

감정평가서

건명	신원규 소유물건(2024타경57476)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 김세경
감정서번호	성민240626W57476

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

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조광현

趙光炫

(인)

감정평가액	오억삼천이백만원정 (₩532,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신원규 (2024타경57476)		감정평가 조건			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.03	2024.07.01 ~ 2024.07.03	2024.07.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	근린생활 시설 (소)	1개호 이	다세대주택 하	1개호 여	백	532,000,000
	합계					₩532,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 마포구 성산동 646-7[도로명주소 : 서울특별시 마포구 월드컵로 20길 21-11(성산동)]에 소재하는 “어썸시티” 2층 202호로서 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.03일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건의 용도는 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이나 현황 주택으로 이용중인바, 공부상 용도와 현황이 상이하니 유의바람.

평가 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 단지규모 및 본건 평가대상 개요

(출처 : 집합건축물대장)

소재지	서울특별시 마포구 성산동 646-7				
도로명주소	서울특별시 마포구 월드컵로 20길 21-11(성산동)				
건물명	어썸시티				
용도	다세대주택, 근린생활시설	사용승인일		2019.06.11	
규모	지하1층, 지상6층	주용도	지1층,2층 : 근린생활시설 3층 ~ 6층 : 다세대주택		
본건 평가대상 2층 202호 (소매점)	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	72.22	16.5	88.72	40.33	81.4

평가 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부]

사례	소재지	건물명 (용도)	층 /호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (㎡당 단가)	거래시점
							사용승인일
가	성산동 646-7	어썸시티 (소매점)	2층/ 20*호	33.856	18.904	224,000,000 (@6,616,257)	2020.05.10
							2019.06.11
나	성산동 234-31	월드하우스 (사무소)	1층/ 10*호	26.19	16	186,630,000 (@7,126,002)	2022.08.10
							2017.12.18
다	성산동 256-5	- (사무소)	2층/ 20*호	2.39 (전체26.26)	3.85	15,000,000 (@6,276,151)	2024.01.10
							2014.12.31
라	서교동 455-9	유니캐슬 (근린시설)	1층/ 10*호	49.61	20.5	417,000,000 (@8,405,563)	2022.11.05
							2016.04.29

(2) 거래사례의 선정

본건과 동일건물, 동일층에 소재하고 공부상 용도가 동일한 거래사례 “가” 를 선정함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

집합상가

지역 : 서울 기타 (20.05.10~24.07.03)

평가 의견

2020년 02분기 : 0.54
 2020년 03분기 : 0.41
 2020년 04분기 : 0.69
 2021년 01분기 : 0.69
 2021년 02분기 : 1.19
 2021년 03분기 : 1.21
 2021년 04분기 : 1.26
 2022년 01분기 : 0.96
 2022년 02분기 : 0.95
 2022년 03분기 : 0.87
 2022년 04분기 : 0.16
 2023년 01분기 : 0
 2023년 02분기 : 0.08
 2023년 03분기 : 0.31
 2023년 04분기 : 0.4
 2024년 01분기 : 0.62
 2024년 02분기 이후 : 0.62 (2024년 01분기 자료)

$(1+0.0054*52/91)*(1+0.0041)*(1+0.0069)*(1+0.0069)*(1+0.0119)*(1+0.0121)*(1+0.0126)*(1+0.0096)*(1+0.0095)*(1+0.0087)*(1+0.0016)*(1+0)*(1+0.0008)*(1+0.0031)*(1+0.004)*(1+0.0062)*(1+0.0062*94/91) \approx 1.11296$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			

평가 의견

	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체적으로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.00(1.00x1.00x1.00)		

7. 비준가격

평가대상	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	비준가격(원)
2층 202호	224,000,000	1.00	1.11296	1.00	72.22 /33.856	531,801,322	532,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 층별, 위치별 등에 따라 차이가 있는바, 대체적으로 전용면적 ㎡당 6,500,000원 ~ 7,500,000원 내외 수준임.

평가 의견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액(원) (㎡당 단가)	가격시점
							사용승인일
성산동 646-7	어썸시티 (소매점)	2층/ 20*호	42.32	23.63	경매	286,000,000 (@6,758,034)	2023. 12. 14
							2019.06. 11
서교동 247-46	다운숲 (사무소)	2층/ 20*호	64.75	37.9	경매	500,000,000 (@7,722,007)	2024.05. 11
							2017. 10. 19

3. 서울특별시 근린시설 매각가율 통계 분석

[출처: 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.06.01. ~ 2024.05.31	66.3
1개월 평균	2024.05.01. ~ 2024.05.31	44.1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

2층 202호	:	₩532,000,000
합 계		₩532,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울특별시 집합상가 매매가격지수, 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

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 마포구 성산동소재 "성서초등학교"남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택이 혼재하는 주거지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장 및 지하철 6호선 "망원역"이 소재하는 등 대중교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 다세대주택, 근린생활시설로서,
외벽 : 석재 붙임 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임.
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이나 현황은 주택으로 이용중임.(후첨 내부구조도 및 사진 참조)
(방, 화장실, 거실, 주방, 세탁실 등)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

사다리형 토지로서 다세대주택 및 근린생활시설로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-02-28)(서부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 제1종근린생활시설(소매점)이나 현황은 주택으로 이용중임.

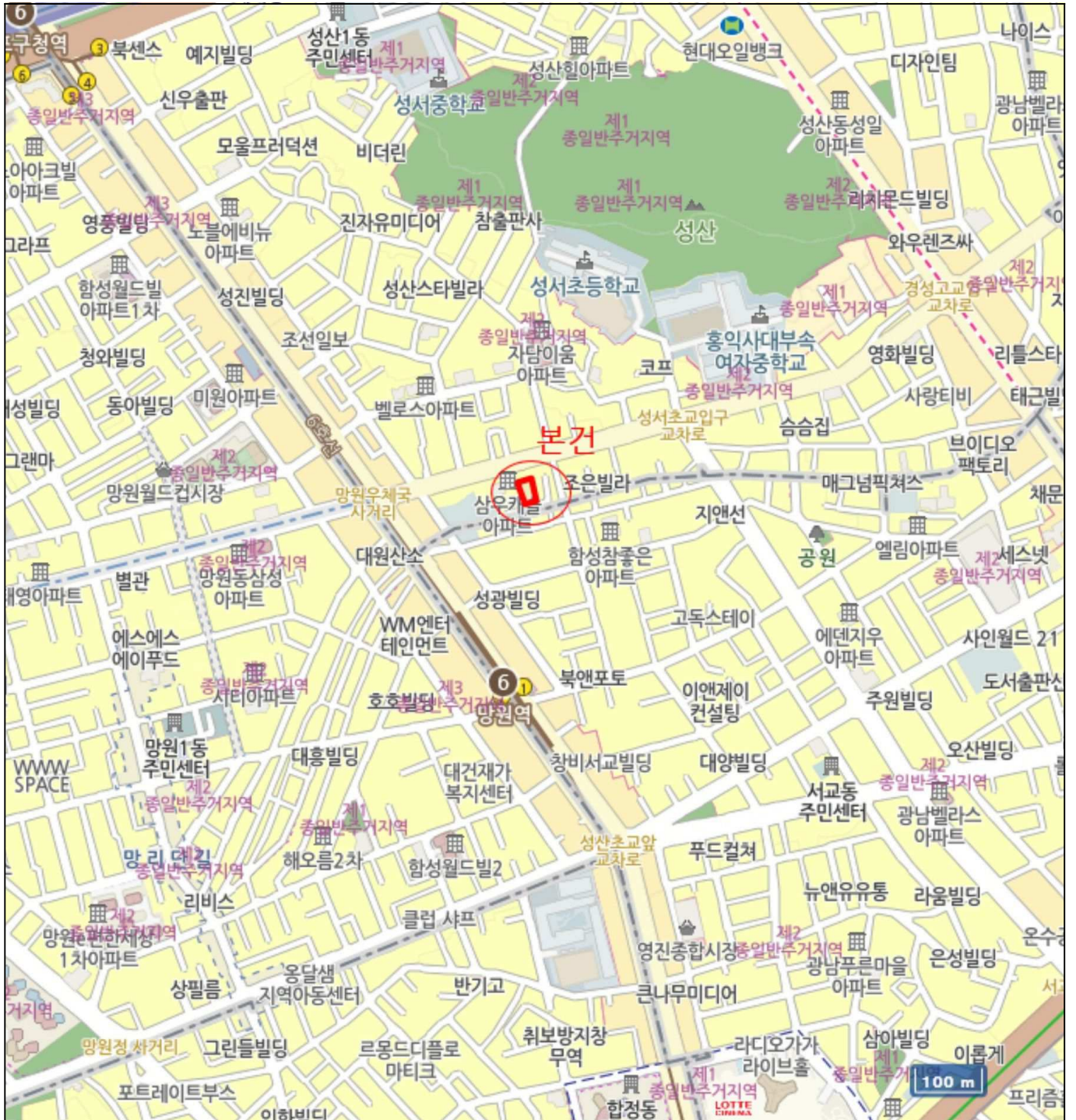
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



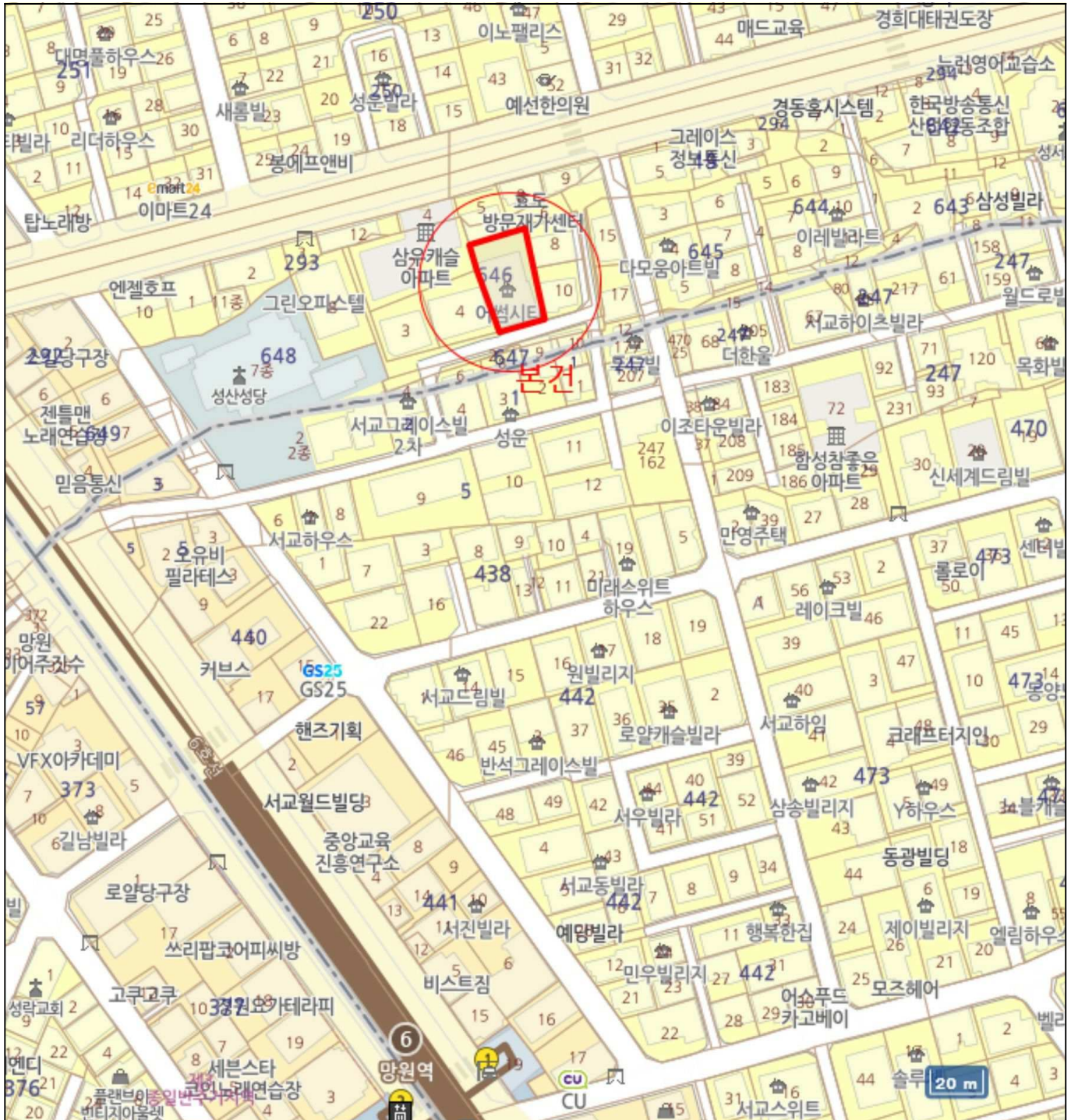
소재지	서울특별시 마포구 성산동 646-7 어썸시티 2층 202호
-----	----------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 마포구 성산동 646-7 어썸시티 2층 202호
-----	----------------------------------

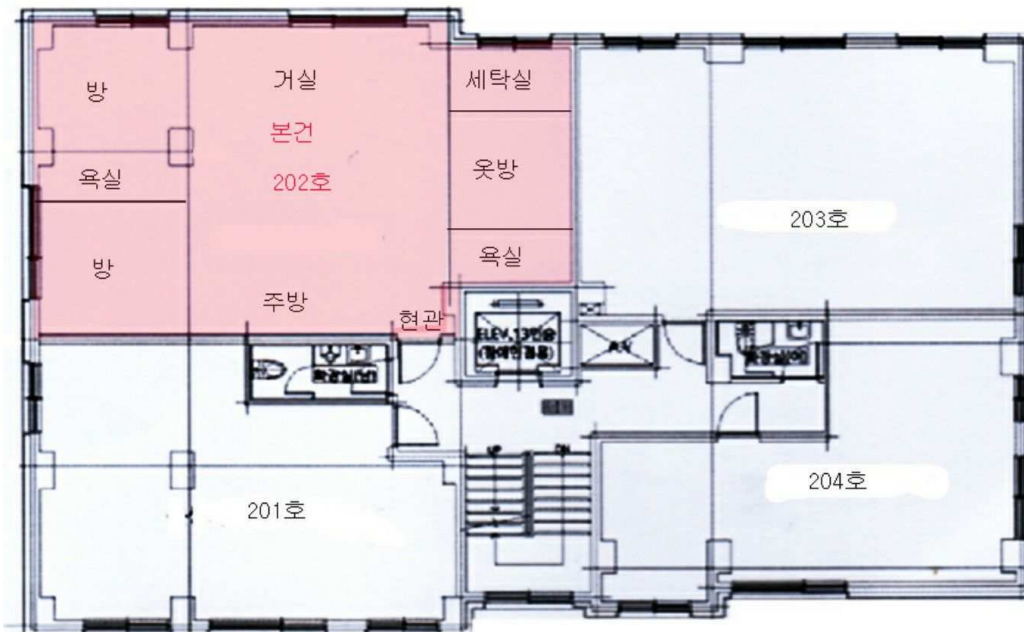


내부구조도

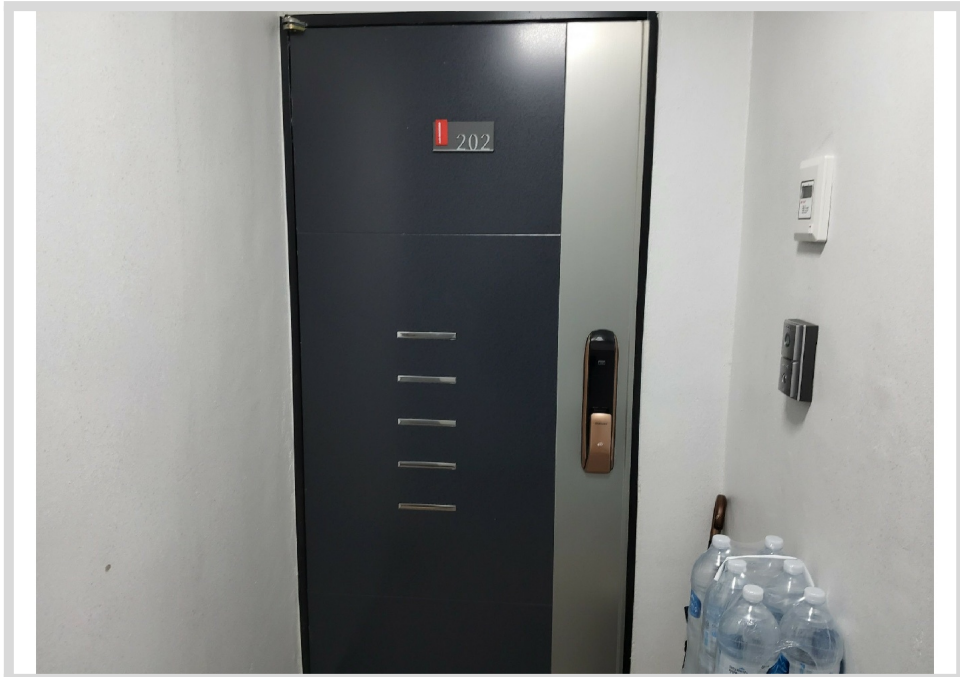


소재지 서울특별시 마포구 성산동 646-7 어썸시티 2층 202호

<2층 호별배치도 및 202호 내부구조도>



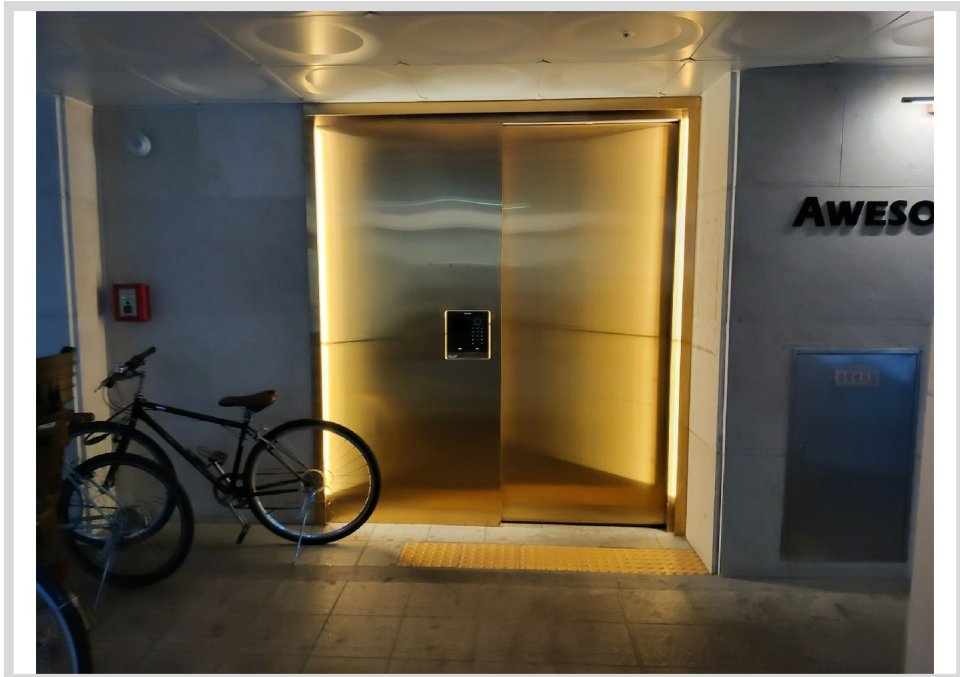
(주) 본건은 공부(집합건축물대상)상 근린생활시설(소매점)이나 현황 주택으로 이용중임.



202



202 ()



1



1

