

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강영자 소유물건(2024타경2105)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이학구

감정평가서번호: 중앙-11-2024

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.

성훈감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

감정평가액	이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이학구		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강영자 (2024타경2105)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.23	2024.05.20 ~ 2024.05.23	2024.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	293,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩293,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요 및 기준

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 인의동에 있는 서울혜화경찰서 남측 인근에 위치하는 효성주얼 리시티 지2층 에스에프지2009호(전유면적 29.54㎡)에 대한 임의경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 구분건물로 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근유사부동산의 거래가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 5월 23일입니다.

### 5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 지하2층에 부착된 호배치도에 의거하였습니다.

3) 상가관리단 폐문 및 관계인 부재로 관리비를 미납 여부를 확인하지 못하였는 바, 경매 참여시 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 구분건물의 시산가격 산출개요

#### 1) 본건 개요

소재지	서울특별시 종로구 인의동 48-2, 종로구 종로4가 15-1 [도로명주소] 서울특별시 종로구 종로 183		
건물명	효성주얼리시티		
주용도	공동주택(업무시설, 판매시설)	사용승인일	2006.10.27
구조	철골철근콘크리트구조	층수	지하5층/지상19층

기호	층/호	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	전유+ 공용(㎡)	전용율 (%)	대지권 면적(㎡)	용도
1	지2층/ 에스에프지2009호	29.54	71.74	101.28	29.167	7.9	제2종근린생활시설 (일반음식점)

#### 2) 거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교 가능한 사례(1)을 선정함.

기호	소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	비고
1	인의동 48-2외	효성주얼 리시티	지하2층 /에스지20**호	157.53	1,450,000,000 / 9,204,596	2024.01.18	
2	인의동 48-2외	효성주얼 리시티	지하2층/ 에스에프지20**-*호	27.9	120,000,000 / 4,301,075	2023.10.12	3개호 일괄
3	인의동 48-2외	효성주얼 리시티	지하2층 /에스에프지20**호	29.54	250,000,000 / 8,463,101	2020.07.05	본건

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

구분	층/호	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	전유+ 공용(㎡)	전용율 (%)	대지권 면적(㎡)	용도
대상	지2층/ 에스에프지2009호	29.54	71.74	101.28	29.167	7.9	제2종근린생활시설 (일반음식점)
사례	지2층/ 에스지20**호	157.53	217.70	375.23	41.982	42.1	제2종근린생활시설 (사진관)/현 사무실

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 서울지역 종로 상권의 자본수익률을 적용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

기간	자본수익률	비고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.58%	2024.1Q 자본수익률
2024.04.01 ~ 2024.06.30	미발표	2024.2Q 자본수익률
2024.01.18 ~ 2024.05.23	0.811%(1.00811)	$(1 + 0.00580 * 74/91) * (1 + 0.00580 * 53/91)$ = 1.00811

### 5) 가치형성요인비교치산정

조건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	동일 건물로 대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	동일 건물로 대등함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등	1.07	규모 및 형상 우세하고, 푸드코트의 특성상 접객공간이 공용면적으로 포함되어 전유면적 당 단가 기준시 우세함
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계	1.00x1.00x1.07x1.00	1.00	

### 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례단가(원)	사정보정	시점수정	요인비교치	산출가격(원)
1	9,204,596	1.00	1.00811	1.07	9,928,792

나. 전유면적당 단가의 결정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원)	산출가액(원)	산출가액(원)
1	29.54	9,928,792	293,296,516	293,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격자료 및 감정평가액 결정

### 1. 매물가격 수준

대상상가 지하2층 상가의 매물은 전유면적당 단가 @5,618,000원~8,109,000원 내외로 매매되었었으며, 호별·위치별 요인 등 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 발생하고 있음.

### 2. 평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
인의동 48-2외	효성주얼 리시티	지하2층/ 에스에프지20**호	25.88	320,000,000	2023.07.07	법원경매
인의동 48-2외	효성주얼 리시티	지하2층/ 에스에프지20**호	29.54	252,000,000	2023.05.10	담보

### 2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 3. 감정평가액 : 293,000,000원

# 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		
	서울특별시 종로구 인의동 서울특별시 종로구 종로4가	48-2  15-1		철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 19층 공동주택(업무시설 , 판매시설)				
	[도로명주소] 서울특별시 종로구 종로 183	효성주얼 리시티	(주차장)	지5층	7,505.89			
			(주차장)	지4층	7,482.95			
			(주차장)	지3층	7,414.99			
			(기계실, 전기실)	지2층	1,201.48			
			(기타판매 시설)	지2층	5,789.94			
			(기타판매 시설)	지1층	7,056.94			
			(기타판매 시설)	1층	3,924.36			
			(기타판매 시설)	2층	5,121.92			
			(주민운동 시설)	3층	818.36			
			(오피스텔)	3층	2,001.77			
			(오피스텔)	4층	2,884.26			
			(오피스텔)	5층	2,884.26			
			(오피스텔)	6층	2,884.26			
			(아파트)	7층	2,537.50			
			(아파트)	8층	2,543.88			
			(아파트)	9층	2,543.88			

# 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 종로구 인의동	48-2	(아파트)	10층	2,543.88			
			(아파트)	11층	2,543.88			
			(아파트)	12층	2,543.88			
			(아파트)	13층	2,543.88			
			(아파트)	14층	2,543.88			
			(아파트)	15층	2,543.88			
			(아파트)	16층	2,543.88			
			(아파트)	17층	2,543.88			
			(아파트)	18층	2,560.18			
			(아파트)	19층	2,300.28			
						대		
2	서울특별시 종로구 종로4가	15-1	대	일반상업지역	8.6			
(1)			(내) 철골철근콘크리트조 지2층에스에프지 2009호		29.54	29.54	293,000,000	
			1, 2. 소유권 / 대지권		7.9 / 9,365.4	7.9		
							토지·건물 토 지 : 117,200,000 건 물 : 175,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩293,000,000.-</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 종로구 인의동에 있는 서울해화경찰서 남측 인근에 위치하는 효성주얼리 시티 지하2층에 위치하는 구분상가로 부근은 각종 상업 및 업무시설 등으로 형성된 상업 지대로 주위환경 양호함.

## (2) 교통상황

본건물 까지 차량출입 가능하고 인근에 지하철 1호선 종로5가역 및 버스승강장이 소재하여 교통상황 양호하며, 지하주차장 등 주차 여건 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건물은 2006.10.27.사용승인된 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하5층 지상19층 건물내 지하2층 에스에프지 2009호로,

- 외벽 : 복합판넬 마감 등.
- 내벽 : 내부 인테리어 마감 및 일부 석재 타일 등
- 바닥 : 타일 마감 등

## (4) 이용상태

푸드코트내 근린생활시설(일반음식점)으로 기준시점 현재 휴업상태이며, 상호는 돈불고기로 표시되어있음.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기, 에스컬레이터설비, 화재탐지, 옥내소화전, 스프링클러 설비, 난방설비 등 되어있음.

# 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

2필 일단의 부정형의 토지로서 건부지(공동주택, 업무시설, 판매시설 등)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 광대로인 창경공로와 접하여 차량 진출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 인의동 48-2

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2016-07-21)(종로4, 5가 지구단위계획 구역), 도로(저축)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2022-06-02)(종로4,5가 지구 단위계획구역 변경(안)), 도시관리계획 입안중(방화지구폐지), 역사도심((4대문안)), 건축선(2022-03-18)

기호 2) 종로4가 15-1

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2016-07-21)(종로4, 5가 지구단위계획 구역), 도로(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2022-06-02)(종로4,5가 지구단위계획구역 변경(안)), 도시관리계획 입안중(방화지구폐지), 역사도심((4대문안)), 건축선(2022-03-18)

## 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) |          |

### (9) 공부와의 차이

없음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

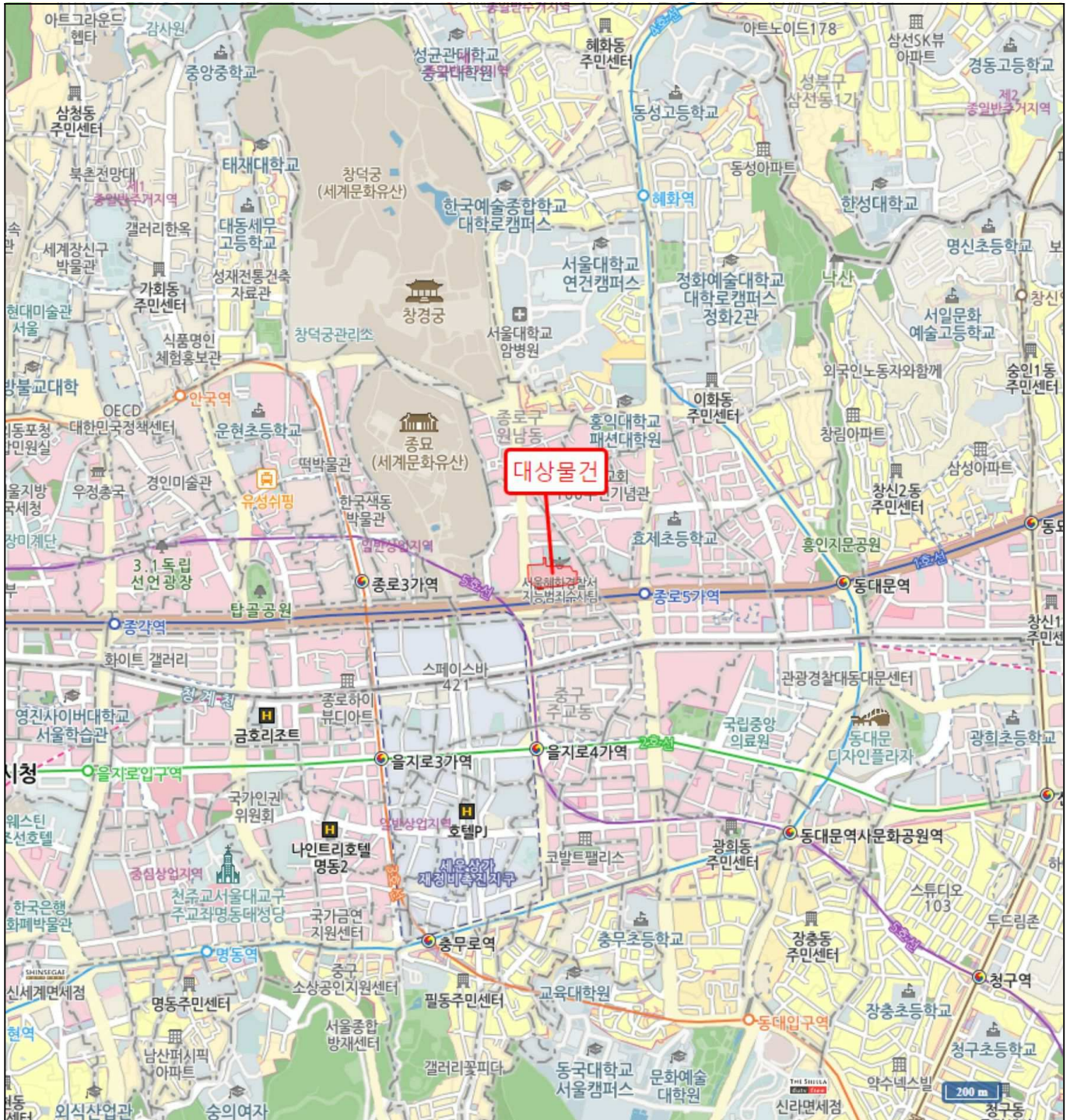
임대관계는 관계인 부재 및 휴업중으로 조사하지 못하였음.  
본건의 관리비 미납여부는 별도 확인이 필요합니다.

# 광역위치도



## 소재지

서울특별시 종로구 인의동 48-2외 효성주얼리시티 지2층 에스에프지2009호



# 위치도

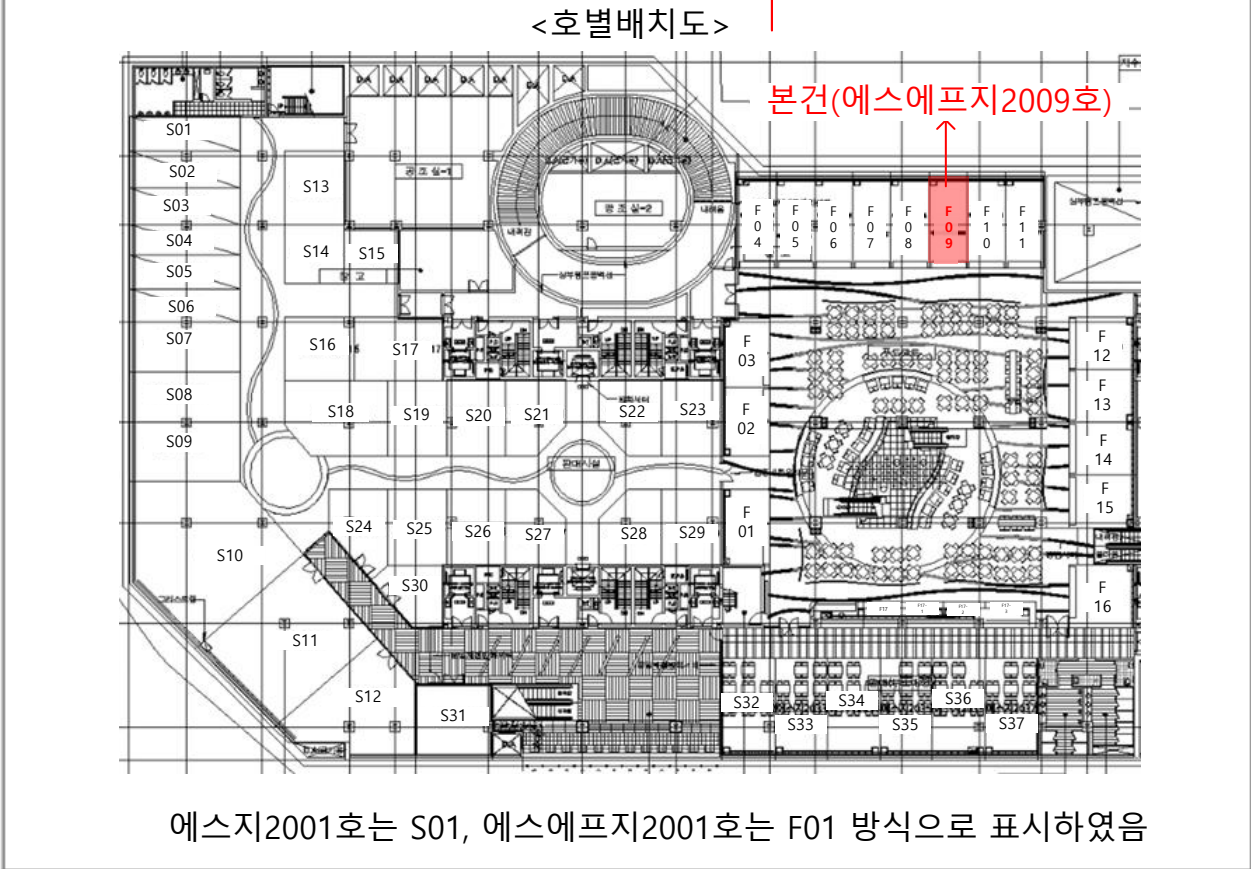
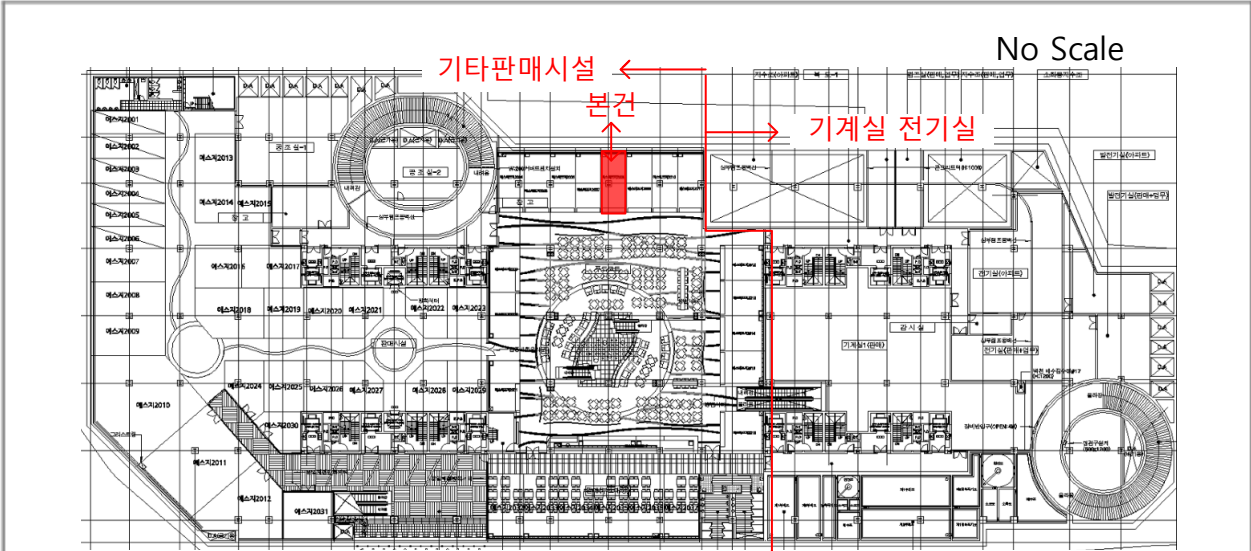


<b>소재지</b>	서울특별시 종로구 인의동 48-2외 효성주얼리시티 지2층 에스에프지2009호
------------	--



# 내부 구조도

소재지 서울특별시 종로구 인의동 48-2외 효성주얼리시티 지하2층 에스에프지 2009호



# 사 진 용 지



전체건물 전경 서측 촬영



전체건물 전경 남서측 촬영

# 사 진 용 지



본건 전경

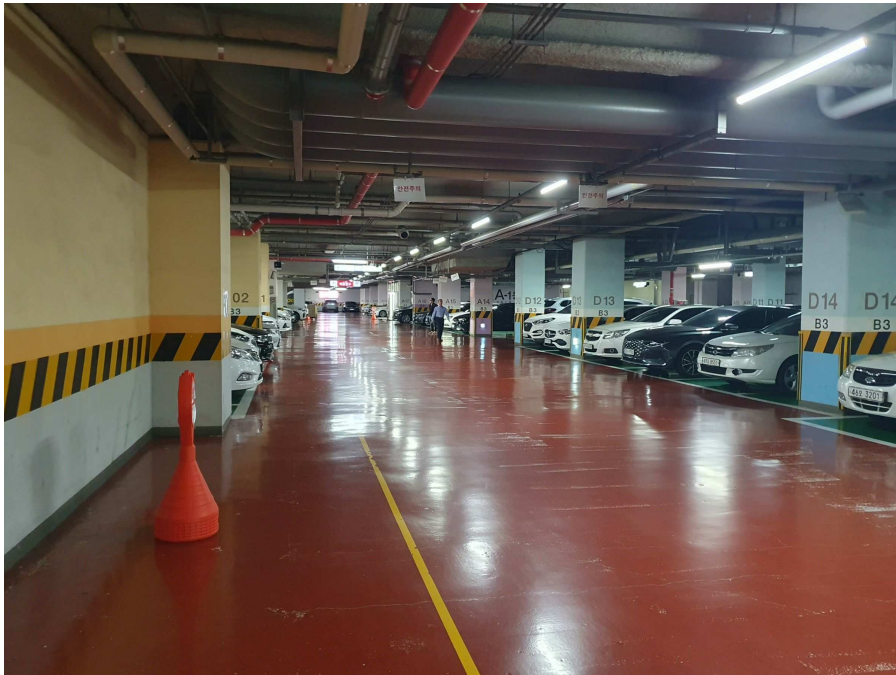


푸드코트 좌석 상황

# 사 진 용 지

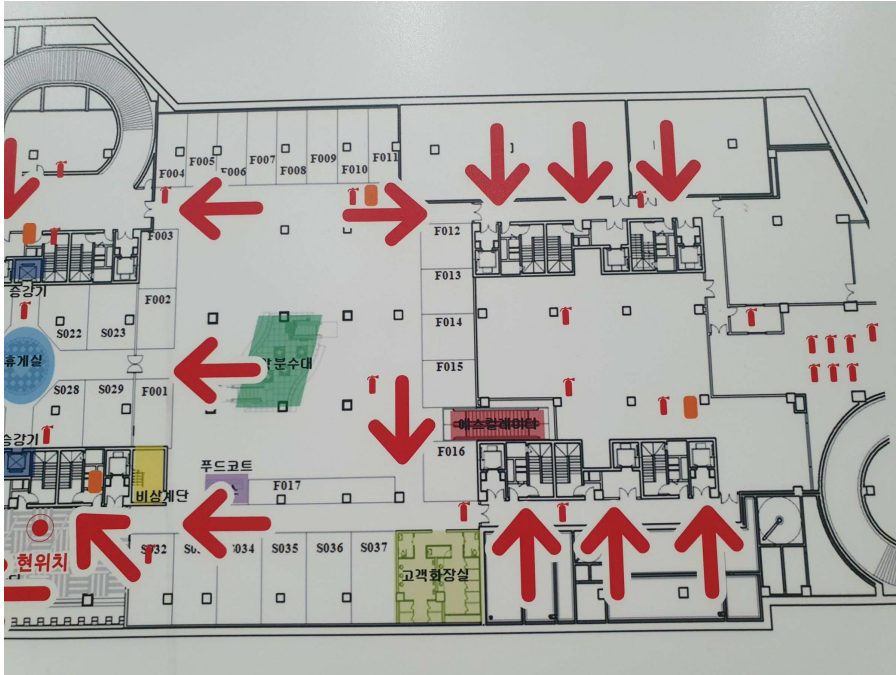


푸드코트 중앙분수대 및 에스컬레이터 상황



지하 주차장 상황

# 사진용지



푸드코트 호배치도(지하2층 부착)



에스지 구역 호배치도(지하2층 부착)