

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍은미 소유물건(2023타경1743)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: 2304141

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.

바른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김진회

감정평가액	일십억육천만원정(₩1,060,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	홍은미 (2023타경1743)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.04.20	2023.04.19 ~ 2023.04.20	2023.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	1,060,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,060,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상 및 목적

대상은 서울특별시 금천구 독산동 소재 독산역 남동측 인근에 위치하는 예일빌딩 1층 101호이며, 목적은 법원의 경매임.

2. 기준가치, 조건, 기준시점

기준가치는 시장가치이며, 조건은 없고, 기준시점은 가격조사를 완료한 '23. 4. 20.임.

3. 방법

대상물건은 건물과 소유권대지권이 일체로 거래되는 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건

소재지	서울특별시 금천구 독산동 495-5			
건물명·층·호	예일빌딩 1층 101호			
용도	소매점		사용승인일	2017. 12. 4.
건물면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	50.28	27.2	77.48	14.01

3. 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래시점/건축년도
동소	1층 10*호	60	16.72	1,251,600,000	`21. 9. 24./2017

4. 사정보정

거래사례는 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음(1.0).

5. 시점수정

상업용부동산 임대동향의 집합상가 서울 자본수익률을 적용하여 산정함.

기 간	`21 3/4	`21 4/4	`22 1/4	`22 2/4	`22 3/4	`22 4/4
자본수익률	0.93	0.75	0.53	0.57	0.59	0.09

시점수정치=(1+0.0093*6/92)(1+0.0075)(1+0.0053)(1+0.0057)(1+0.0059)(1+0.0009)(1+0.0009*110/92) ≒ 1.02727

6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
		사례	대상
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 규모 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과년수에 따른 노후도 등	1.00	1.00
호별 요인	층별·위치별·향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등	1.00	0.98
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
합 계		1.00	0.98

대상물건은 거래사례보다 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

7. 시산가액 산출

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거래가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액
1,251,600,000	1.0	1.02727	0.98	50.28/60	≒ 1,060,000,000

III. 참고 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준: 전유면적 ㎡당 20,000,000 ~ 21,000,000원

2. 인근 평가사례

소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점 사용승인
동소	1층 10*호	60.00	16.72	경매	1,260,000,000	'22. 12. 27. 2017

IV. 평가가액 결정

1. 결정 의견

인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액: 1,060,000,000원

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

서울특별시 금천구 독산동 소재 독산역 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 접근 용이하고, 인근에 버스정류장 및 전철역이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물 내 1층 101호이며,
외벽: 돌 붙임 및 강화유리 등,
내벽: 페인팅 및 타일 등,
창호: 알루미늄 창문 등.

(4) 이용상태

소매점(현황 공실)임.

(5) 설비내역

승강기, 소화전, 화재경보기 및 위생 설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

방형이며, 상업용 건부지로 이용 중임.

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

남동측으로 약 20미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

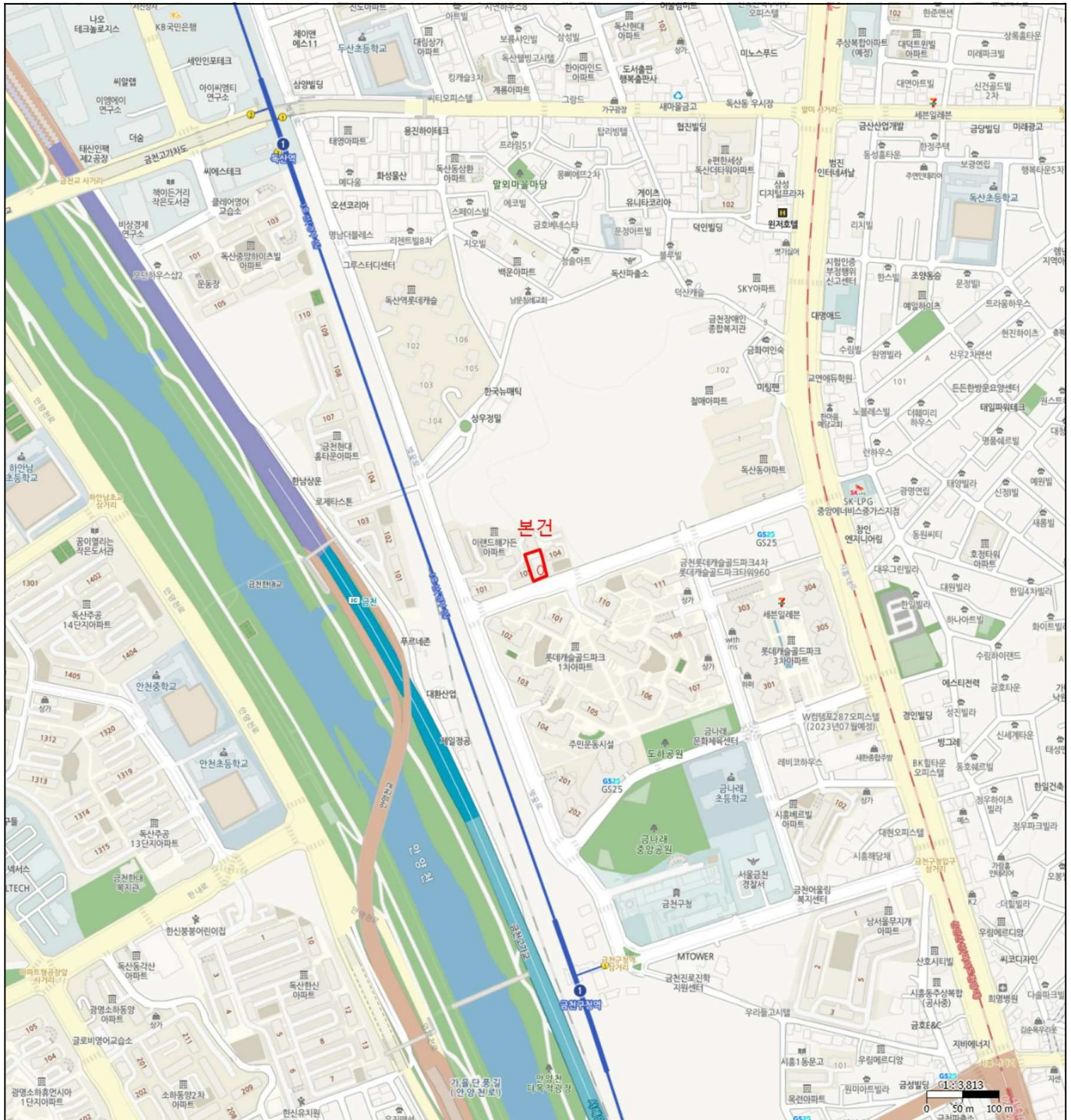
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 495-5 예일빌딩 제1층 제101호
------------	------------------------------------

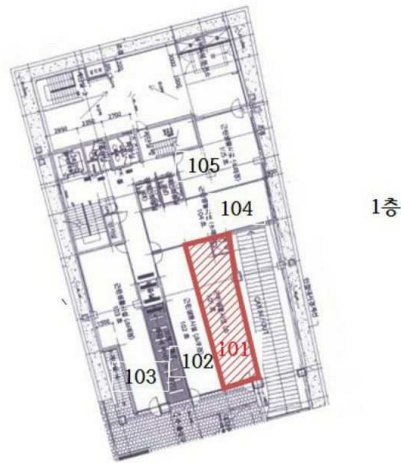


내부구조도



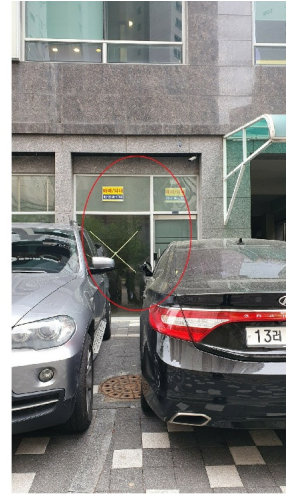
소재지	서울특별시 금천구 독산동 495-5 예일빌딩 제1층 제101호
-----	------------------------------------

호별배치도



내부구조도





()

