

감정평가서

의뢰인 : 동작신용협동조합이사장

건명 : 서울특별시 금천구 독산동 162-5 소재
부동산

번호 : RB220513-01-1203

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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인

서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호
(신천동, 한국광고문화회관)

TEL. (02)561-5656

FAX. (02)561-5650



(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 치 영


(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 김 기 창 (서명날인)

감정평가액		사익구백만원정 (₩409,000,000.-)									
의뢰인		동작신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매					
제출처		동작신용협동조합		기준가치		시장가치					
소유자 (대상업체명)		중국인 김정순 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)		감정평가조건		-					
목록표시근거		등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간		작성일			
기타 참고사항		-		2022. 05. 17		2022. 05. 16 ~ 2022. 05. 17		2022. 05. 18			
감정평가내용											
공부(公簿)(의뢰)			사정			감정평가액					
종별		면적(㎡) 또는 수량		종별		면적(㎡) 또는 수량		단가		금액(원)	
구분건물		1세대		구분건물		1세대		-		409,000,000	
		이		하		여백					
합계										₩409,000,000	
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.											
심사자 : 감정평가사 김기수 (인)											

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 ‘금천우체국’ 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) “자이드림빌” 제4층 제401호(54.57㎡)로서, “동작신용협동조합이사장”이 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

명칭			자이드림빌				
소재지			서울특별시 금천구 독산동 162-5 [도로명주소: 서울특별시 금천구 시흥대로134길 14 (독산동)]				
대지면적(㎡)			197.4	연면적(㎡)		392.21	
건축면적(㎡)			116.62	용적률 산정용 연면적(㎡)		392.21	
건폐율(%)			59.08	용적률(%)		198.69	
층수			지상 5층	사용승인일		2015.11.16	
주구조, 지붕			철근콘크리트구조 평슬라브지붕		주용도		도시형생활주택-단지형다세대
기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (구분:주)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)	건축물대장상 용도
가	4	401	54.57	10	64.57	32.50	도시형생활주택-단지형다세대

※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부 및 전유부 등

3. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2022년 05월 17일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2022년 05월 16일에서 2022년 05월 17일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

7. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 • 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 업무 진행을 위하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 구분건물감정평가명세표 상에 함께 병기 하였으니 공매 진행시 참고바람.
- 본건의 내부구조 및 호별 위치의 확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하였는바, 귀 조합 업무 진행시 참고바람.
- 본건을 감정평가하기 위하여 현장조사에 임하였으나 이해관계인의 부재로 인해 귀 조합과 협의하여 외부관찰 및 인근 탐문, 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의거하여 도시 및 평가하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

위치	본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '금천우체국' 북동측 인근에 위치함.							
주위환경	본건 주위는 단독 및 다세대주택, 연립주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.							
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.							
형태, 규모, 이용상태 등	본건은 인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 도시형생활주택 건부지로 이용중임.							
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.							
토지이용계획 및 제한사항 등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.							
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물 중 4층 401호로서, (사용승인일 : 2015.11.16) 규모 : 지상 5층 외벽 : 몰탈위 석재붙임 등 내벽 : --- 창호 : 샷시 창호 등임.							
이용상황	공부상 도시형생활주택-단지형다세대임. (후첨 "사진 및 내부구조도" 참조)							
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설 (자주식)	기타
	○	○	-	-	-	-	○	-
공부와와의 차이 및 기타	해당사항 없음.							
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

평가방법은 대상물건의 성격·평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

평가방법	평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있음. 다만 본건 구분건물은 대상의 성격상 원가방식의 적용 및 유사 임대사례의 수집이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항에 근거하여 타 방식에 의한 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하여 이 방법에 의하여 산정된 금액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times (\text{면적비교})$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 감정평가사례 및 거래사례

(서울특별시 금천구)

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	독산동 162-5	2층 202호	29.95	2021.07.14.	201,000,000	6,711,185	담보평가
②	독산동 164-33	4층 401호	28.79	2020.07.30.	195,000,000	6,773,185	경매평가
A	독산동 162-5	2층 202호	29.95	2021.06.20.	225,000,000	7,512,521	거래사례
B	독산동 164-27	5층 504호	27.23	2022.03.27.	193,000,000	7,087,771	거래사례
C	독산동 164-42외	5층 502호	29.85	2021.11.09.	218,000,000	7,303,183	거래사례

※ 자료출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 (A)를 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘월별 서울특별시 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수’를 활용하여 산정함.

기간	매매가격지수		변동률 (시점수정치)	비고
	발표 기준시점	지수		
2021.06.20. ~2022.05.17.	2021년 05월	99.7	1.906% (1.01906)	101.6 / 99.7 -1
	2022년 03월	101.6		

※ 거래시점 : 2021.06.20, 2021년 05월 지수를 적용함.

기준시점 : 2022.05.17, 2022년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2022년 03월 지수를 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 동일지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

요인구분	세부항목
건물외부요인	접근성(대중교통의 편의성 등), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
건물내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식 /계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간석도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지(건물) 외부요인	단지(건물) 내부요인	호별요인	기타요인	계
가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세)에서 열세함.				

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	7,512,521	1.000	1.01906	1.000	0.980	7,502,595

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	4	401	54.57	7,502,595	409,416,609	409,000,000

자. 토지·건물 배분 가액

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

■ 연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분			신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국			3	7	3	7	4	6	5	5
	서울		4	6	5	5	6	4	7	3
		도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
		동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
		동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
		서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
		서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
	수도권(서울제외)		2	8	3	7	4	6	6	4
	5대 광역시		2	8	2	8	2	8	4	6
	기타 도지역		1	9	2	8	2	8	3	7

※ 자료출처 : 공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산 연구원, 2012)

※ 서울 도심권 : 종로구, 중구, 용산구

동북권 : 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구

동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구

서남권 : 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구

서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

차. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율		비 고
		토 지(4)	건 물(6)	
가	409,000,000	163,600,000	245,400,000	-

3. 그 밖의 사항

가. 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
다세대주택	유사 위치, 총 면적 기준 전유면적당 약 7,000,000 ~ 8,000,000	실거래가격 및 현장조사 등

나. 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 금천구	다세대	19.67	77.68	최근1년 기준
	다세대(생활주택)	22.22	81.27	

※ 자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

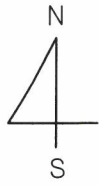
기호	층	호	비준가액 (원)	감정평가액 (원)
가	4	401	409,000,000	409,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례 분석, 인근 시세 분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

광역위치도

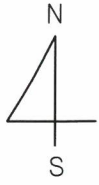


소재지

서울특별시 금천구 독산동 162-5 자이드림빌 제4층 제401호

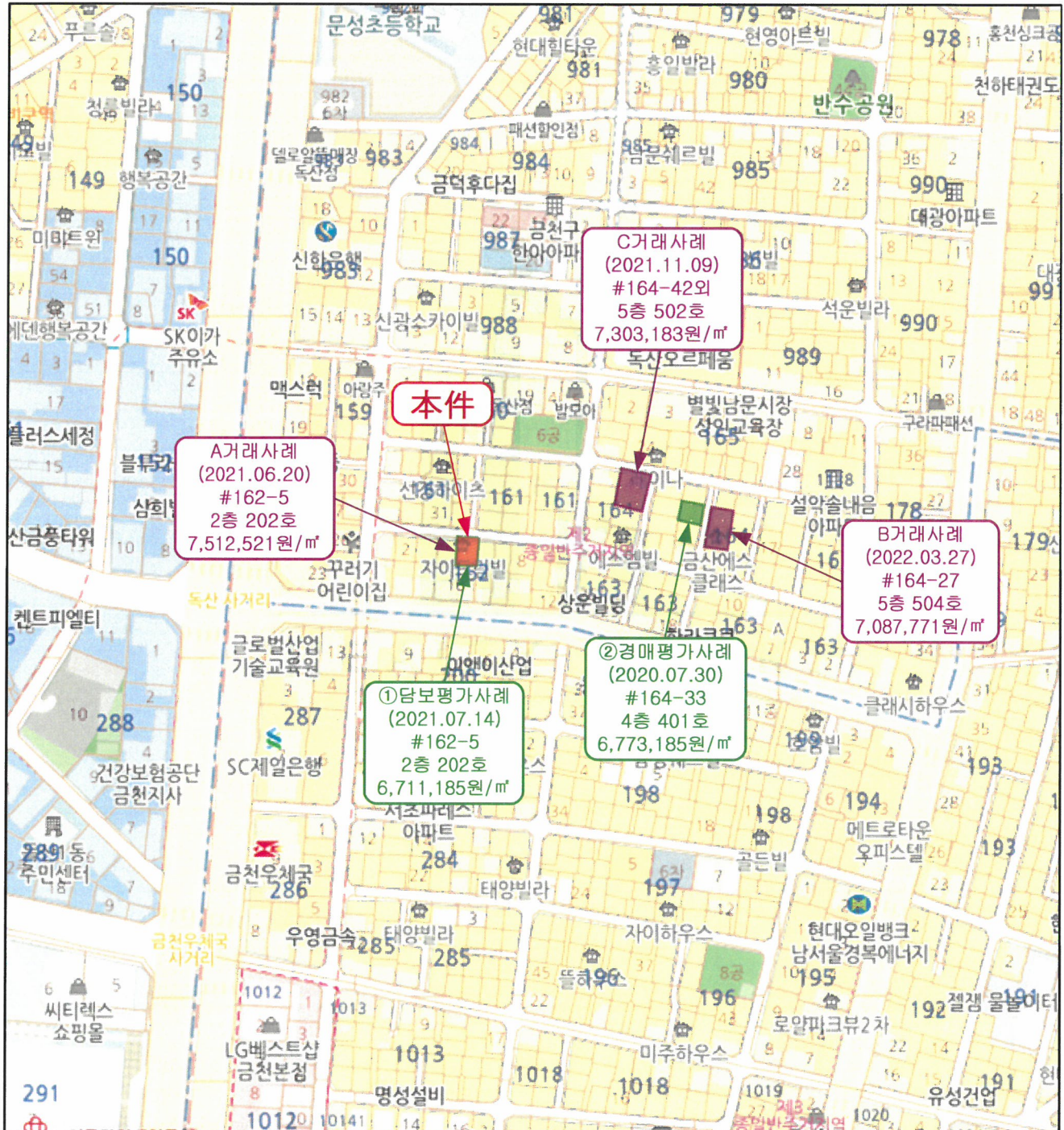


상 세 위 치 도



소 재 지

서울특별시 금천구 독산동 162-5 자이드림빌 제4층 제401호



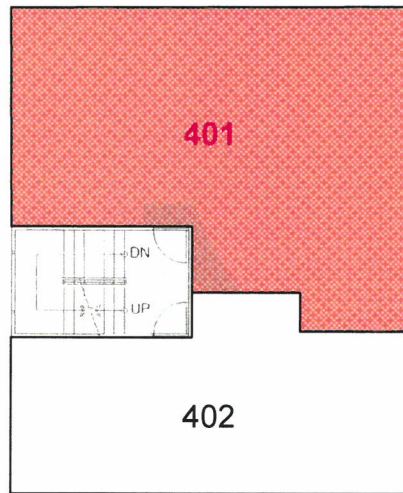
내 부 구 조 도



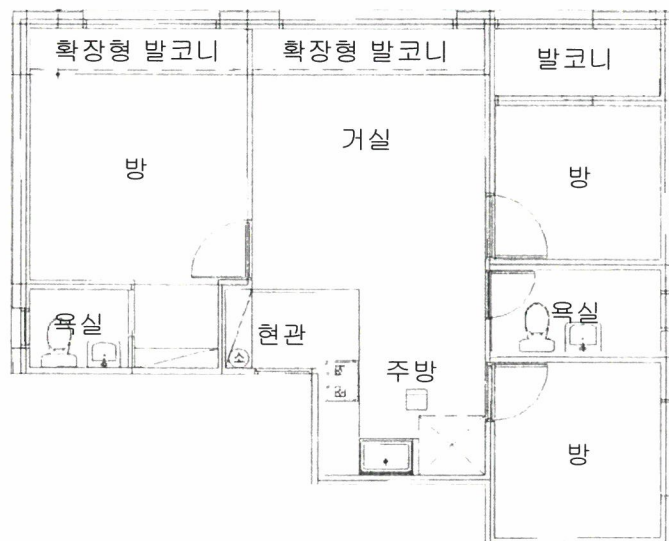
소 재 지

서울특별시 금천구 독산동 162-5 자이드림빌 제4층 제401호

< 호별배치도 >

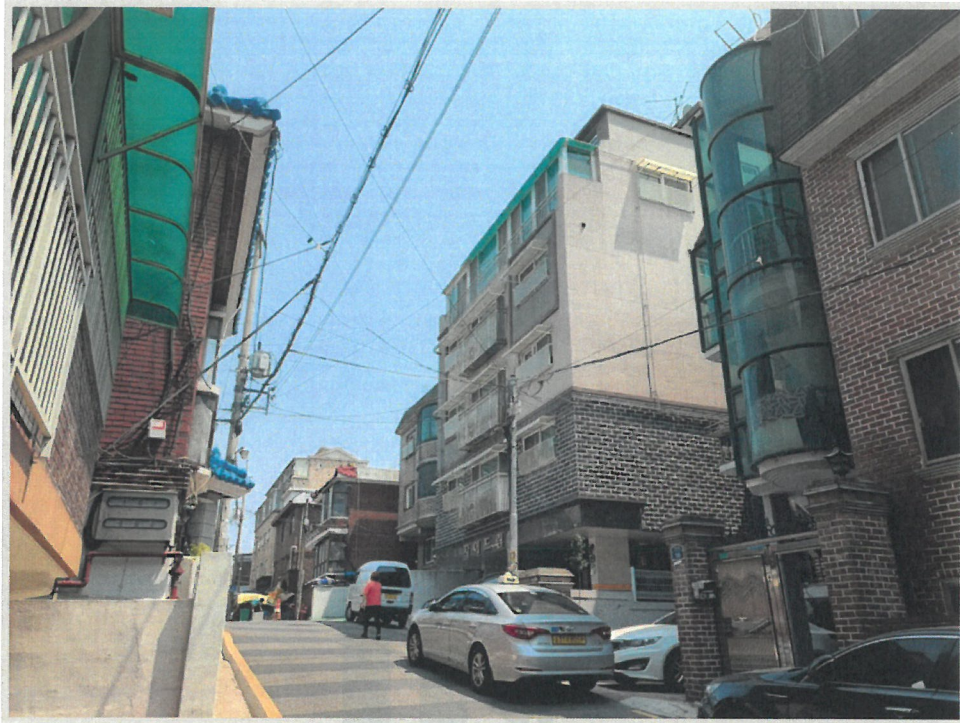


< 내부구조도 >



사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경 1]



[본건 전경 2]

사 진 용 지

Page. 2



[제4층 제401호]



[주위 환경]