감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 구로구 구로동 88-17외 2필지 비체빌 제4층 제405호 [공매]
의 뢰 인	신목신용협동조합 이사장
감정평가서 번호	대한 제200406-10-0026호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴등 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

200406-10-0026

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 김 영 주 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 훈 하 (서명 또는 인)

감정평가액 이억사천만원정 (₩240,000,000.-)

의 뢰 인	신목신용협동조합 이사장	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	신목신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2020.04.07	2020.04.07	2020.04.07

감정평가내용

공부(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	240,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩240,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 尹 永 敏 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '구로구청' 남동측 인근에 위치하는 비체빌 제4층 제405호에 대한 신목신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경	
	
소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 88-17외 2필지 (서울특별시 구로구 구로중앙로19나길 31)
건물명 및 층·호수	비체빌 제4층 제405호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕
사용승인일자	2017.11.01
주 용 도	도시형생활주택(단지형다세대주택-19세대)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	비체빌 -/4/405	28.43	5.83	34.26	83	17.885	도시형생활주택 (단지형다세주택)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 04월 07일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2020년 04월 07일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건 내부확인은 이해관계인의 폐문부재 등으로 생략하고, 귀 조합과 협의 하에 도면을 기준하여 감정평가 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건에 대한 임대차내용은 귀 조합과 협의 하에 미상 처리하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 (가)는 집합건축물대장상 주택과-47772(2018.11.07)호에 의거 위반건축물[구조 : 조립식패널조, 용도 : 주거, 위반면적:6.4㎡]로 표기되어 있는 바, 향후 원상회복비용 등의 발생이 있을 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
a	구로동 88-17외	비체빌 -/5/504	28.43	2018.03.19 / 2017.11.01	230,000,000	약 8,090,000
b	구로동 88외	주현주택 -/6/602	34.83	2018.02.24 / 2017.05.10	272,000,000	약 7,810,000
c	구로동 329-78외	대보스빌 -/3/301	29.95	2019.07.30 / 2018.10.19	267,000,000	약 8,910,000

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	구로동 88-17외	비체빌 -/4/405	28.43	담보	2017.12.14 / 2017.11.01	200,000,000	약 7,030,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
ⓐ	구로동 88-17	비체빌 -/3/302	29.88	법원경매	2020.01.29 / 2017.11.01	240,000,000	약 8,030,000
ⓑ	구로동 329-78	대보스빌 -/4/403	29.95	담보	2018.10.23 / 2018.10.19	269,000,000	약 8,980,000
ⓒ	구로동 329-78	대보스빌 -/2/202	29.88	담보	2018.10.23 / 2018.10.19	247,000,000	약 8,270,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
공동주택	전유면적당: 8,000,000~9,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울 구로구 2019년 04월 ~ 2020년 03월					
구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	20,279,022,670	18,361,683,463	90.5	186	75	40.3
다세대	7,043,356,000	5,737,814,726	81.5	88	34	38.6

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
c	구로동 329-78외	대보스빌 -/3/301	29.95	2019.07.30 2018.10.19	267,000,000	약 8,910,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국감정원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 c

구 분	2019년 7월	2020년 3월
매매가격지수 (서울 강남지역 서남권)	101.6	102.4

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	c	서울 강남지역 서남권 (연립주택) 2019.07.30.~2020.04.07	1.00787	1 + ((102.4 - 101.6) / 101.6) ≒ 1.00787

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.97	대상물건이 대중교통의 편의성 및 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	0.97	건물의 구조 및 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.941	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	8,910,000	1.000	1.00787	0.941	8,450,295	28.43	240,241,887	240,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 구로구 구로동 88-17외	비체빌 제4층 제405호	28.43	17.885	240,000,000	8,441,787
합 계					240,000,000	

200406-10-0026

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-04-07>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 구로구 구로동 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 구로중앙로 19나길 31	88-17, 88-18, 88-19 비체빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택 -19세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				
				지1층	37.58			
				(연면적제외)				
				1층	116.2			
				(연면적제외)				
				1층	7.71			
				2층	140.12			
				3층	140.12			
				4층	142.82			
				5층	128.17			
				6층	100.24			
				옥탑1층	13.18			
				(연면적제외)				
1	동 소	88-17	대	제2종일반주거지역	114			
2	동 소	88-18	대	제2종일반주거지역	113.7			
3	동 소	88-19	대	제2종일반주거지역	116.4			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제4층 제405호	28.43	28.43	240,000,000	비준가액 (공용면적: 5.83㎡포함)
				1~3. 소 유 권	17.885			
					------	17.885		
				대 지 권	344.1			
합 계							₩240,000,000.-	
				이 하 여 백				

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '구로구청' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택 및 중·소규모의 근린생활시설 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 지하철 2·7호선 "대림역(구로구청)"과 노선버스정류장이 소재하고 있어, 제반 대중교통 이용상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하1층/지상6층 중

제4층 제405호로서,

외벽 : 인조석 붙임 마감 등

내벽 : 몰탈 위 페인팅, 벽지 및 일부 타일 마감 등

창호 : 하이샤시 창호 마감 등

나. 이용상태: 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 3필 일단의 가장형 토지로서, 주거용 건물 부지로 이용되고 있습니다.

6. 인접 도로상태

본건은 남서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014-12-11), 소로3류(폭 8M 미만)(2014-12-11)(접합), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<항공법>.

기호 2) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014-12-11), 소로3류(폭 8M 미만)(2014-12-11)(접합), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<항공법>.

기호 3) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014-12-11), 소로3류(폭 8M 미만)(2014-12-11)(접합), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<항공법>.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

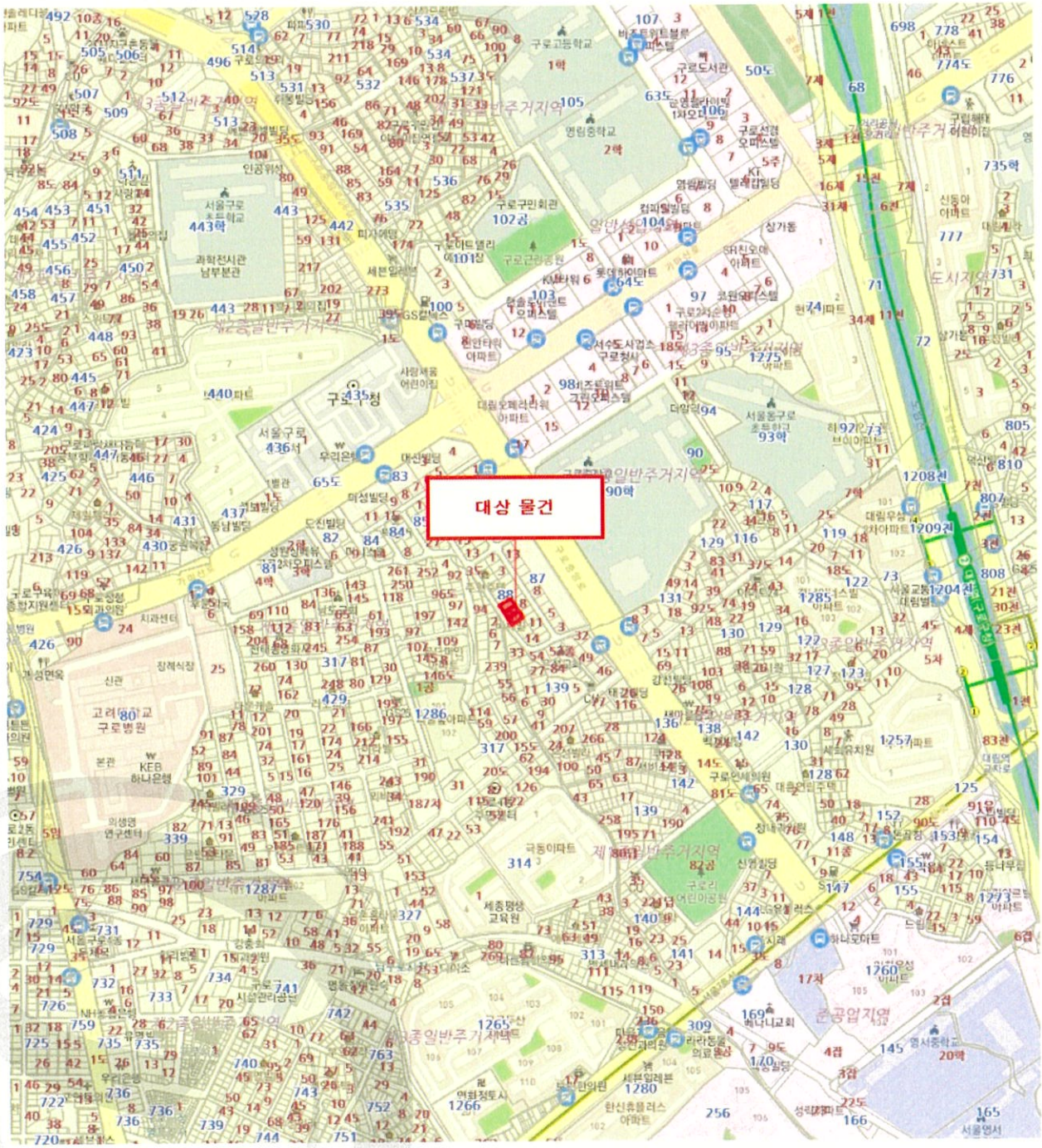
8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지	서울특별시 구로구 구로동 88-17외 2필지 비체빌 제4층 제405호



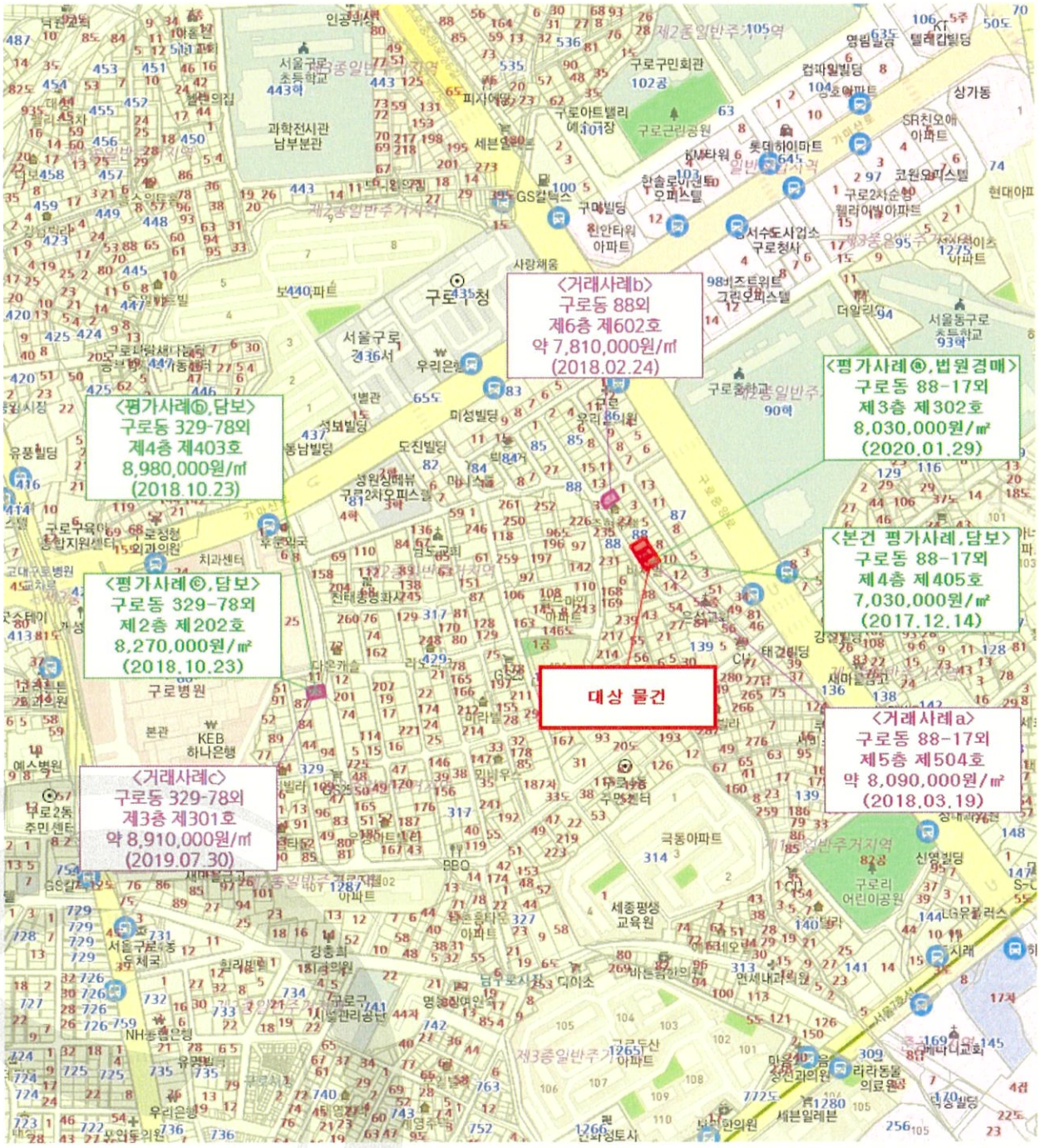
항공 위치도

소재지	서울특별시 구로구 구로동 88-17외 2필지 비체빌 제4층 제405호



상세 위치도

소재지	서울특별시 구로구 구로동 88-17외 2필지 비체빌 제4층 제405호

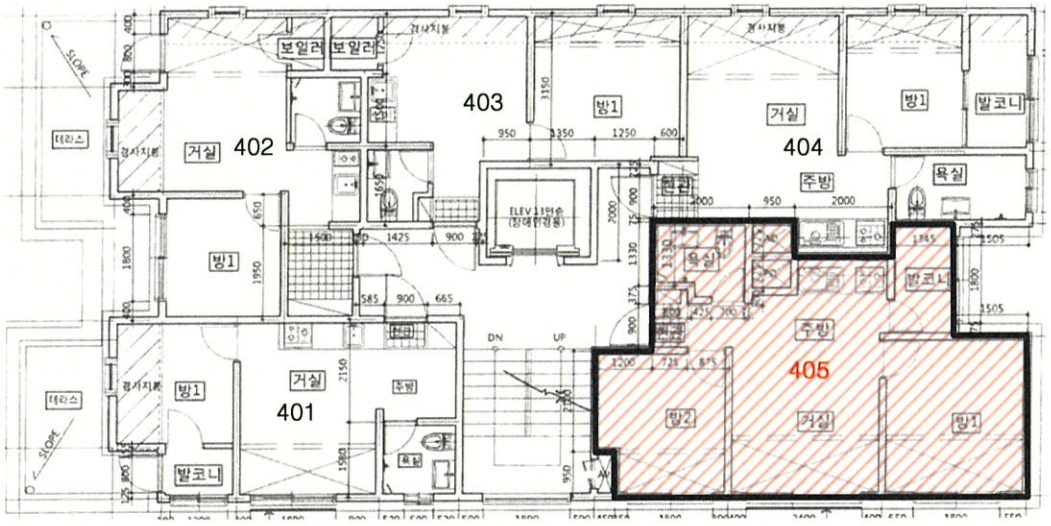


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

내부구조도 및 임대상황



None Scale



[비체빌 제4층 호별배치도 및 제405호 내부구조도]

* 전입세대 열람결과(2020.04.07)

- 해당사항 없음.

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
제405호		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경

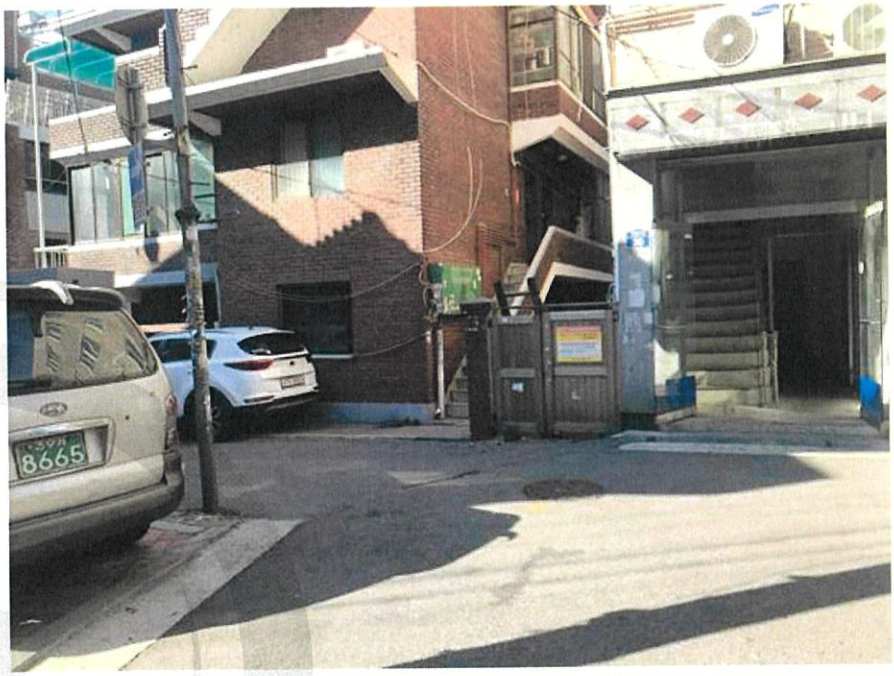


주위 환경

사진 용지



주위 환경



주위 환경

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 구로구 구로제4동
신청주소: 서울특별시 구로구 구로동 (일반+산) 88-17 405호

출력일시: 2020년 4월 7일 10:02:48
출 력 자: 이은비
페 이 지: 1

순번	세대주성명 / 주소	전입일자	등록구분	최초전입자 / 전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항 순번	성명	전입일자	등록구분
1	()	--		--						
	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.									

- 이하여백 -

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 구로구 구로제4동
신청주소: 서울특별시 구로구 구로중앙로19나길 31, 405호

출력일시: 2020년 4월 7일 10:02:56
출 력 자: 이은비
페 이 지: 1

순번	세대주성명 / 주소	전입일자	등록구분	최초전입자 / 전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항 순번	성명	전입일자	등록구분
1	()	--		--						
	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.									

- 이하여백 -