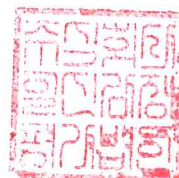


감정평가서

건명	김상호 소유물건(2024타경128232)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	A3240802-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작(改作), 전제(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)일신감정평가법인



(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
한명수

한명수

(인)

(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수

(서명또는인)

감정평가액	삼익사천만원정(₩340,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김상호 (2024타경128232)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.16	2024.08.16	2024. 08. 19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	340,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩340,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 경응수					(인)

(주)일신감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 '염창역' 북동측 인근에 위치하는 한강지트리타워 지1층 비106호에 대한 서울남부지방법원(2024타경128232)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지				서울특별시 강서구 염창동 261-4 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 양천로 738]					
건물명, 층, 호수				한강지트리타워 지1층 비106호					
용도				지식산업센터		사용승인일		2022.05.18	
기호	등	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고	
1	-	지1	비106	65.19	60.65	125.84	17.73	-	

#공용면적은 지하주차장을 포함한 면적임.

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

준공업지역 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 08월 16일임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건 내부구조는 이해관계인의 부채 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 현황 도면 및 외부관찰, 탐문조사된 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 대상물건이 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 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	염창동 261-4	한강지트리타워 지1층 비104호	2022. 05.29	69.72	348,447,000	2022. 05.18
				18.96	4,997,805	
B	염창동 261-4	한강지트리타워 지1층 비105호	2022. 05.29	94.53	455,151,000	2022. 05.18
				25.71	4,814,884	

(자료): 등기사항전부증명서 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건과 같은 건물로서 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 오피스 자본수익률(서울)로 산정하였음.

〈시점수정〉

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022.04.01 ~ 2022.06.30	0.98	2022년 2분기
2022.07.01 ~ 2022.09.30	1.09	2022년 3분기
2022.10.01 ~ 2022.12.31	0.05	2022년 4분기
2023.01.01 ~ 2023.03.31	0.14	2023년 1분기
2023.04.01 ~ 2023.06.30	0.1	2023년 2분기
2023.07.01 ~ 2023.09.30	0.43	2023년 3분기

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023.10.01 ~ 2023.12.31	0.71	2023년 4분기
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.84	2024년 1분기
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.99	2024년 2분기
시점수정치 (2022.05.29 ~ 2024.08.16)	5.334	$(1+0.0098*33/91)*(1+0.0109)*(1+0.0005)$ $* (1+0.0014)*(1+0.001)*(1+0.0043)$ $* (1+0.0071)*(1+0.0084)*(1+0.0099)$ $* (1+0.0099*47/91) \approx 1.05334$

※ 2024년 3분기 이후 자본수익률은 미 고시되어, 2024년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

5. 가치형성요인비교

<비교항목>

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	고객 유동성의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

<가치형성요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	- 본건 거래사례 대비 외부요인, 내부요인, 기타요인이 대등함. - 본건 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
1	4,997,805	1.00	1.05334	0.990	5,211,744

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	65.19	5,211,744	339,753,591	340,000,000

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준(㎡)	비 고
1	5,000,000㎡ 내외 수준	위치,향별

2. 인근 평가사례

<인근 유사부동산의 평가사례>

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	염창동 261-4	한강지트리타워 지1층 비101호	담보	2022. 06.21	152.46	804,000,000	2022. 05.18
					41.47	5,270,000	

(자료): 감정평가정보센터(KPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금삼억사천만원정(W340,000,000.-)

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		
(1) 1	서울특별시 강서구 염창동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 양천로 738	261-4 위지상 한강 지트리 타워	공장(지식 산업센터), 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
					1층	560.26		
					2층	802.55		
					3층	666.35		
					4층	666.35		
					5층	666.35		
					6층	666.35		
					7층	666.35		
					8층	666.35		
					9층	666.35		
					10층	666.35		
					11층	642.3		
					12층	594.49		
					옥탑1층	66.5		
					옥탑2층	95.95		
					지1층	944.18		
					지2층	1225.14		
					지3층	1171.59		
					지4층	1129.16		
		동소	261-4	대	준공업지역	1,609.1		
	동소			(내) 철근콘크리트구조 지1층 비106호	65.19	65.19	340,000,000	비준가액
				(1) 소유권 -----	17.73	17.73		
				대지권	1,609.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,000,000 204,000,000	
	합 계						₩340,000,000.-	
			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 염창동 소재 '염창역' 북동측 인근에 소재하는 부동산으로, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 지식산업센터 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 염창역(9호선)이 위치하는 바 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물내 지1층 비106호로서,
외 벽 : 복합판넬 및 커튼월 마감 등,
내 벽 : 몰탈 위 페인트, 인테리어 마감 등,
창 호 : 페어글래스 창호 등임.

(4) 이용상태

지식산업센터('대국공조 주식회사')로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장, 화재탐지설비 등이 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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 33M, 동측으로 노폭 약 11M 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립 시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)), 건축선(2019-04-03)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



서울특별시 강서구 염창동 261-4(양천로 738)



위 치 도



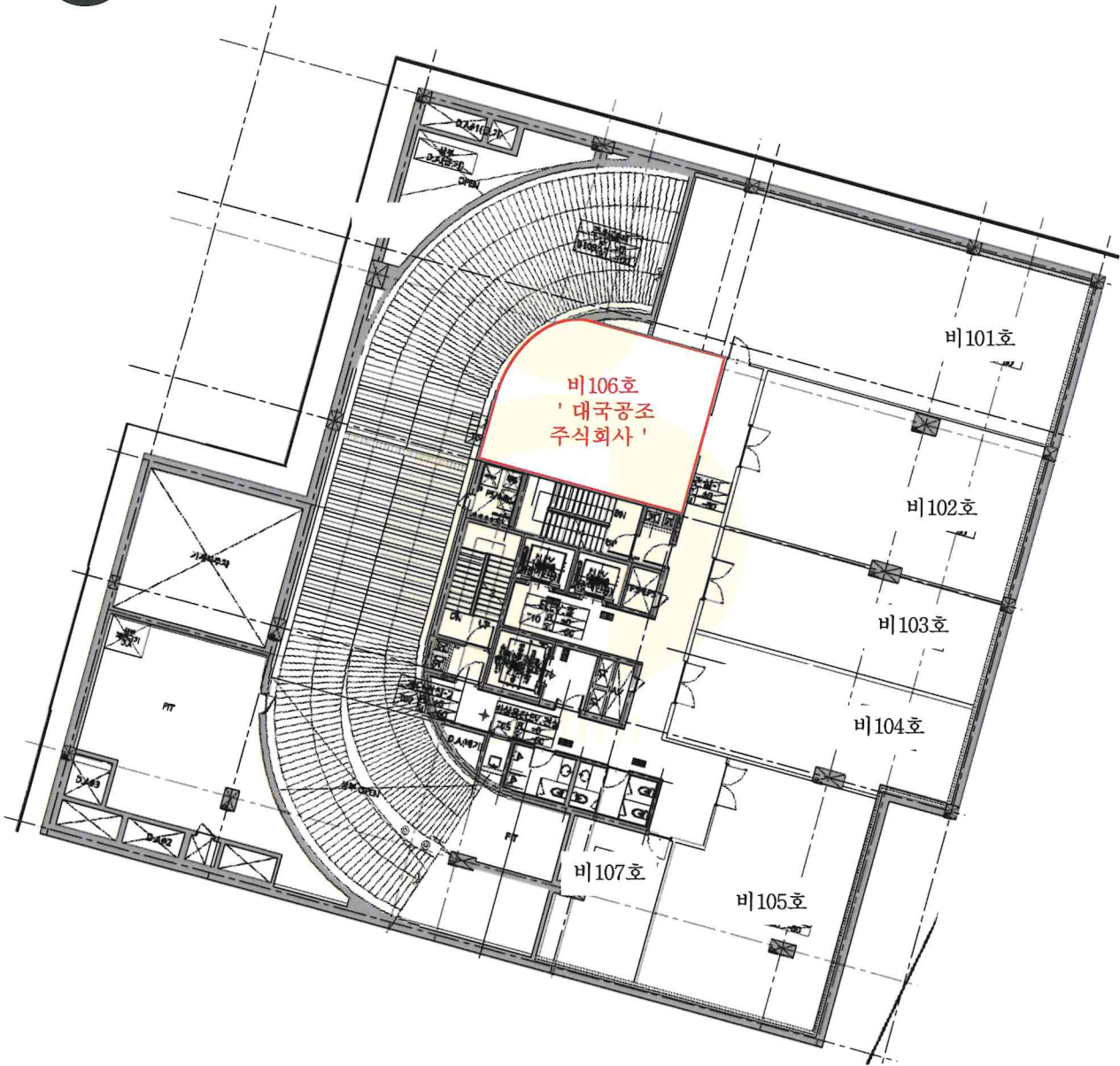
서울특별시 강서구 염창동 261-4(양천로 738)



건물이용 및 임대현황도



【 한강지트리타워 지1층 비106호 】



(호별배치도 및 내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임 대 내 역		비 고
			보 증 금 액	월 세 내 역	
			미	상	



사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



본건전경3



주변전경