상업용빌딩, 업무용빌딩, 쇼핑센터 등이 혼재하는 지역임

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

본건까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 양호함.

## (4) 이용상태

본건 기호1(2층가-58호:영업중), 기호2(2층가-59호:공실상태)는 점포임.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급·배수설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서 상업용 집합건축물(판매 및 영업용 등)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

가장형의 평탄한 토지로서 상업용 집합건축물(판매 및 영업용 등)건부지로 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역), 도로(접합), 시장, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심(4대문안), 건축선.

### (9) 공부와의 차이

-.

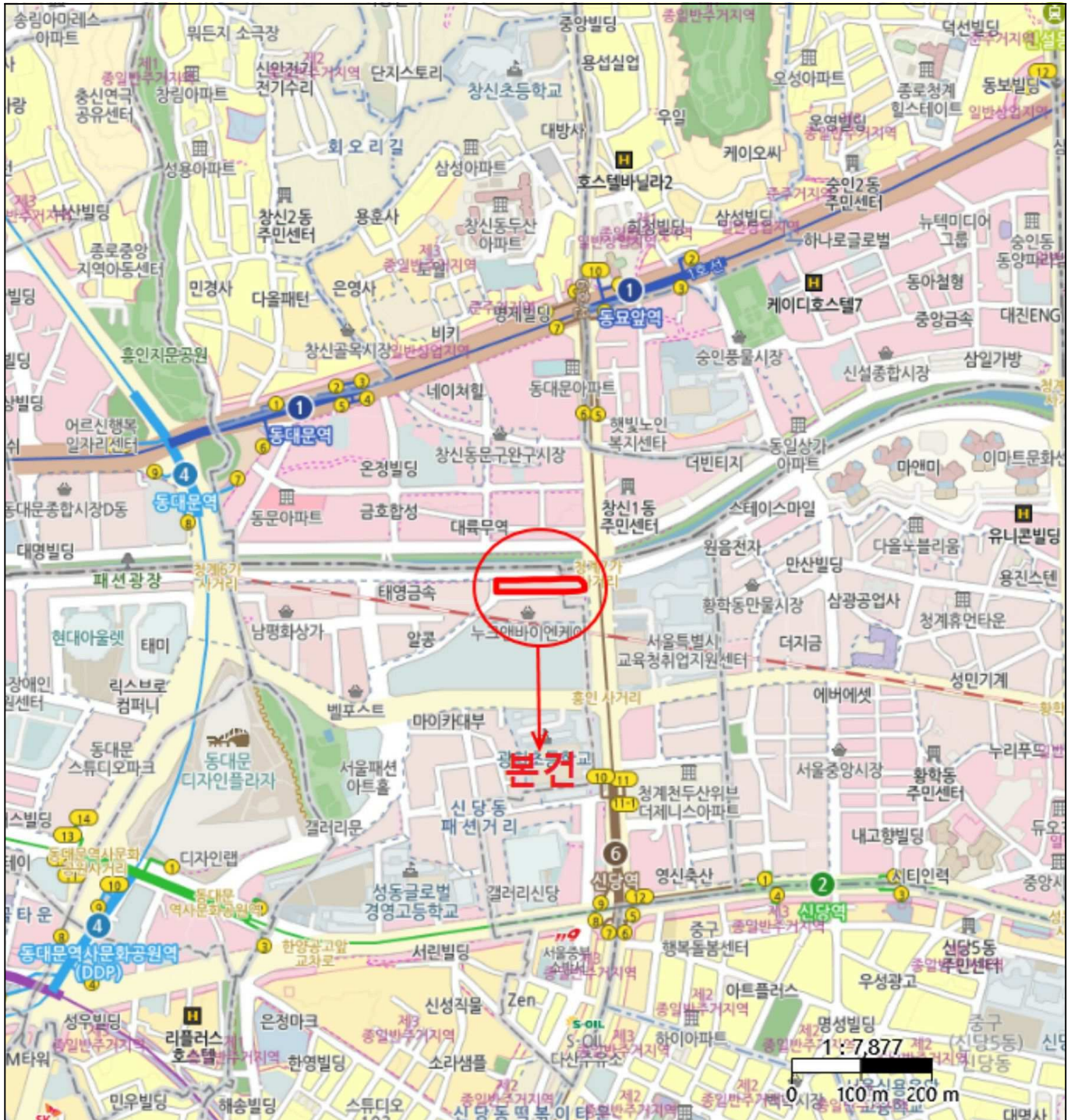
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1는 임대 중인 것으로 점유자로 부터 탐문조사되나 자세한 내역은 미상이고, 기호2는 현황 공실상태(임시 물품 보관중) 이나, 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



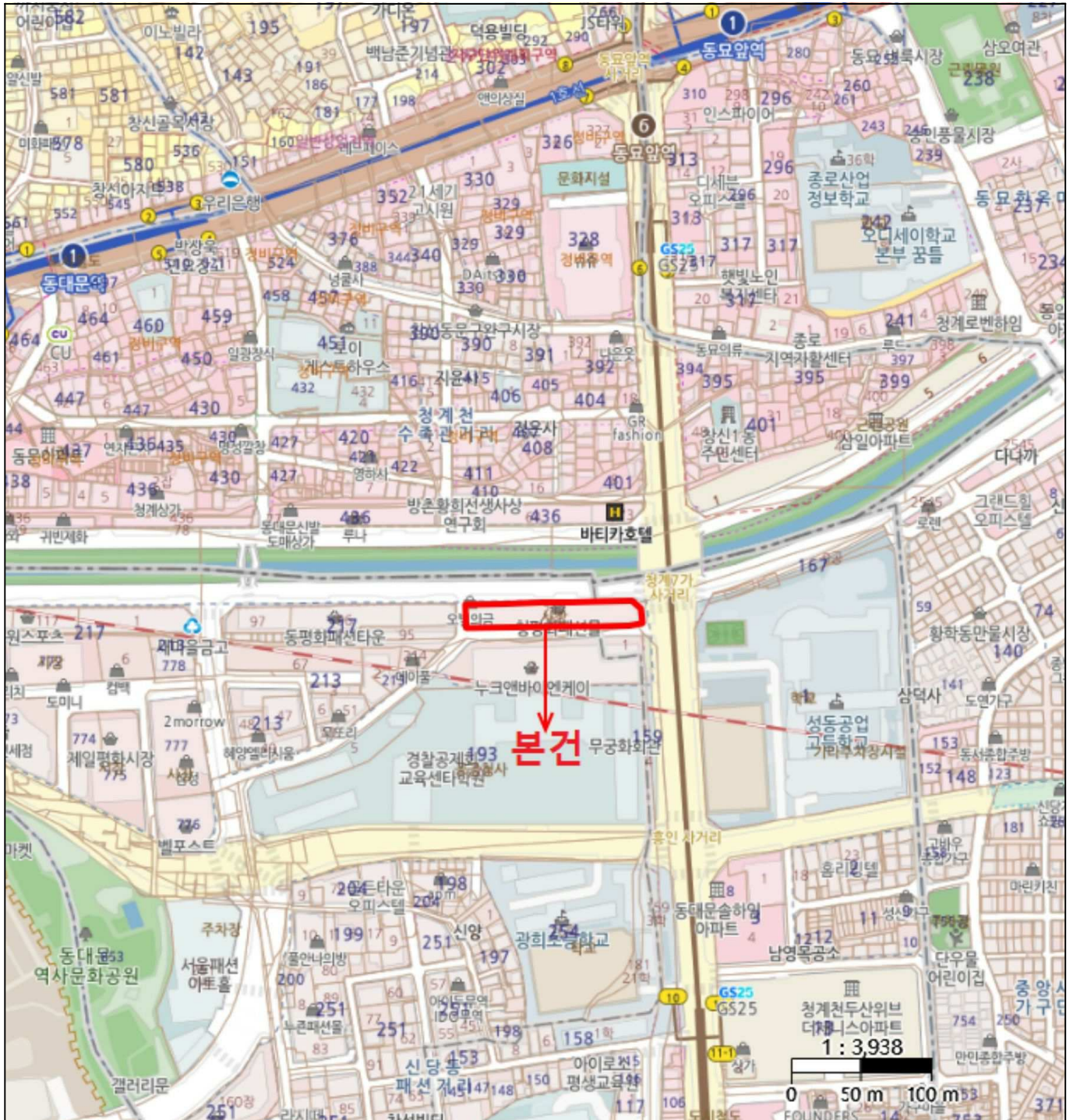
**소재지** 서울특별시 중구 신당동 217-91 2층가-58호외



# 위치도



소재지 서울특별시 중구 신당동 217-91 2층가-58호외



# 건축물 현황도



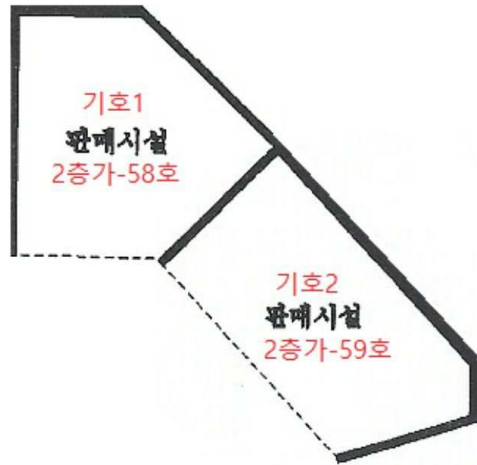
소재지

서울특별시 중구 신당동 217-91 2층가-58호외

No Scale



<호별배치도>



<기호1,2 평면도>

# 점포 배치도



소재지

서울특별시 중구 신당동 217-91 2층가-58호외





( )



( )



1



1,2 ( )



1(2 -58 )



1(2 -58 )



2(2 -59 )



2(2 -59 )