

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건명	권병채 외 1명 소유물건 (2024타경4886)
감정서번호	B2410-01-2101



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.

(주)신한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김정훈

김 정 훈



(주)신한감정평가법인 대표이사 김영완

(서명또는인)



감정평가액 **일억팔천육백만원정 (₩186,000,000.-)**

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권병채 외 1명 (2024타경4886)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.23	2024.10.23	2024.10.23

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	186,000,000
합 계					₩186,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재, "영신초등학교" 북서측 인근에 위치하는 근린생활시설 제 1 층 제 101 호에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 가격시점

본건의 가격시점은 현장조사 완료일을 기준으로하여 2024 년 10 월 23 일임.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야하나, 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

4. 기타

본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였으므로 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건의 위치확인은 집합건축물관리대장상의 도면 및 현장확인을 통하여 확인하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건개요

소재지	서울특별시 영등포구 신길동 151-12				
건물명 층,호수	제1층 제101호				
용도	제2종근린생활시설(사무소)	사용승인일자		2021.08.19	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
(가)	19.48	-	19.48	21.671	100

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
#1	신길동 95-*** 1층 1**호	33.04	20.31	320,000,000	감정평가 정보체계	2021-09-03
						2018-09-21
#2	신길동 245-** 1층 1**호	28.50	20.06	250,000,000	감정평가 정보체계	2021-02-16
						2020-03-03

(2) 비례사례의 산정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례#1 을 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

위 사례는 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 생산자물가지수상승률

(2024년 09월 이후 미고시, 2024년 09월 기준)

- 2021.09 매매당시 생산자물가지수 : 108
- 2024.09 가격시점 생산자물가지수 : 119.17

$$\therefore \text{상승률} = \frac{119.17}{108} = 1.10343$$

(2) 서울특별시 집합상가 자본수익률

2021년 03분기 : 0.93	2023년 01분기 : -0.15
2021년 04분기 : 0.75	2023년 02분기 : 0.19
2022년 01분기 : 0.53	2023년 03분기 : 0.08
2022년 02분기 : 0.57	2023년 04분기 : 0.45
2022년 03분기 : 0.59	2024년 01분기 : 0.73
2022년 04분기 : 0.09	2024년 02분기 : 0.56
2024년 03분기 이후 : 0.56 (2024년 02분기 자료)	

$$\begin{aligned} & \times (1+0.0093 \times 28/92) \times (1+0.0075) \times (1+0.0053) \times (1+0.0057) \times (1+0.0059) \times (1+0.0009) \times \\ & (1-0.0015) \times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0045) \times (1+0.0073) \times (1+0.0056) \times \\ & (1+0.0056 \times 115/91) = 1.05511 \end{aligned}$$

(3) 시점수정치의 결정

부동산은 일반재화와 달리 부동산 고유의 특성(위치의 고정성, 부증성 등)이 있으며 생산자 물가상승률은 일반재화에 대한 지수 및 거시적인 경제지표로서 본 구분건물의 가격변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되므로, 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 집합상가 자본수익률"을 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음. (매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.90	본건이 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건이 노후도 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	1.02	본건이 전유부분의 면적 등에서 우세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		0.936	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
(가)	320,000,000	1.00	1.05511	0.936	19.48/33.04	186,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 층별, 향별, 위치별 등에 따라 전유면적을 기준으로 @9,000,000/m² 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (원)	가격시점 평가목적
1	신길동 311-*	1층 1**호	25.65	16.35	242,000,000	2021-12-02
						담보
2	신길동 226-***	1층 1**호	44.97	51.74	393,000,000	2023-11-27
						담보

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩186,000,000 으로 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 영등포구 신길동 소재 "영신초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독 및 다세대주택, 학교, 근린생활시설등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층건내 제1층 제101호로서,
외 벽 : 벽돌 및 석재붙임 마감 등
내 벽 : 인테리어마감 등
창 호 : 하이샷시 창호등임.

(4) 이용상태

본건은 근린생활시설(공인중개사사무소)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 난방설비등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사의 부정형 토지로서 공동주택 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

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

본건 북측으로 폭 약8미터, 동측으로 폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층) , 개발행위허가제한지역(2024-07-11)(신길1구역 공공재개발 후보지행위제한 고시일로부터 3년 또는 정비구역지정 시까지) , 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(「건축법」 제18조 제2항에 따른 건축허가 및 착공이 제한되는 지역임기간:2023.6.17.~2024.6.16.)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

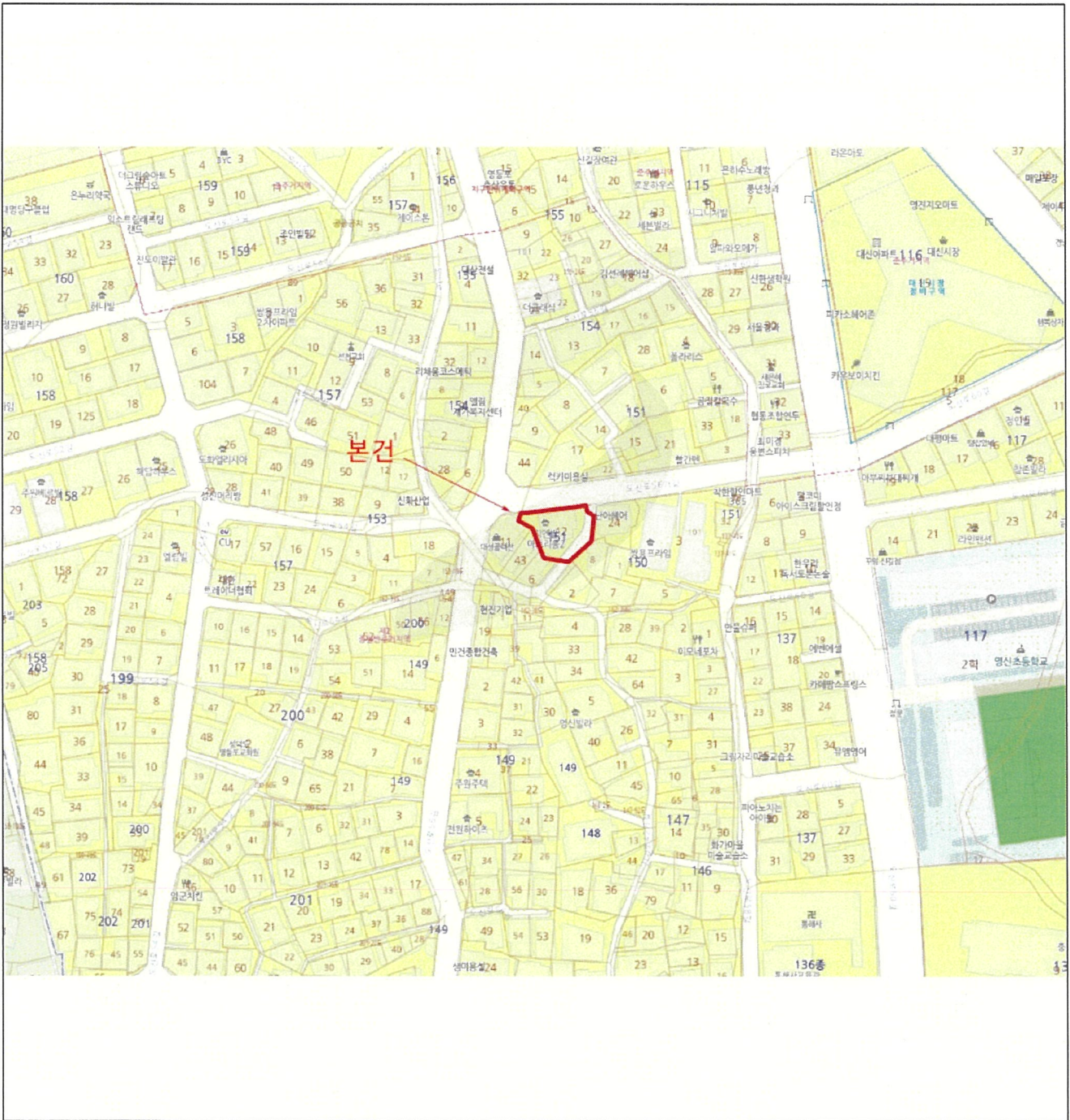
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

위치도



소재지	서울특별시 영등포구 신길동 151-12 제1층 제101호
-----	---------------------------------

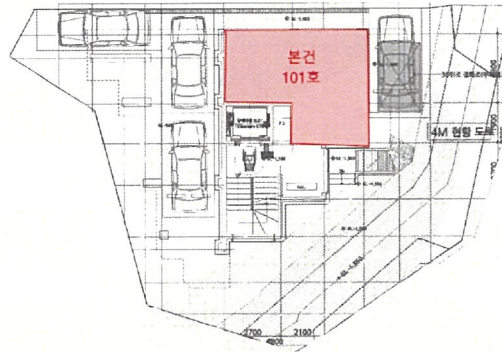


호 별 배 치 도

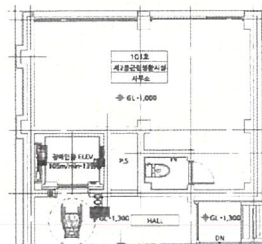


소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 151-12 제1층 제101호
-------	---------------------------------

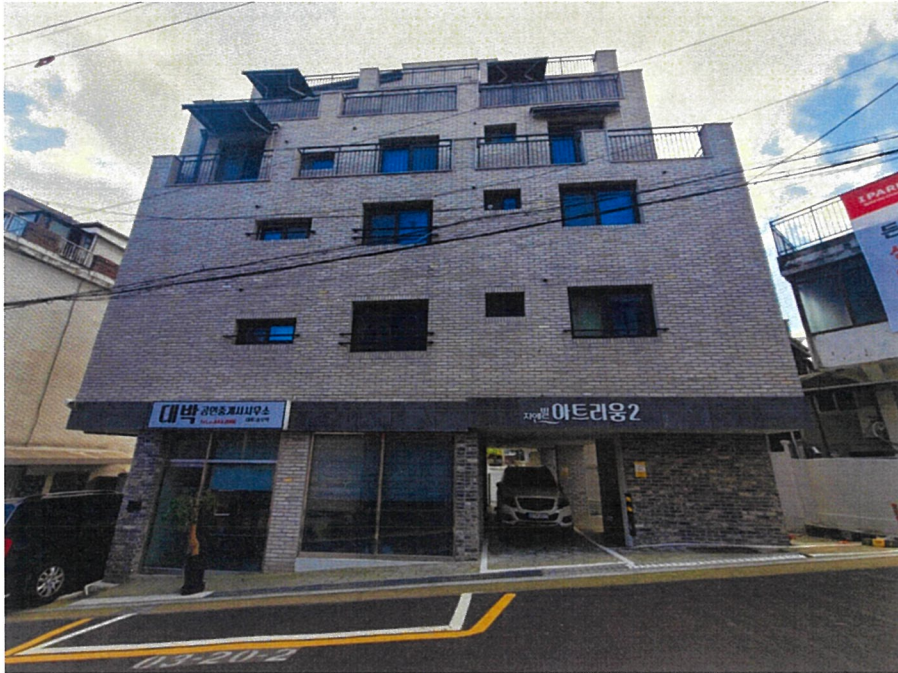
<호별배치도>



<내부이용도>



사 진 용 지



<본건전경>

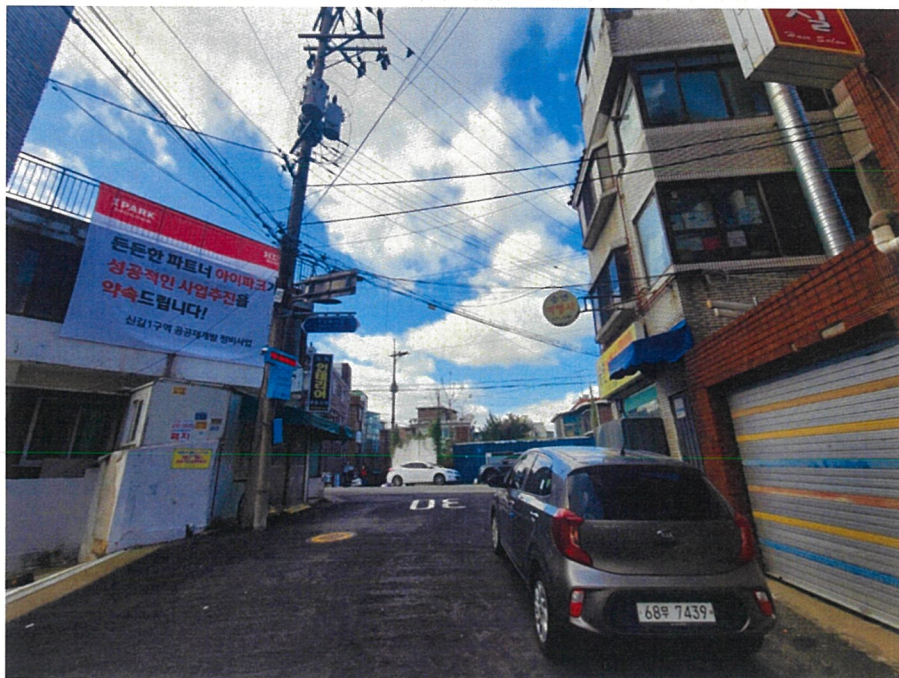


<본건전경>

사 진 용 지



<주위환경>



<주위환경>