

# 감정평가서

건명	주식회사세곡드림시티 소유물건(2019타경7618)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
감정서번호	JIN201909-004

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.

정의진감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
정의진

(인)

감정평가액	일십오억이천팔백만원정 (₩1,528,000,000.-)			
의 회 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울중앙지방법원 경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사세곡드림시티 (2019타경7618)	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
		2019.10.04	2019.10.04	2019.10.08

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	2개호	구분건물	2개호	-	1,528,000,000
		이	하	여	백	
	합   계					₩1,528,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“ 附 錄 參 照 ”

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1 감정평가 의뢰인 및 감정평가 목적

본건은 서울중앙지방법원에서 의뢰한 사건번호 2019타경7618 부동산임의경매(소유자 주식회사세곡드림시티, 서울특별시 강남구 자곡동 소재 ㈜세곡드림시티주건축물제1동 1층 111호 외, 기호 1,2)를 위한 경매목적 감정평가입니다.

### 2 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

### 3 기준시점 및 실지조사 기간

- (1) 본 감정평가에 있어 기준시점은 특별한 제시가 없었으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사를 완료한 날인 2019년 10월 04일로 하였습니다.
- (2) 본 감정평가에 있어 실지조사 기간은 2019년 10월 04일입니다.

### 4 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5 감정평가 조건

본건 감정평가에 적용한 감정평가 조건은 없습니다.

### 6 기타사항

- (1) 본건의 내부구조는 실지조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰을 기준으로 하였습니다.
- (2) 본건의 호별위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 실제 점유 호수에 의해 확인하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II 대상물건 개요

#### 1 대상물건이 속한 건물의 개요

「출처 : 집합건축물대장」

소재지 및 명칭	서울특별시 강남구 자곡동 638 [도로명주소] 서울특별시 강남구 자곡로 120		
주 용 도	근린생활시설	사용승인일자	2015.12.29
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕	호 수	41개호
층 수	지하 2층 / 지상 5층	용 도 지 역	제3종일반주거지역

#### 2 대상물건의 개요

「출처 : 집합건축물대장, 토지대장」

기호	구분	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	1층 111호	근린생활시설(소매점)	38.85	33.89	18.42	
2	1층 112호	근린생활시설(소매점)	41.07	35.8266	19.48	

### III 감정평가액 산출근거

#### 1 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 2 감정평가방법의 적용

- (1) 본건은 구분소유 부동산으로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’상의 배분비율을 참고하여 적용한 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

### 3 거래사례비교법에 의한 감정평가

#### 3.1 평가개요

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

#### 3.2 참고가격자료 등

##### 3.2.1 유사물건의 거래사례

「출처 : KAIS」

구 분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비 고
	층·호수	전유면적	대지권			사용승인일	
A	자곡동 60*	31.5	87.2308	550,000,000	@17,460,317	2017.12.12	아파트단 지내 상가
	1층 ***호					2014.10.02	
B	자곡동 63*	37.5	17.506	746,882,913	@19,916,878	2017.01.09	
	1층 ***호					2017.04.06	
C	자곡동 63*	38.85	18.136	670,815,880	@17,266,818	2017.01.12	
	1층 ***호					2017.04.06	
D	세곡동 61*	29.98	8.757	602,108,100	@20,776,677	2018.08.14	중심상가 지역
	1층 ***호					2018.04.27	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.2.2 평가선례

「출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보」

구 분	소재지	면적(㎡)		감정평가액(원)	기준시점	평가목적
	층·호수	전유면적	대지권	전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	비 고
가	자곡동 638	67.095	31.82	561,000,000	2019.09.28	법원경매
	2층 ***호			@8,361,279	2015.12.29	
나	자곡동 638	265.575	125.95	874,000,000	2019.09.03	법원경매
	비층 ***호			@3,290,972	2015.12.29	
다	자곡동 638	43.29	20.53	730,000,000	2019.03.13	담보
	1층 ***호			@16,863,017	2015.12.29	
라	자곡동 633	36.08	15.85	670,000,000	2019.05.22	담보
	1층 ***호			@18,569,845	2016.03.23	

### 3.2.3 방매수준

본건 인근 유사한 상가의 방매수준은 상가의 위치, 성숙도, 층·호별 위치, 전유면적 등에 따라 차이가 있으며, 본건과 같은 경우 통상적으로 @19,000~19,500천 원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.

### 3.2.4 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2018.10.05~2019.10.05 출처 : 부동산태인)

지역	서울			강남구			자곡동		
용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수
근린	70.85	68.25	452	75.27	70.45	23	—	—	—

### 3.3 비교 거래사례 선정

상기 참고자료 중 본건과 지리적으로 가까우며, 가치형성요인의 비교가능성이 높고 비교적 최근 거래 사례인 사례(A)를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비 고
	층·호수	전유면적	대지권			사용승인일	
A	자곡동 60*	31.5	87.2308	550,000,000	@17,460,317	2017.12.12	
	1층 ***호					2014.10.02	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.4 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다.(1.000)

### 3.5 시점수정

#### 3.5.1 개요

본건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 본건이 비주거용 부동산으로서 상업용 부동산임을 감안하여 “지역별 자본수익률 집합-매장용”(출처:한국감정원)을 참작하여 아래와 같이 시점수정 하였습니다.

#### 3.5.2 지역별 자본수익률 (서울특별시 집합\_매장용\_신표본)

구분	2017.1Q	2017.2Q	2017.3Q	2017.4Q	2018.1Q	2018.2Q	2018.3Q	2018.4Q	2019.1Q	2019.2Q
서울	0.32	0.36	0.37	0.58	0.55	0.73	0.91	0.93	0.83	0.53

#### 3.5.3 시점수정치

사례	기 간	시점수정치	비 고
A	2017.12.12~2019.10.04	1.05278	$(1 + 0.0058 \times 20/92) \times (1 + 0.0055) \times (1 + 0.0073) \times (1 + 0.0091) \times (1 + 0.0093) \times (1 + 0.0083) \times (1 + 0.0053 \times 187/91) \approx 1.05278$

※ 2019.3Q 이후 자본수익률은 미발표상태로, 2019.2Q 자본수익률을 연장적용하여 일할계산하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.6 가치형성요인 비교치 (기호 1,2)

가치형성요인(상업용)		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	사례는 아파트 단지내 소규모 상가로 인근 상가지대에 속하는 본건이 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.	1.04
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	본건과 사례는 건물의 관리상태 등 건물요인 대체로 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별요인	층별 효용	본건은 사례대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 사례대비 기타요인 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치 ( 1.04 × 1.00 × 1.00 × 1.00 )			1.040



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교①	산출가액(원)	시산가액(원)
1	550,000,000	1.000	1.05278	1.040	38.85/31.5	742,701,197	743,000,000
2	550,000,000	1.000	1.05278	1.040	41.07/31.5	785,141,266	785,000,000

※ ① 면적비교 : 본건 전유면적/사례 전유면적

## IV 감정평가액 결정

### 1 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산에 대한 평가선례, 방매수준, 거래사례 및 낙찰가율 등을 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는 바, 상기의 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

### 2 감정평가액 결정

기호	구분	감정평가액(원)	비고
1	1층 111호	743,000,000	
2	1층 112호	785,000,000	
합계		1,528,000,000	

구분건물 평가명세표

소 재 지	서울특별시 강남구 자곡동 638 1층 111호 외					
건 물 명	주식회사세곡드림시티 소유물건(2019타경7618)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 강남구 자곡동 638 (주)세곡드림시티주건축물제1동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 자곡로 120  철근콘크리트구조 평지붕 5층	근린생활시설				
	1층		608.571			
	2층		611.271			
	3층		611.271			
	4층		611.271			
	5층		611.271			
	지1층		721.464			
	지1층		265.575			
	지2층		925.6537			
	[전유부분의 건물의 표시] 1층 111호 철근콘크리트구조	대	38.85	38.85	743,000,000	비준가격 (공용부분포함)
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1.서울특별시 강남구 자곡동 638		1,237.1			
	대지권의 종류: 1.소유권		18.42			
	대지권의 비율: 1.		1,237.1x---	18.42		
			1,237.1			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	222,900,000	
				건 물 :	520,100,000	

구분건물 평가명세표

소 재 지		서울특별시 강남구 자곡동 638 1층 111호 외				
건 물 명		주식회사세곡드림시티 소유물건(2019타경7618)				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	[전유부분의 건물의 표시] 1층 112호 철근콘크리트구조  [대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 서울특별시 강남구 자곡동 638  대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.  합 계	대	41.07	41.07	785,000,000	비준가격 (공용부분포함)
			1,237.1			
			19.48			
			1,237.1x----	19.48		
			1,237.1			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	235,500,000	
				건 물 :	549,500,000	
					₩1,528,000,000.-	
					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 강남구 자곡동 소재 "자곡초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린 생활시설, 아파트단지, 단독주택 등이 소재하고 있는 지역으로 상업지로서 제반입지 여건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 인접도로인 자곡로를 통해 주요 간선도로에의 접근이 용이한 편으로 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상5층 건물 중 1층 111,112호로서  
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2015. 12. 29)  
외 벽 : 화강석붙임마감 등  
내 벽 : 몰탈위 페인트마감 등  
바 닥 : 시멘트몰탈 노출상태  
창 호 : 스테인레스프레임 강화유리 마감 등임.

## (4) 이용상태

본건은 근린생활시설로 실지조사 당시 폐문상태로 이용상태 확인불가하였으나 외부에 분양사무실로 표시되어 있음.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 지하주차장 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

인접토지 대비 대체로 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 상업용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 24m, 서측으로 약 12m의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서울강남보금자리주택지구), 도로(2013-12-27)(접함), 공공주택지구<공공주택건설 등에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

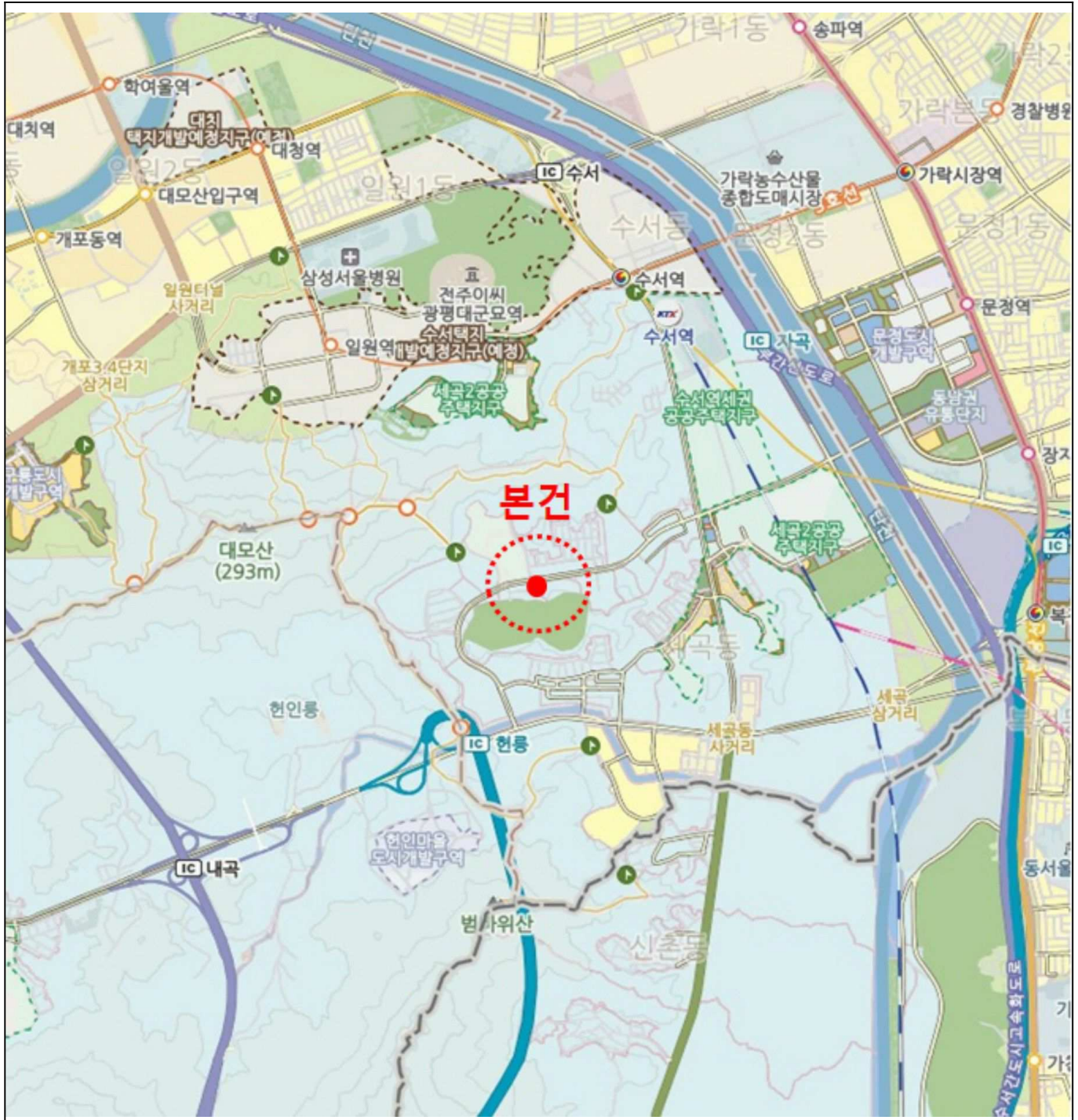
임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강남구 자곡동 638 (주)세곡드림시티주건축물제1동 1층 111호 외





# 위 치 도



소 재 지

서울특별시 강남구 자곡동 638 (주)세곡드림시티주건축물제1동 1층 111호 외



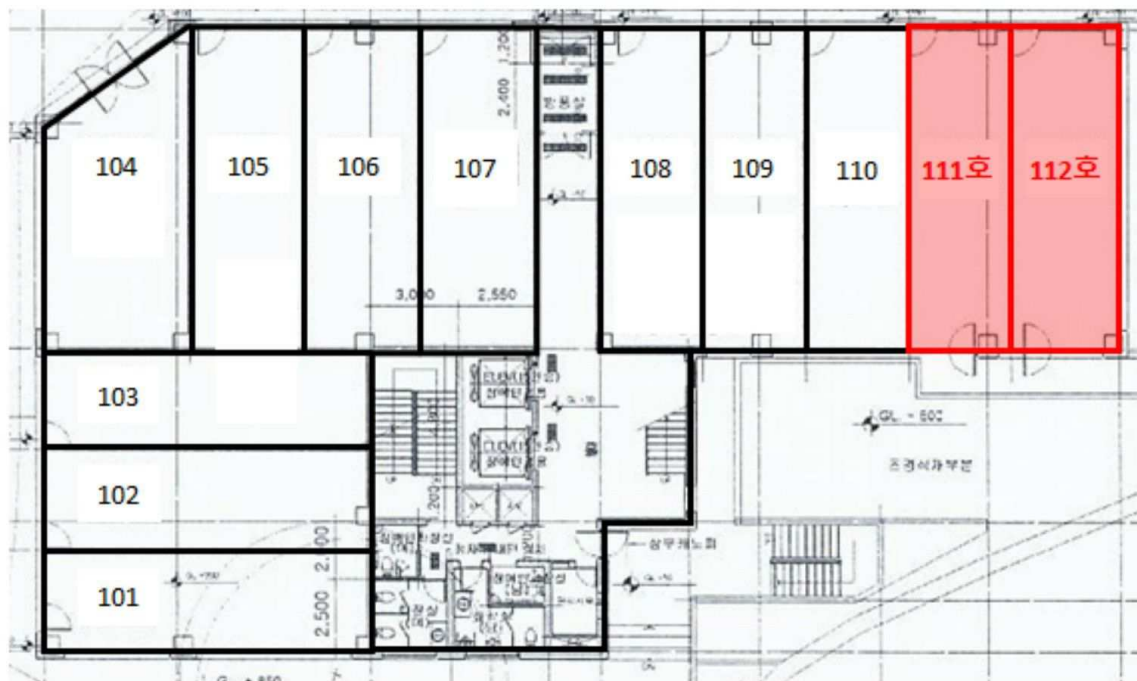
# 호별배치도 및 내부구조도

Page : 1



NON SCALE

## <세곡드림시티주건축물제1동 1층 호별배치도>



## <내부구조도>









1

2



