

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	김경복 소유물건(2019타경104137)
의 퇴 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 정석원
감정서번호	K190529-02-054

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 국토

본사 : 서울특별시 성동구 왕십리로58, 6층 612호(성수동1가, FORHU)

TEL : (02)3785-2324 FAX : 0505-182-4151

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사 (인)						
정 하 용						
(주)감정평가법인 국토 대표이사 박세근 (서명또는인)						
감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의 회 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 정석원		감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-		제 출 처	서울중앙지방법원 경매7계		
소 유 자 (대상업체명)	김경복 (2019타경104137)		기 준 가 치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2019.06.03	2019.05.31 ~ 2019.06.03	2019. 06. 04	
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 (근린생활 시설)	1개호	구분건물 (근린생활 시설)	1개호	-	87,000,000
	이	하	여	백		
합 계						₩87,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)						
윤 동 건						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동작구 신대방동 소재 "보라매공원" 동측 인근에 위치하고 있는
“통칭: 삼성보라매옴니타워” 제지하1층 제비107호(집합건축물대장상 전유부분면적:
54.53㎡)에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으
며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜
인 2019년 06월 03일을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가
와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가함.

다. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가함.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장 확인, 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 상가안내도 등을 통하여 내부구조도를 작성 하였는바, 경매참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 동작구 신대방동 395-62 [도로명주소] 서울특별시 동작구 보라매로5길 23		
건물명 층·호	“통칭: 삼성보라매옴니타워” 제지하1층 제비107호		
용 도	업무시설, 근린생활시설, 아파트	사용승인일	1997.01.28
구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕		
면 적 (㎡)	전 유	대지권	
	54.53	6.56	

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	신대방동 395-62	삼성보라매 옴니타워 제지하1층 제비1**호	59.95	7.21	220,000,000	3,669,725	2017.10.**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 “거래사례A”를 선정함.

3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4) 시점수정

가) 활용지수

평가대상 구분건물은 상업시설로서 한국감정원이 발표하는 전국 비주거용 가격동향 조사 중 “서울 기타지역 집합상가 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

나) 시점수정치

2017년 04분기 : 0.79
2018년 01분기 : 0.88
2018년 02분기 : 0.95
2018년 03분기 : 1.19
2018년 04분기 : 1.08
2019년 01분기 : 0.8
2019년 02분기 : 0.8 (2019년 01분기 자료) : 1.06323
$(1+0.0079 \times 81/92) \times (1+0.0088) \times (1+0.0095) \times (1+0.0119) \times (1+0.0108) \times (1+0.008 \times 154/90)$ ≈ 1.06323

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인비교

구분	조건	항목	격차율		비고
			사례	대상	
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	유사함
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등			
	행정조건	행정상의 규제정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
건물 요인	시공 상태	전체 건물이 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	유사함
	설계/설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등			
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등			
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황			
개별 요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등	1.00	0.40	본건은 사례대비 위치별 효용, 대지권의 크기 등에서 열세함
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등			
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등			
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권			
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태			
가치형성 비교			0.40		1.00×1.00×0.40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 적용단가의 결정

비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
3,669,725	1.00	1.06323	0.40	1,560,705	1,600,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가격

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
신대방동 395-62	삼성보라매옴타워 제지하1층 제비107호	54.53	1,600,000	87,248,000	87,000,000

2. 참고가격자료

가. 인근 평가전례

전례 기호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
1	신대방동 395-62	삼성보라매옴타워 제지하1층 제비10*호	54.53	담보	79,000,000	2018.05.**

나. 탐문조사 사례

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 향별, 위치에 따라 85,000,000~87,000,000원
내외로 가격이 형성되어 있다고 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 : 87,000,000 원

나. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가 목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

끝.

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 동작구 신대방동 보라매공원 동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 업무시설, 아파트, 병원, 근린생활시설 및 공원등이 혼재하고 있는 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통이용 여건은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상29층/지하7층 건물(사용승인일: 1997.01.28)내 제지하1층 제비107호로서

외벽: 복합판넬, 인조석 마감 및 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위페인팅 및 인테리어 마감 등
창호: 강화유리 창호

(4) 이용상태

본건(제비107호)는 인접한 제비106호와 벽체구분없이 근린생활시설(세븐일레븐)로 이용중에 있음

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전 및 화재탐지 설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 등이 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

인접토지와 대체로 등고 평탄한 장방형 토지로서 근린생활시설, 업무시설 및 아파트 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 14m 내외의 포장도로에 접하고 있음

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

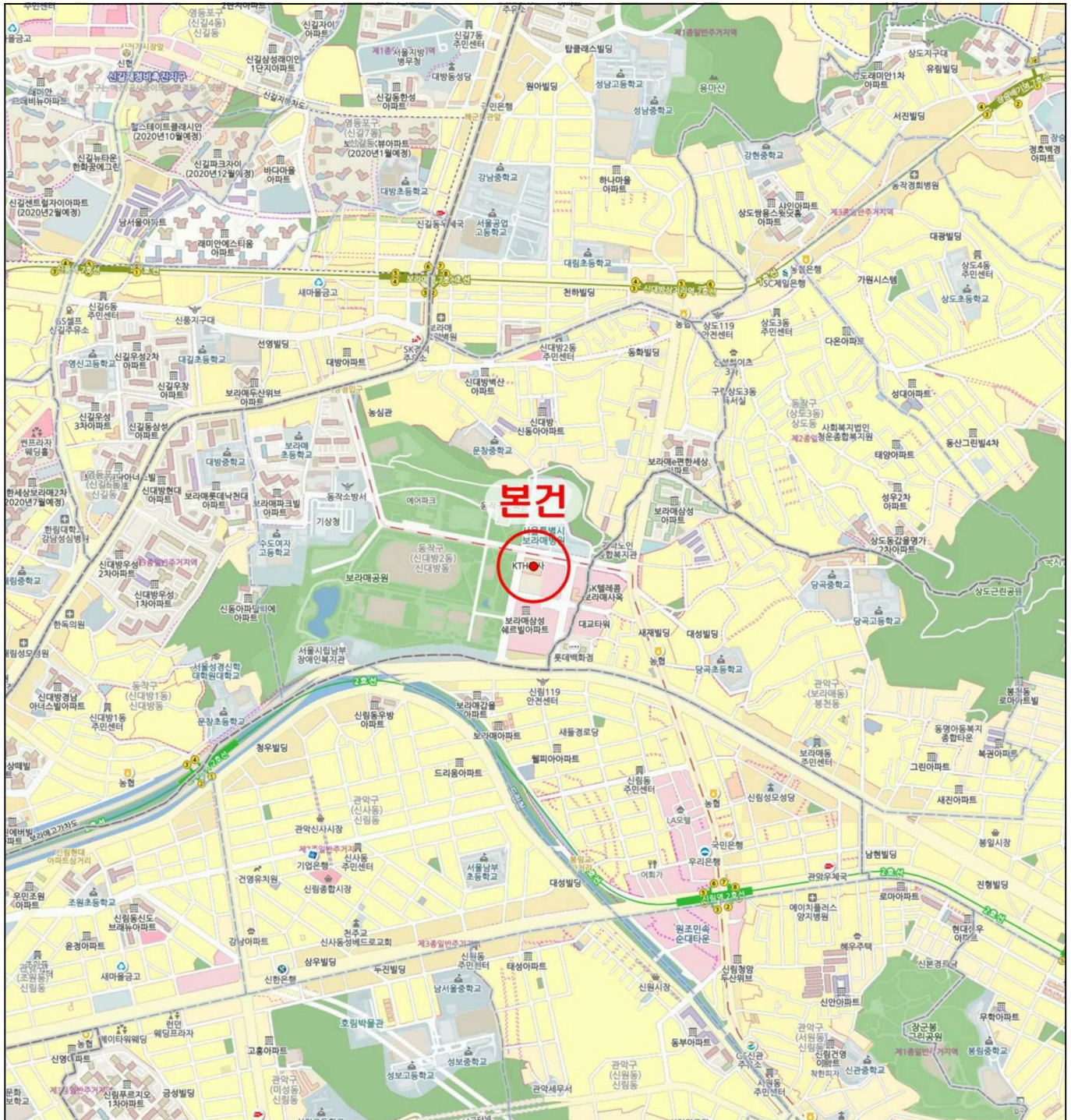
임대관계는 미상임.
제비106호와 제비107호(본건)는 벽체구분없이 근린생활시설(세븐일레븐)로 이용중에 있음

광역위치도



소재지

서울특별시 동작구 신대방동 395-62 삼성보라매옴니타워 제지하1층 제비107호



위 치 도



소재지

서울특별시 동작구 신대방동 395-62 삼성보라매옴니타워 제지하1층 제비107호



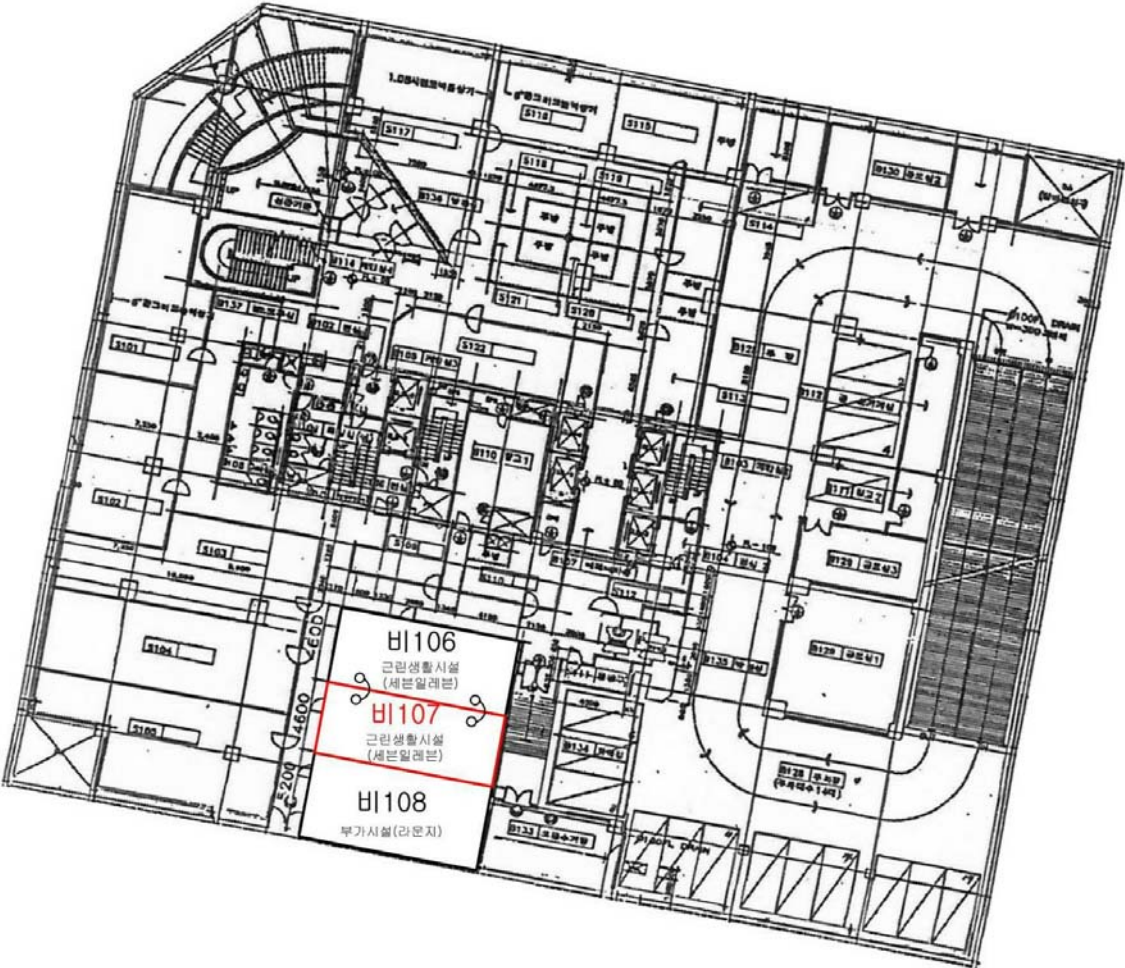
내 부 구조도



소재지 서울특별시 동작구 신대방동 395-62 삼성보라매오피스타워 제지하1층 제비107호

축척없음

< 지 1 층 평 면 도 >



※ BI106-BI107(본건)은 벽체 구분없이 근린생활시설(세븐일레븐)로 이용중임.

사 진 용 지



본건 전경1

사 진 용 지



본건 1층 출입구



본건 지하1층 출입구

사 진 용 지



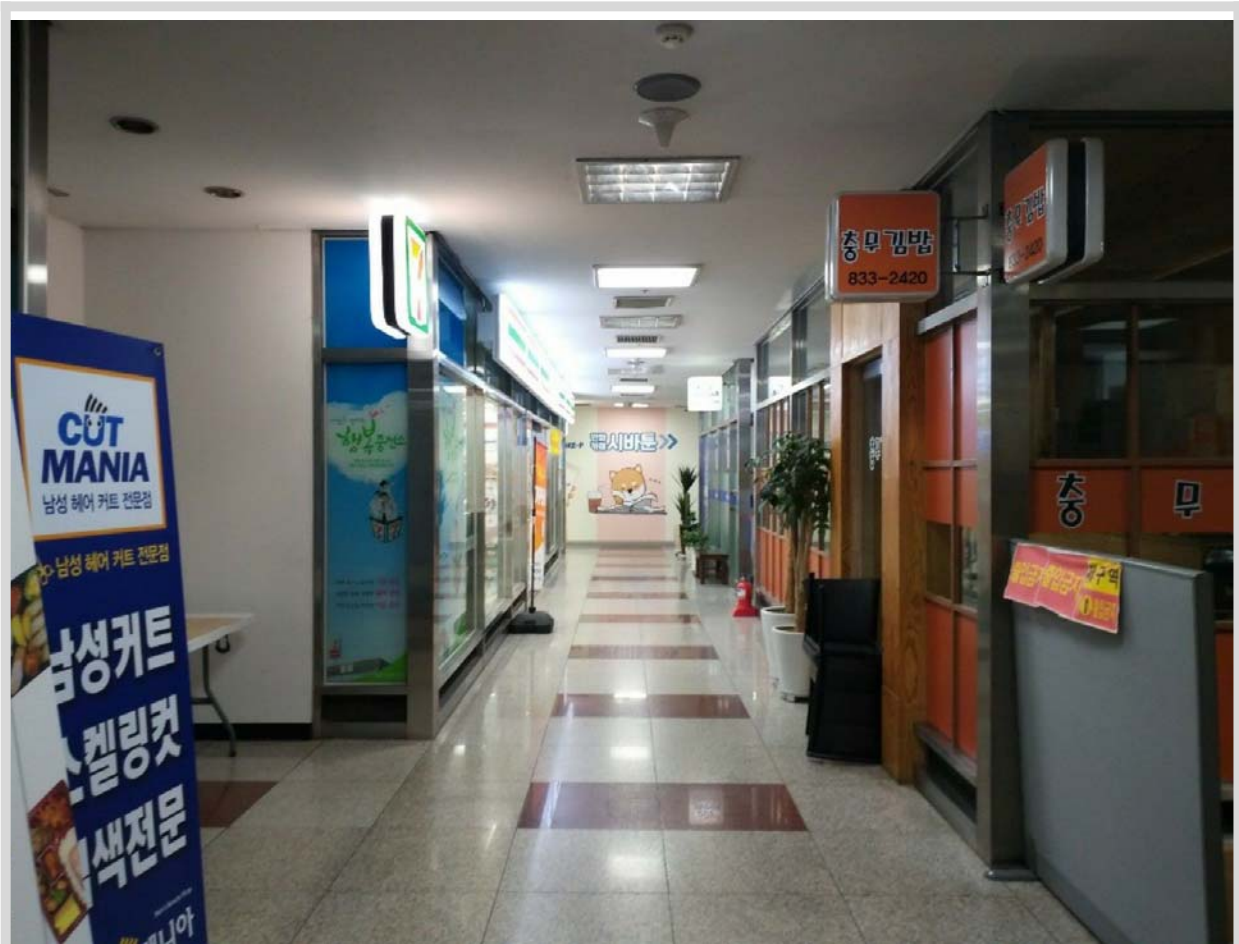
본건 전경1

사 진 용 지



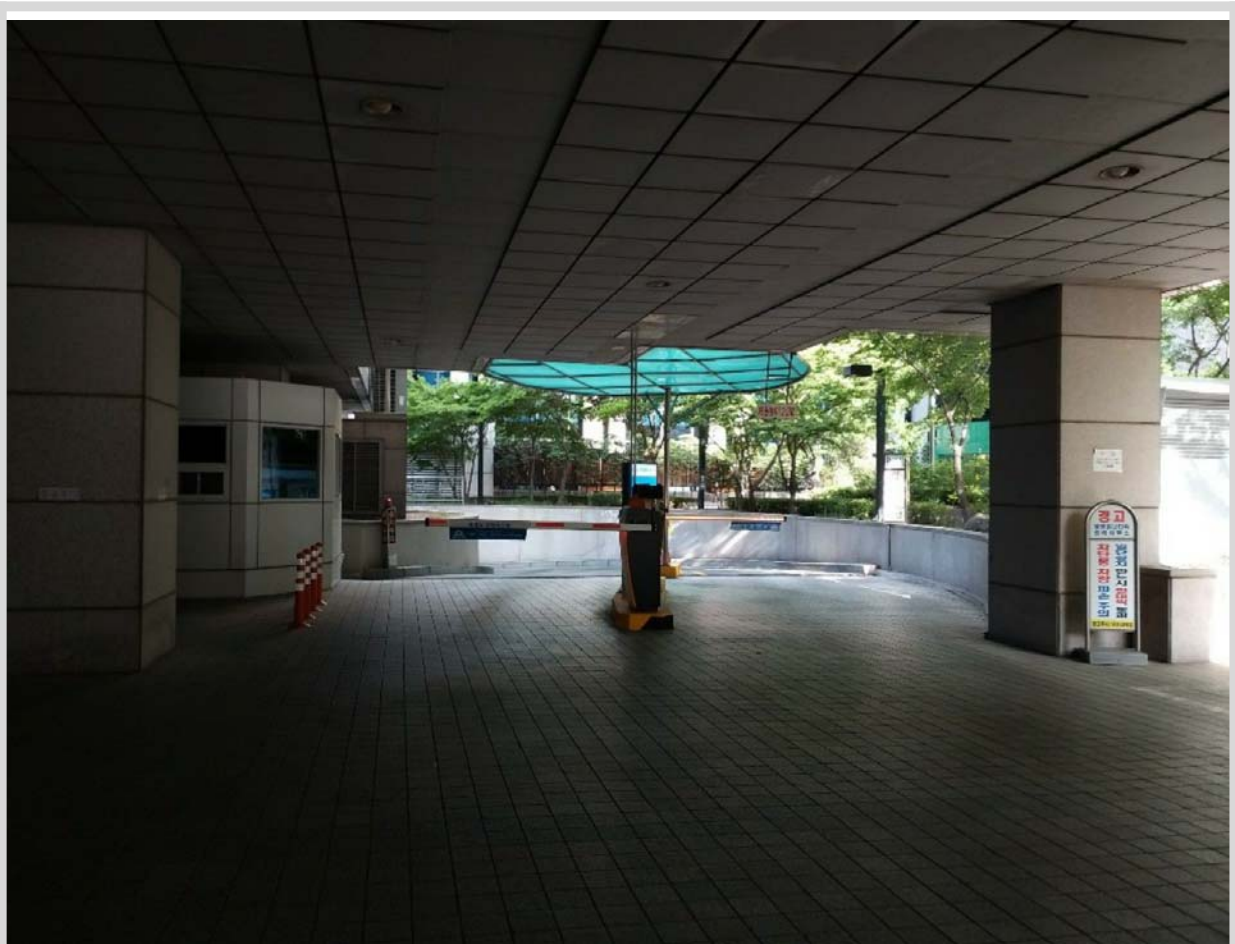
본건 전경2

사 진 용 지



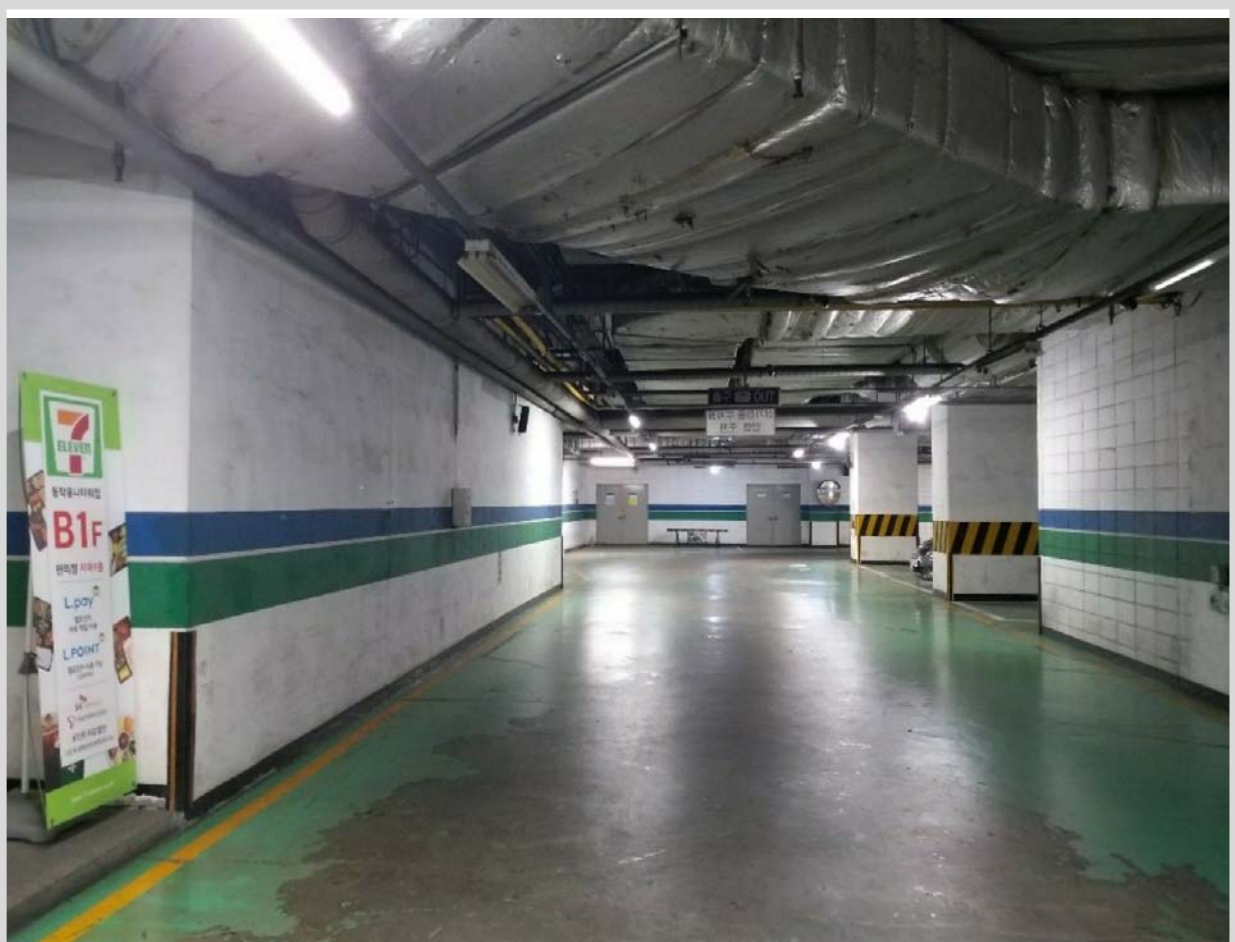
본건 주변 지하1층 복도 현황

사 진 용 지



지하 주차장 출입구

사 진 용 지



지하1층 주차장

회 보 서

우)04778 서울특별시 성동구 왕십리로 58, 6층 612호(성수동1가, FORHU)
E-Mail : KUKT0101@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-3785-2324
FAX. 0505-182-4151

문서번호 : K190529-02-054

시행일자 : 2019-06-05

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 정석원

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 우리 (주)감정평가법인 국토의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019.05.28자 귀 제 『2019타경104137』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김경복 소유물건(2019타경104137)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 :

- | | |
|----------|-----|
| 1. 감정평가서 | 2 부 |
| 2. 청구서 | 1 부 |

(주)감정평가법인 국토

대표이사 곽 세 근

수수료 청구서

(전화: 02-3785-2324, FAX: 0505-182-4151)

문서번호 : K190529-02-054

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 정석원 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2019.05.28 자 귀 제 『 2019타경104137 호로 의뢰하신 『 서울특별시 동작구 신대방동 395-62 삼성보라매옴니타워 제지하1층 제비107호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		240,000	기본수수료 ≒240,000
실	여 비	84,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	12,300	
	기타 실비	14,000	
비	소 계	114,100	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		354,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		35,400	
합 계		389,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		389,400	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호(K190529-02-054)로 기재 부탁드립니다.

국민은행 양천지점 : 514201-01-127017(예금주:(주)감정평가법인 국토)

(주)감정평가법인 국토

대표이사 곽 세 근