

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구율
건명	이동순 소유물건(2024타경178)
감정서번호	SH-2024-01-09

시현감정평가사사무소

TEL. 02-569-5333 FAX. 02-569-9554



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

안재형

안

재

형



감정평가액	육억팔백만원정 (₩608,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구을	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 경매11계	
소유자 (대상업체명)	이동순 (2024타경178)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.02.01	2024.01.29 ~ 2024.02.01	2024. 02. 01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	608,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩608,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 "성동공업고등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 통칭 "청평화시장" 5층 가504호, 5층 라533호 총 2개호로서 서울중앙지방법원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 02. 01.로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2024년 2월 1일 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 당시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 일치 여부, 제반 물건들의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 등 기타 대상물건의 가치에 영향을 미칠 만한 제반사항들을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건 및 기타 검토사항

해당 사항 없음.

5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지의 소유권, 대지권이 건물과 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행시 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도, 청평화 시장 건물 상가관리단에 비치된 배치도 등에 의거하여 확인 하였음.
- 본건들이 속한 5층은 오픈 상가 형태로서 의류판매 시설로 이용 중이고, 기호 "가"(5층 가 504호)는 인접호수와 경계벽으로 구분하여 이용이나 기호 "나"(5층 라533호)는 인접호수(5층 다549호)와 함께 벽체구분없이 의류판매장(표시상호: "Mayberry(메이베리)")으로 이용중인 것으로 조사되었으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의 2 제1항 제3호와 같은 법 시행령 제2조에서 정한 "경계표지"는 바닥에 너비 3센티미터 이상의 동판, 스테인리스강판, 석재 또는 그 밖에 쉽게 부식 손상 또는 마모되지 아니하는 재료로서 구분점포와는 다른 스테인레스 재질의 폭 약 2cm의 외부경계선이 설치되어 있어야 하고, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의 2 제1항 제4호와 같은 법 시행령 제3조에서 정한 '건물번호표지'는 구분점포 별로 구분점포내 바닥의 잘보이는 곳에 글자의 가로 규격은 5센티미터 이상, 세로 규격은 10센티미터 이상으로 동판, 스테인리스 강판, 석재 또는 그 밖에 쉽게 부식, 손상 또는 마모되지 아니하는 재료를 사용하여 구분점포 내 바닥에 설치되어 있어야 하나 본건들은 각 호수의 상부에 표지가 설치되어 있음.
- 본건동은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제3조 제3항에 의거 '구분점포의 위치가 표시된 현황도'를 건물 각 층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치되어 있음.
- 본건물은 집합건축물대장 표제부상 지하1층의 각 면적은 기재되어 있으나, 기호 "가", 기호 "나"의 등기사항전부증명서상 지하1층 부분의 면적은 기재되어 있지 아니한바, 현황을 기준으로 평가하였고, 면적의 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비,

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교 방법으로 감정평가하였음.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 대상 물건의 성격상 수익방식 및 원가방식을 적용하는 것이 불합리하여 다른 감정평가 방법에 의한 합리성 검토는 제외하였음.

2. 대상물건 개요

대상물건의 현황(집합건축물대장 기준)

소재지	서울특별시 중구 신당동 217-91 [도로명 주소] 서울특별시 중구 청계천로 334		
건물명·층·호수	통칭 "청평화시장" 5층 가504호, 5층 라553호		
용도	도매시장	사용승인일	1983.04.07
기호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
가	6	4.92	1.81
나	6	4.92	1.81

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자 료 출 처	거래시점
								사용승인일
1	신당동 21x-xx	청평화시장	5/ 라500	6	1.81	292,500	등기부 등본, 실거래가	2022.04.20
								1983.04.07
2	신당동 21x-xx	청평화시장	5/ 가500	6	1.81	305,000	실거래가	2022.01.26
								1983.04.07
3	신당동 21x-xx	청평화시장	4/ 다400	5.7	1.86	320,000	실거래가	2022.03.29
								1983.04.07

나. 비교사례선정

대상물건과 물적 유사성이 높고 동일한 건물에 위치하며, 비교적 최근에 거래된 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 상업용부동산 서울 집합상가 자본수익율을 활용하여 산정함.

기 간	자본수익률(%)	기 간
2022.04.01 ~ 2022.06.30	0.57	2022년 2분기
2022.07.01 ~ 2022.09.30	0.59	2022년 3분기
2022.10.01 ~ 2022.12.31	0.09	2022년 4분기
2023.01.01 ~ 2023.03.31	-0.15	2023년 1분기
2023.04.01 ~ 2023.06.30	0.19	2023년 2분기
2023.07.01 ~ 2023.09.30	0.08	2023년 3분기
2023.10.01 ~ 2023.12.31	0.45	2023년 4분기
2024.01.01 ~ 2024.03.31	미발표	2024년 1분기
2022.04.20. ~ 2024.02.01	1.871 (1.01871)	$(1 + 0.00570 * 72/91) * (1 + 0.00590) * (1 + 0.00090) * (1 + (-0.00150)) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00450) * (1 + 0.00450 * 32/92)$ ≈ 1.01871

* 기준시점 현재 2024년 1분기 자본수익률이 미고시되어 2023년 4분기 자본수익률을 연장하여 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율			비고
조건	세항목	사례	기호1	기호2	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 소재하는 바 단지외부요인 동일함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등				
단지 내부요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 소재하는 바 단지내부요인 동일함
	경과연수에 따른 노후도				
	건물전체의 공실률				
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.03	1.03	본건들은 사례에 비해 주출입구 및 엘리베이터와의 거리 등에서 우세한 편임.
	향별 효용				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	주출입구와의 거리				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	-
누계		1.00	1.03	1.03	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	비준가격 (원)
1	292,500,000	1.00	1.01871	1.03	6/6	304,000,000
2	292,500,000	1.00	1.01871	1.03	6/6	304,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준 45,000,000원/m² ~ 55,000,000원/m² 내외임.

2. 인근평가전례

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	신당동 21x-xx	청평화시장	5/ 라500	6	1.81	306,000	경매	2023.12.28
								1983.04.07
2	신당동 21x-xx	청평화시장	5/ 가500	5.92	1.68	300,000	경매	2023.12.07
								1983.04.07
3	신당동 21x-xx	청평화시장	4/ 다400	5.7	1.86	314,000	경매	2022.04.07
								1983.04.07

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 기호1 : 304,000,000원
기호2 : 304,000,000원

2. 결정의견

본건들은 구분건물로써 상기 제반가격 참고자료를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

구분건물감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 중구 신당동 [도로명 주소] 서울특별시 중구 청계천로334 동칭 "청평화시장"	217-91	판매시설, 주거시설, 업무시설, 판매 및 영업시설 (도매시장)	철근콘크리트조 평슬래브지붕 6층					
					1층	1,987.50			
					2층	2,129.50			
					3층	2,129.50			
					4층	2,129.50			
					5층	2,129.50			
					6층	408			
					대	2,142			
					(내)				
					철근콘크리트조 5층가504호	6	6	304,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					1. 소유권	1.81			
					----- 대지권	2,142* 2,142	1.81		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 121,600,000 182,400,000	

구분건물감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트조 5층라553호	6	6	304,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	1.81			
				----- 대지권	2,142* 2,142	1.81		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 121,600,000 182,400,000	
	합 계						₩608,000,000.-	
			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 중구 신당동 소재 "성동공업고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용·업무용 건물, 문화시설, 근린생활시설, 관공서, 공원 등이 혼재한 상업지역으로써, 제반주위 환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1,6호선(동묘앞역)이 소재하는 등 제반교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 6층 건물 내 제5층 제가504호, 제5층 제라553호로써,
(사용승인일 : 1983.04.07)

외벽 : 복합판넬 마감 등.

내벽 : 몰탈위페인팅, 일부 타일 붙임 및 인테리어 마감 등.

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기호1 : 의류판매장(표시상호 : "gam")으로 이용중임.

기호2 : 인접호수(5층 다549호)와 함께 벽체구분없이 의류판매장
(표시상호 : "Mayberry(메이베리)")으로 이용중임.

*세부사항은 후첨 "내부구조도"참조.

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) | |

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 냉난방설비, 소방설비, 화재설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 인접지와 등고평탄한 가장형 토지로써, 판매시설, 업무시설, 판매 및 영업시설(도매시장) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 25m, 북측 및 남측으로 노폭 약 8m, 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2023-11-23), 방화지구, 방화지구(도시관리계획(방화지구)폐지입안 [입안일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역), 도로(접합), 시장, 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부 사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 역사도심(4대문안), 건축선임.

(9) 공부와의 차이

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) | |

없음.

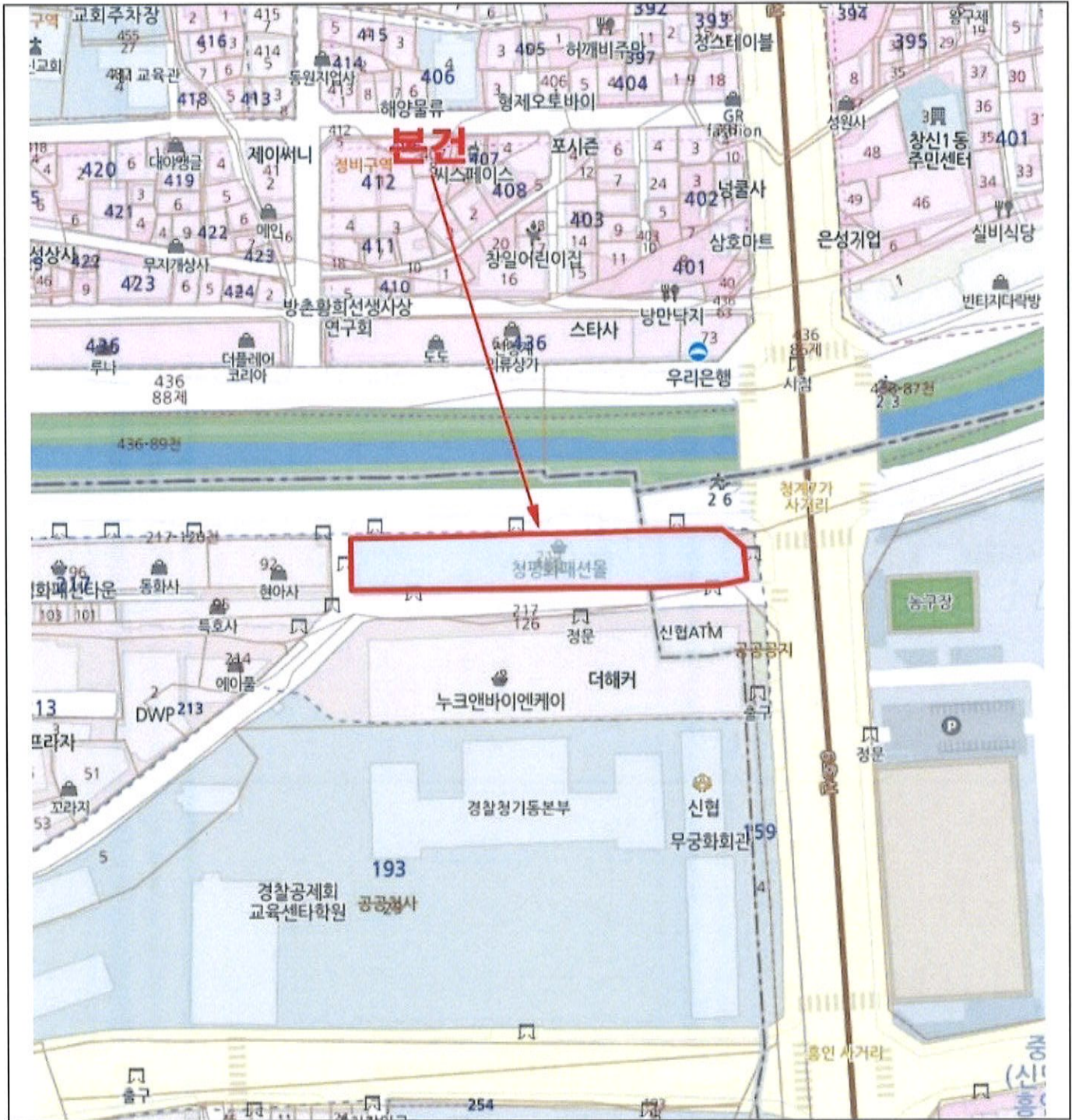
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위 치 도



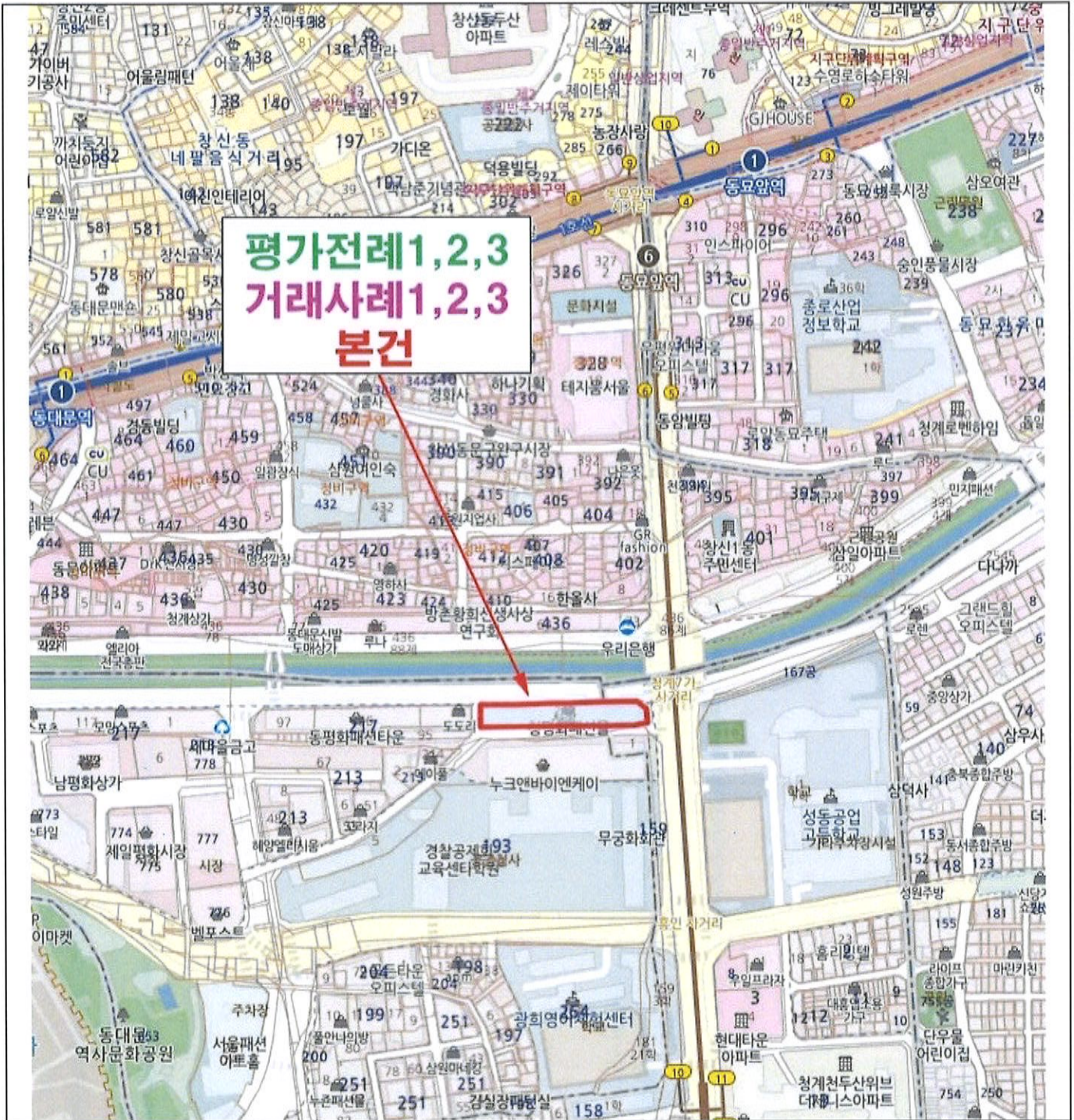
소재지	서울특별시 중구 신당동 217-91 5층 가504호 외
-----	--------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 중구 신당동 217-91 5층 가504호 외
-----	--------------------------------

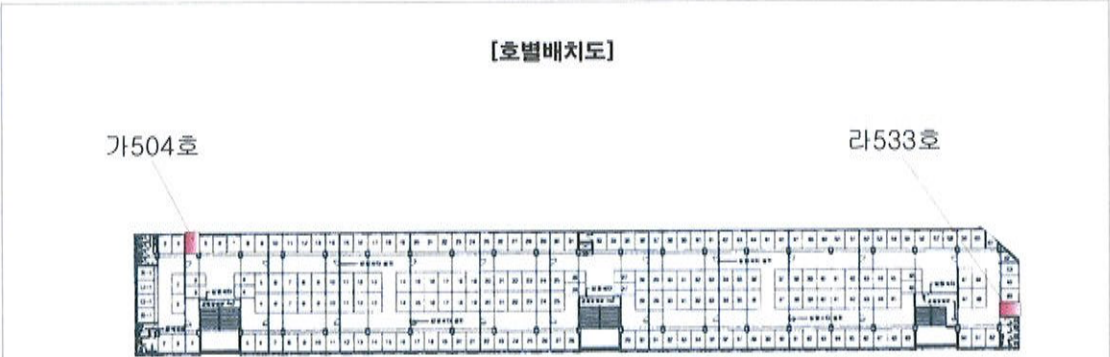


내 부 구조 도



소 재 지	서울특별시 중구 신당동 217-91 5층 가504호 외
-------	--------------------------------

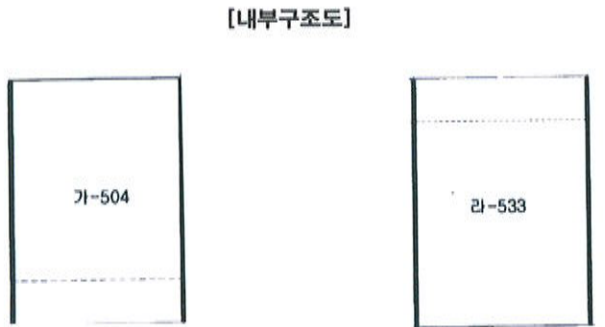
호별배치도 및 내부구조도



가504호

라533호

<5층>



<5층 가504호>

<5층 라533호>

임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 보 증 금		비 고
		전 세	월 세	
		임 대	미 상	
합 계				

사 진 용 지



본건동 전경

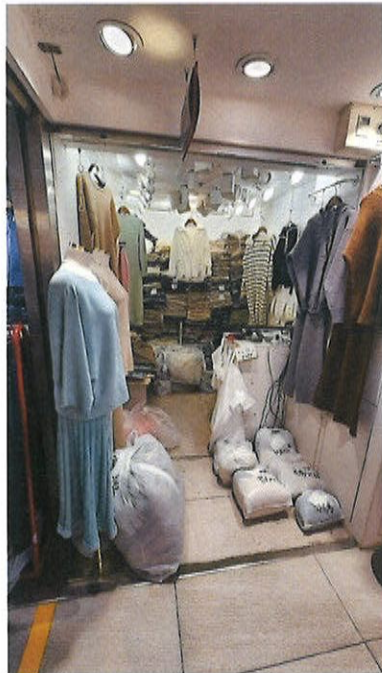


본건동 전경

사 진 용 지



본건동 전경



본건 기호 "가" 5층 가504호(표시상호: "gam") 전경

사 진 용 지



본건 기호 "나" 5층 라533호(표시상호: "Mayberry(메이베리)") 전경



본건 기호 "나" 5층 라533호(표시상호: "Mayberry(메이베리)") 전경

사 진 용 지



본건동 5층 전경 (기호 "가"부근)



본건동 5층 전경 (기호 "나"부근)

사 진 용 지



본건 주변전경

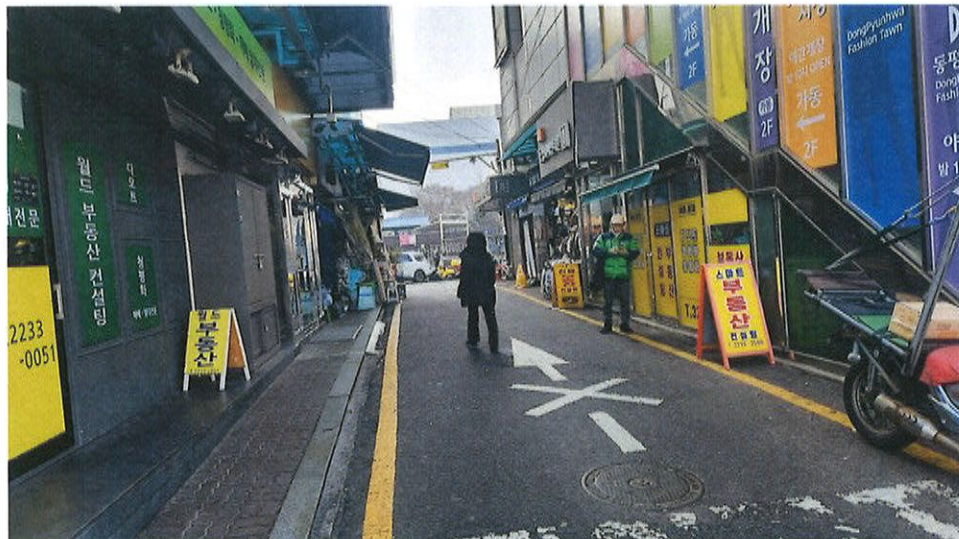


본건 주변전경

사진용지



본건 주변전경



본건 주변전경