

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이희철 소유물건(2022타경116471)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 장인수

감정평가서번호: SS221007-B001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

햇빛감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 호 성

감정평가액	육억칠천만원정 (₩670,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 장인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이희철 (2022타경116471)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022.10.11	2022.10.07 ~ 2022.10.11	2022.10.11		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	670,000,000  백
	합계					₩670,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 "서울양목초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "(통칭)보성상가 제 2 층 제 202 호"에 대한 평가로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022 년 10 월 11 일을 기준시점으로 함.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2022 년 10 월 07 일 ~ 2022 년 10 월 11 일 실시하였음.

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

## 6. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물이나 등기 상 대지권이 설정되어 있지 않은 상태임. 본 구분건물에 대한 대지사용권은 대지에 대한 공유지분 형태로 소유 중이며, 본 감정에서 포함하여 평가하였음.

### <대지권 목적인 토지의 표시>

단위: m<sup>2</sup>

소재지번	지목	면적	지분율	지분면적
1. 서울특별시 양천구 신정동 992-1	대	933.9	448048/37356000	11.2012
2. 서울특별시 양천구 신정동 992-2	대	1146.3	549952/45852000	13.7488
<b>합계</b>	-	<b>2080.2</b>	-	<b>24.95</b>

주: 지분면적은 토지 등기사항전부증명서 상 이희철 지분면적임.

토지대장상 지분면적과 토지 등기사항전부증명서상 지분면적에 차이가 있어, 등기사항전부증명서를 기준하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

### <토지지분 면적>

지번	등기사항전부증명서(m <sup>2</sup> )	토지대장(공유지연명부)(m <sup>2</sup> )
992-1	11.2012	11.2012
992-2	13.7488	20.6232
<b>합계</b>	<b>24.95</b>	<b>31.8244</b>

본건은 현황 경계벽으로 구분하여 통칭 "202 호(현황 공실)" 및 "202-1 호(상호: 클라라 뷰티라인)"로 이용하고 있으니 참고하시기 바람.

본건의 위치는 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문조사 등으로 확인하였으니 참고하시기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 양천구 신전동 992-1외 1필지							
도로명주소	서울특별시 양천구 오목로 232							
건물명칭	-							
구조	철근콘크리트조			지붕	경사스라브			
대지면적(m <sup>2</sup> )	2,080.2			연면적(m <sup>2</sup> )	12,622.2			
건축면적(m <sup>2</sup> )	1,037.82			주용도	아파트, 근린생활시설, 업무시설			
건폐율(%)	49.89			용적률(%)	377.17			
지하	3			지상	12			
총호수/세대수	94호/48세대			사용승인일	1996.04.30			
기호	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	토지면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)
1	-	2	202	80.64	68.58	149.22	24.95	54.0%

주 1 : 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신정동 992-1외	(통칭)보성상가	2 200	24.12	7.47	190,000,000 (@7,877,000)	2022.02.25 1996.04.30
2	신정동 992-1외	(통칭)보성상가	2 200	56.28	17.41	365,000,000 (@6,485,000)	2021.07.21 1996.04.30

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

#### (2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <사례 1>을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

## 5. 시점수정

### (1) 산정방법

한국감정원이 조사·발표하는 주요지역의 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 기타 목동 지역 집합상가 자본수익률"을 활용하여 산정함.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2021년	0.76	0.82	0.64	1.37
2022년	0.96	0.94	-	-

출처 : 한국감정원 부동산통계

### (2) 시점수정치 산출

산출기간	22.02.25~22.10.11
계산식	$(1+0.0096*35/90)*(1+0.0094)*(1+0.0094*103/91) \approx 1.02395$
시점수정치 결정	1.02395

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2022년 3분기 자본수익률은 2022년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

## 6. 가치형성요인 비교

### (1) 상업용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

본건은 거래사례대비 호별요인(전유면적의 크기 등 열세하나, 위치별 효용 등 우세) 우세함.

## 7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	7,877,000	1.00	1.02395	1.030	80.64	669,926,781	<b>670,000,000</b>

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

### III.참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 부동산 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m<sup>2</sup>(전유면적)

가격수준	750 만 ~ 850 만/m <sup>2</sup> (전유면적)
------	-------------------------------------

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점 사용승인일
신정동 992-1 외	(통칭)보성상가	1 100	12.48	4.29	담보	164,000,000 (@13,141,000)	2020.02.24 1996.04.30
신정동 1007-11	이스타팰리스	3 300	74.52	23.26	담보	370,000,000 (@4,965,000)	2021.09.14 2004.11.01

출처 : 한국감정평가사 협회 감정평가정보체계

#### 3. 최근 1년 낙찰가율 통계분석

단위 : %, 건

지역통계		서울			양천구			신정동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린	99.57%	83.34%	334	88.79%	133.11%	9	99.86%	127.43%	2
6개월 평균	근린	95.90%	89.62%	148	164.07%	147.96%	2	173.41%	173.41%	1

출처 : 부동산태인 경매낙찰통계 > 근린

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	동/층/호	평가액	비고
1	2층 202호	670,000,000	@8,309,000 원/m <sup>2</sup>
합계		670,000,000	-

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 평가가액을 산정하였음.

# 부동산감정평가명세표

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 양천구 신정동  [도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 232	992-1, 992-2	아파트 및 근린생활, 업무시설	철근콘크리트조 경사스라브지붕			670,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)  토지등기사항 전부증명서상 이희철지분		
					1층	1,007.58				
					2층 ~ 3층 각	1,037.82				
					4층	456.12				
					5층 ~ 8층 각	652.68				
					9층 ~ 11층 각	501.48				
					12층	191.34				
					지하1층	1,696.32				
					지하2층	1,613.52				
					지하3층	1,466.52				
					내역:1,2,3층- 근린생활시설 4층-12층-아파트 지하1층- 근린생활시설 지하2층- 지하주차장, 전기실 지하3층- 지하주차장, 기계실					
					(내) 제2층 제202호	80.64			80.64	
						448,048				
(1)	"	992-1	대	준주거지역	933.9x---- 37,356,000	24.95				
(2)	"	992-2	대	준주거지역	549,952 1,146.3x---- 45,852,000					
<b>합 계</b>							<b>₩670,000,000.-</b>			
					이	하	여	백		

# 부동산 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 양천구 신정동 소재 "서울양목초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 "목동역"이 소재하는 등 제반 교통여건 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 12층 건 내 제2층 제202호로서,  
(사용승인일: 1996-04-30)

외 벽 : 몰탈위페인팅 및 타일붙임 마감 등,  
내 벽 : 인테리어 마감 등,  
창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.  
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 설치되어 있음.

# 부동산 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

2필지 일단의 가장형의 평지로서, 아파트, 근린생활시설, 업무시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 중로, 동측 및 서측으로 세로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(목동오거리), 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천 교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

- 토지대장상 지분면적과 토지 등기사항전부증명서상 지분면적에 차이가 있어, 등기사항전부증명서를 기준하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분건물이나 등기 상 대지권이 설정되어 있지 않은 상태임. 본 구분건물에 대한 대지사용권은 대지에 대한 공유지분 형태로 소유 중이며, 본 감정에서 포함하여 평가하였음.

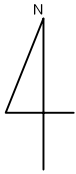
## 부동산 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

- 본건은 현황 경계벽으로 구분하여 통칭 "202호(현황 공실)" 및 "202-1호(상호 : 클라라 뷰티라인)"로 이용하고 있으니 참고하시기 바람.

- 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

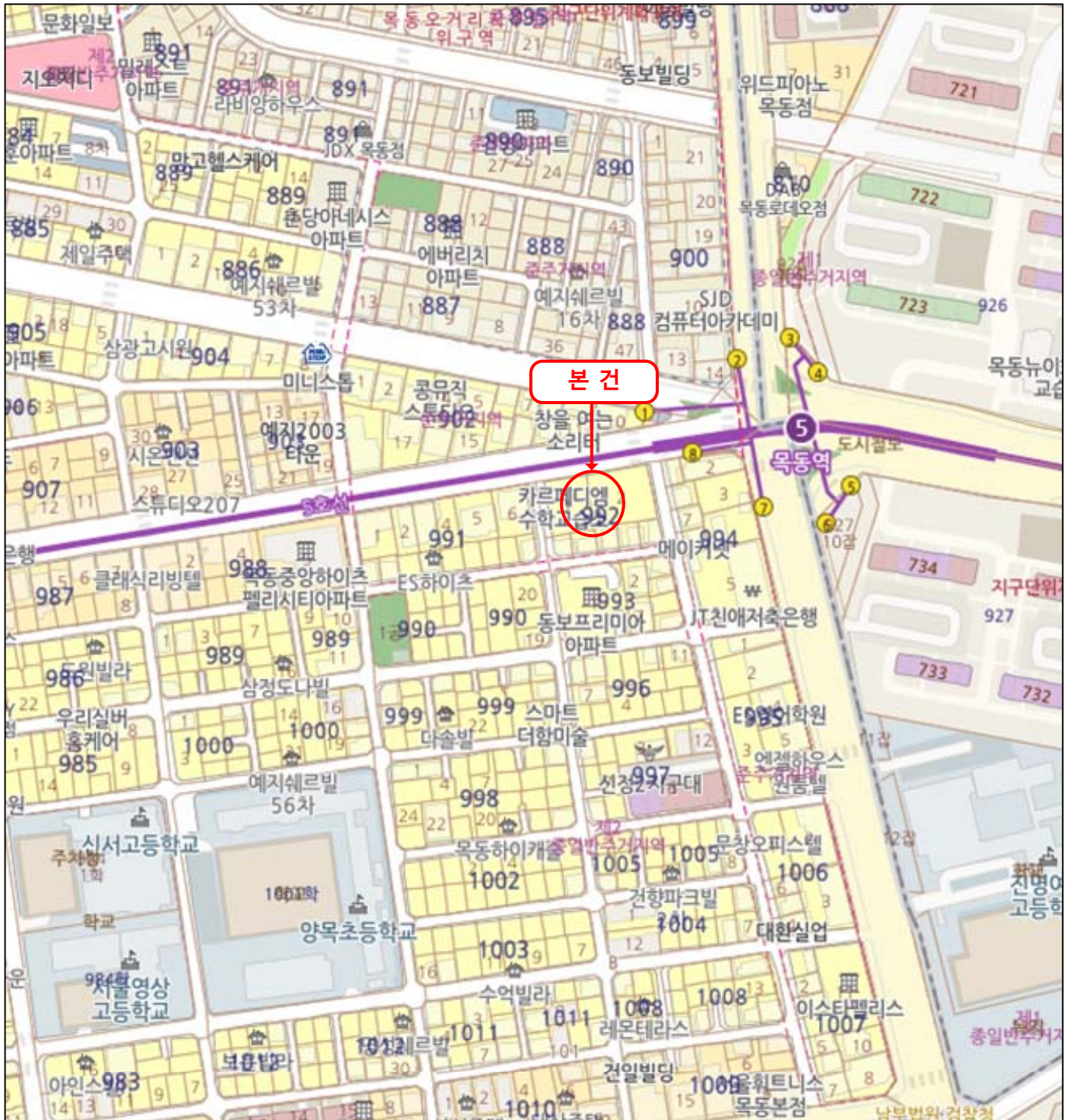


소재지 : 서울특별시 양천구 신정동 992-1외 제2층 제202호

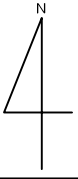


# 상세위치도

소재지 : 서울특별시 양천구 신정동 992-1외 제2층 제202호

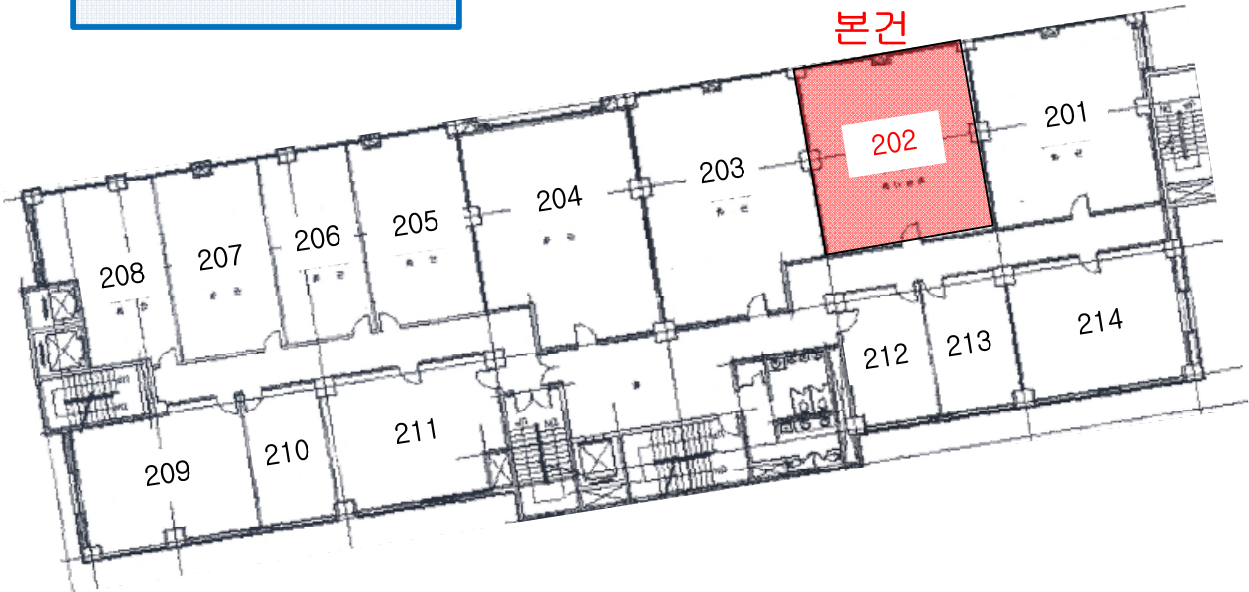


# 내부 구조도

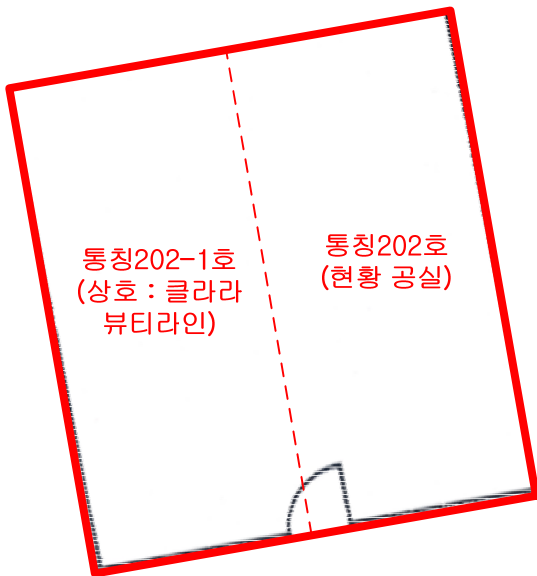


소재지 : 서울특별시 양천구 신정동 992-1외 제2층 제202호

## 호별 배치도



## 내부 구조도



※ 본건의 위치는 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등으로 확인하였으니 참고하시기 바람.

**No Scale**

# 사 진 용 지



본동 전경



주위 전경

# 사 진 용 지



1층 출입구



2층 안내도

# 사 진 용 지



본건 전경(통칭 202호)



본건 전경(통칭 202-1호)