

감정평가서

APPRAISAL REPORT

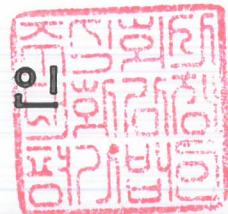
건명	서울특별시 양천구 목동 961외 1필지 소재 부동산
의뢰인	신영부동산신탁주식회사
평가서 번호	대화 01-2302-4-0098

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김동하

金東河 (인)
 (주)대화감정평가법인
 대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

(주)대화감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	일백이십억삼천일백만원정 (₩12,031,000,000.-)			
의뢰인	신영부동산신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
제출처	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사현당 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 02. 28	2023. 02. 28	2023. 03. 02

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	12,031,000,000
가	합계					₩12,031,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

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

심사자 : 감정평가사

전영배

金求培 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

서울특별시 양천구 목동 소재 “목동초등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 “목동현대 하이퍼리온2” 제지하동 제지1층 제비109호 외 6개 호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

서울특별시 양천구 목동 961외 1필지 “목동현대 하이퍼리온2” 제지하동
[도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 300

이용상황	업무시설, 판매시설	사용승인일자	2006. 11. 30.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 15호
용도지역	일반상업지역	기 타	-

기 호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용률(%)	전유부분용도
가	제지1층 제비109호	190.377	261.534	451.911	36.103	42.13	판매시설
나	제지1층 제비110호	116.673	160.282	276.955	22.126	42.13	판매시설
다	제지1층 제비111호	72.162	99.134	171.296	13.685	42.13	판매시설
라	제지1층 제비112호	115.654	158.882	274.536	21.933	42.13	판매시설
마	제지1층 제비113호	118.44	162.709	281.149	22.461	42.13	판매시설
바	제지1층 제비114호	113.039	155.289	268.328	21.437	42.13	판매시설
사	제지1층 제비115호	971.67	1,334.849	2,306.519	184.27	42.13	판매시설

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 02월 28일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 02월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 위치는 건축물현황도면 및 현실 점유부분에 의하여 확인하였음.

다. 대상물건 기호(가)~(사) 내부는 이해관계인의 부재 등의 사유로 출입이 불가하였는 바, 귀사와 협의 후 건축물현황도면을 기준으로 내부 확인을 진행하였으니, 업무진행시 참고바람.

라. 대상물건 기호 (가)~(사)는 현황 경계벽 없이 일체로 사용 중인 상태이나 건축물현황도면상 위치 특정이 가능하며, 경계벽 복원이 용이하고 복원에 과도한 비용이 소요되지 않으며, 각 호별로 통로가 확보되며 경계벽 복원 시 통로확보에 문제가 없는 등 개별 호의 단독 효용가치가 있는 것으로 판단됨.

마. 「집합건축의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이뤄지므로 토지, 건물의 개별 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가 명세표에 기재하였으니 공매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상 물건은 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(서울특별시 양천구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지·건물명칭	목동 917 "목동파라곤"	목동 917 "목동파라곤"	목동 917 "목동파라곤"	목동 406-28 "목동슬로우스퀘어"
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	제3종일반주거지역
동·층·호수	제지1층 제상가-비127호	제지1층 제상가-비125호	제지1층 제상가-비124호	제지하1층 제비119호
사용승인일	2004. 09. 23	2004. 09. 23	2004. 09. 23	2018. 12. 27
전유면적(m ²)	50.25	160.07	148.05	56.13
거래가액	397,000,000	1,020,000,000	1,095,000,000	400,775,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@ 7,900,000	@ 6,370,000	@ 7,400,000	@ 7,140,000
거래시점	2022. 06. 10	2021. 08. 07	2021. 05. 28	2020. 06. 01
비 고	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(서울특별시 양천구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	목동 961 "목동현대 하이페리온2"	목동 917 "목동파라곤"	목동 917 "목동파라곤"
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
동 · 층 · 호수	제지하동 제지1층 제비102호	제지1층 제상가-비139호	제지1층 제상가-비125호
사용승인일	2006. 11. 30	2004. 09. 23	2004. 09. 23
전유면적(m ²)	212.85	66.82	160.07
감정평가액	1,436,000,000	463,000,000	1,020,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@ 6,750,000	@ 6,930,000	@ 6,370,000
기준시점	2022. 05. 25	2022. 07. 18	2021. 08. 18
평가목적	담보	담보	담보
비 고	동일건물 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @ 7,500,000 원/m² 내외인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 02. 01 ~ 2023. 01. 31)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	서울특별시	107.71	88.49	175
	양천구	57.62	76.28	2
	목동	57.62	76.28	2

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 위치하는 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

(서울특별시 양천구)

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	거래사례 1.	비고
소재지 · 건물명칭	목동 917 "목동파라곤"	
용도지역	일반상업지역	
층 · 호수	제1층 제상가-비127호	
사용승인일	2004. 09. 23	
전유면적(㎡)	50.25	별지 "위치도" 표시
거래가액	397,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@ 7,900,000	
거래시점	2022. 06. 10	
비고	인근지역 내 (근린생활시설)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용 부동산 지역별 자본수익률 자료를 검토하였으며, 지가변동률은 토지에 대한 자료이므로 적용하지 않고, 한국부동산원의 상업용부동산 지역별 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정 함.

(다) 상업용부동산 지역별 자본수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
서울	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
		2022년	0.53	0.57	0.59

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점		
	2022. 06. 10.	0.871	$(1+0.0057*21/91) * (1+0.0059)$ $* (1+0.0009) * (1+0.0009*59/92)$
대상물건	기준시점	(1.00871)	
	2023. 02. 28.		≒ 1.00871

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2022년 4분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호 (가)~(사) / 거래사례 (1) 과의 비교

개별요인 비교	
요 인	세 항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	차량이용의 편의성(가로로 폭, 구조 등)
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성
	대중교통의 편의성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
단지내부요인	공급 및 처리시설의 상태
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모
	단지 내 화물용·승객용 승강기의 편의성
	단지 내 주차의 편리성 유무
호별요인	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	내부 평면방식
	전유면적의 비율
	향별 효용
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건	비교거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	거래사례 1	1.04	1.00	0.85	1.00	0.884
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
나	거래사례 1	1.04	1.00	0.90	1.00	0.936
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
다	거래사례 1	1.04	1.00	0.95	1.00	0.988
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
라	거래사례 1	1.04	1.00	0.90	1.00	0.936
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
마	거래사례 1	1.04	1.00	0.90	1.00	0.936
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
바	거래사례 1	1.04	1.00	0.90	1.00	0.936
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					
사	거래사례 1	1.04	1.00	0.83	1.00	0.863
	- 단지외부요인 : 대중교통의 편의성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 대체로 대등함. - 호 별 요 인 : 전유부분의 면적 등에서 열세함. - 기 타 요 인 : 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제지1층 제비109호	7,900,000	1.000	1.00871	0.884	7,044,427	7,040,000	-
나	제지1층 제비110호	7,900,000	1.000	1.00871	0.936	7,458,806	7,450,000	-
다	제지1층 제비111호	7,900,000	1.000	1.00871	0.988	7,873,183	7,870,000	-
라	제지1층 제비112호	7,900,000	1.000	1.00871	0.936	7,458,805	7,450,000	-
마	제지1층 제비113호	7,900,000	1.000	1.00871	0.936	7,458,805	7,450,000	-
바	제지1층 제비114호	7,900,000	1.000	1.00871	0.936	7,458,805	7,450,000	-
사	제지1층 제비115호	7,900,000	1.000	1.00871	0.863	6,877,082	6,870,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제지1층 제비109호	190.377	7,040,000	1,340,254,080	1,340,000,000	
나	제지1층 제비110호	116.673	7,450,000	869,213,850	869,000,000	
다	제지1층 제비111호	72.162	7,870,000	567,914,940	567,000,000	
라	제지1층 제비112호	115.654	7,450,000	861,622,300	861,000,000	
마	제지1층 제비113호	118.44	7,450,000	882,378,000	882,000,000	
바	제지1층 제비114호	113.039	7,450,000	842,140,550	842,000,000	
사	제지1층 제비115호	971.67	6,870,000	6,675,372,900	6,670,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	거래사례비교법(원)	비 고
가	1,340,000,000	-
나	869,000,000	-
다	567,000,000	-
라	861,000,000	-
마	882,000,000	-
바	842,000,000	-
사	6,670,000,000	-
합계	12,031,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	제지1층 제비109호	190.377	1,340,000,000	-
나	제지1층 제비110호	116.673	869,000,000	-
다	제지1층 제비111호	72.162	567,000,000	-
라	제지1층 제비112호	115.654	861,000,000	-
마	제지1층 제비113호	118.44	882,000,000	-
바	제지1층 제비114호	113.039	842,000,000	-
사	제지1층 제비115호	971.67	6,670,000,000	-
합계		1,698.015	12,031,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 양천구 목동	961, 961-1 목동현대 하이패 리온2 제지하동	운동시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층				
				지4층	9,913.523			
				지4층	9,642.951			
				지4층	34.020			
				지3층	10,086.149			
				지3층	9,904.874			
				지3층	76.886			
				지2층	10,367.488			
				지2층	251.327			
				지2층	588.734			
				지2층	139.901			
				지2층	8,540.284			
				지2층	107.181			
				지2층	190.837			
				지1층	1,110.877			
				지1층	9,385.306			
				지1층	377.998			
				지1층	34.020			
				지1층	1,603.530			
				지1층	474.829			
				지1층	885.470			
				지1층	50.284			
				지1층	168.991			
				지1층	484.313			
				지1층	3,183.264			
				지1층	1,827.880			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1	동소	961	대	일반상업지역	10,184.6			
2	동소	961-1	대	일반상업지역	13,705			
가				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비109호	190.377	190.377	1,340,000,000	비준가액 (공용면적: 261.534㎡ 포함)
				1,2 소유권	36.103			
				-----	-----	36.103		
				대지권	23,889.6			
							배분내역	
							토지가액:	402,000,000
							건물가액:	938,000,000
나				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비110호	116.673	116.673	869,000,000	비준가액 (공용면적: 160.282㎡ 포함)
				1,2 소유권	22.126			
				-----	-----	22.126		
				대지권	23,889.6			
							배분내역	
							토지가액:	260,700,000
							건물가액:	608,300,000
다				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비111호	72.162	72.162	567,000,000	비준가액 (공용면적:

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고				
					공 부	사 정						
라				1,2 소유권	13.685	13.685	배분내역 토지가액: 170,100,000 건물가액: 396,900,000	99.134㎡ 포함)				
				-----	-----							
				대지권	23,889.6	(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비112호			115.654	115.654	861,000,000	비준가액 (공용면적: 158.882㎡ 포함)
				1,2 소유권	21.933				21.933	배분내역 토지가액: 258,300,000 건물가액: 602,700,000		
				-----	-----							
				대지권	23,889.6				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비113호	118.44	118.44	
1,2 소유권	22.461	22.461	배분내역 토지가액: 264,600,000 건물가액: 617,400,000									
-----	-----			대지권	23,889.6							

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비114호	113.039	113.039	842,000,000	비준가액 (공용면적: 155.289m ² 포함)
				1,2 소유권	21.437	21.437		
				-----	-----			
				대지권	23,889.6			
							배분내역	
							토지가액:	252,600,000
							건물가액:	589,400,000
사				(내) 철근콘크리트조 제지1층 제비115호	971.67	971.67	6,670,000,000	비준가액 (공용면적: 1,334.849m ² 포함)
				1,2 소유권	184.27	184.27		
				-----	-----			
				대지권	23,889.6			
							배분내역	
							토지가액:	2,001,000,000
							건물가액:	4,669,000,000
합 계							₩12,031,000,000.-	
이 하 여 백								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 양천구 목동 소재 "목동초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 지하철 5호선 "오목교역" 및 노선버스 정류장 등이 소재하는 바 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

2006년 11월 30일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 건물 내 제1층 제비109호 외 6개호로서,

외벽 : 화강석 붙임 및 강화유리 마감 등,
창호 : 강화유리 마감 등임.

이용상황 : 본건 기호 (가)~(사) 내부 벽체 구분없이 일단의 근린생활시설(상호명 "더아리엘")로 이용중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 2필지 일단의 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

대상물건 북측으로 노폭 약 40미터 내외 및 남측, 동측, 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

7. 도시계획 및 기타 공법관계

기호1,2 공히

일반상업지역, 지구단위계획구역(목동중심지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합), 일단의주택단지조성사업지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선임.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

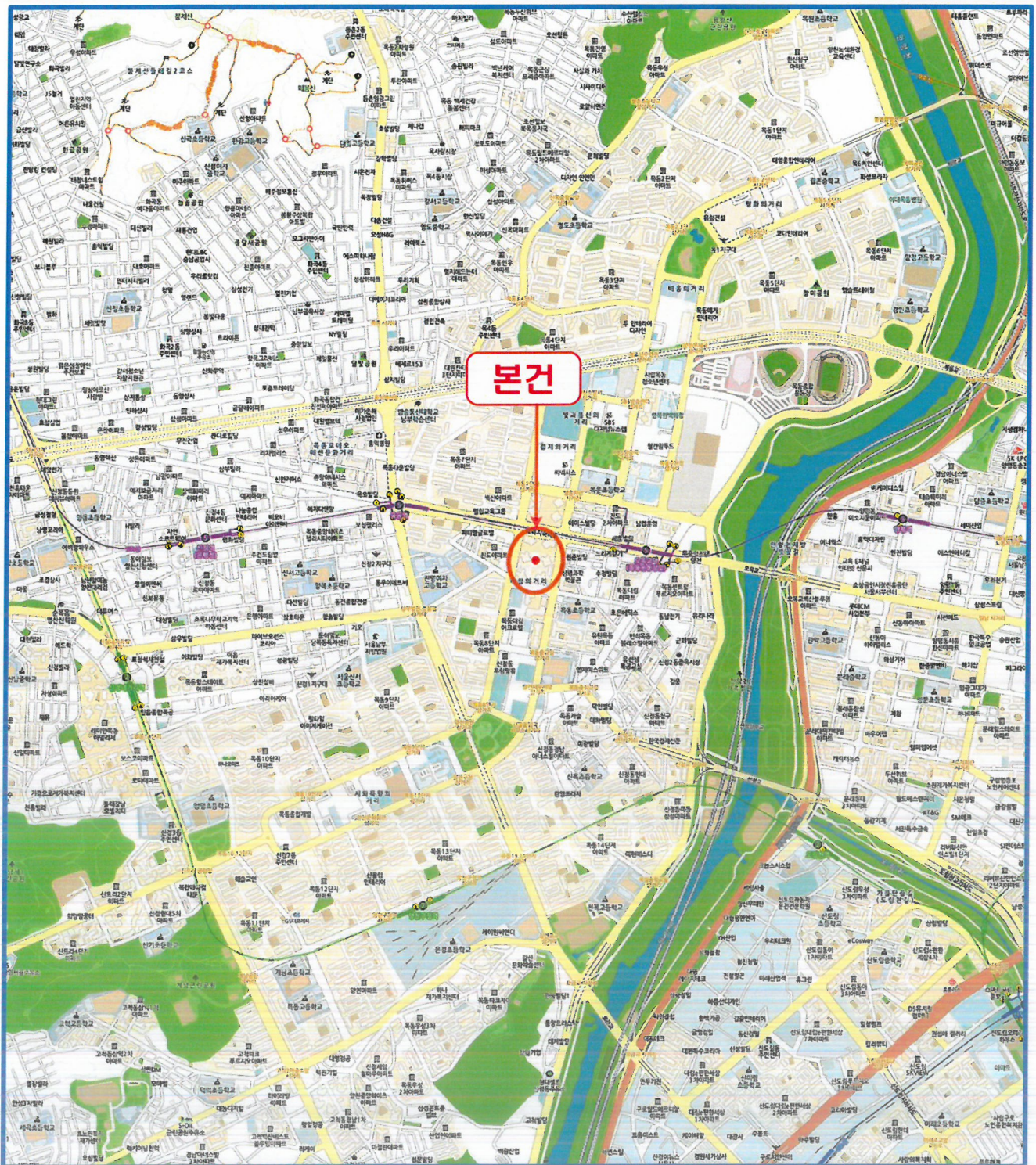
임대미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 양천구 목동 961 외 "목동현대 하이페리온2" 제지하동

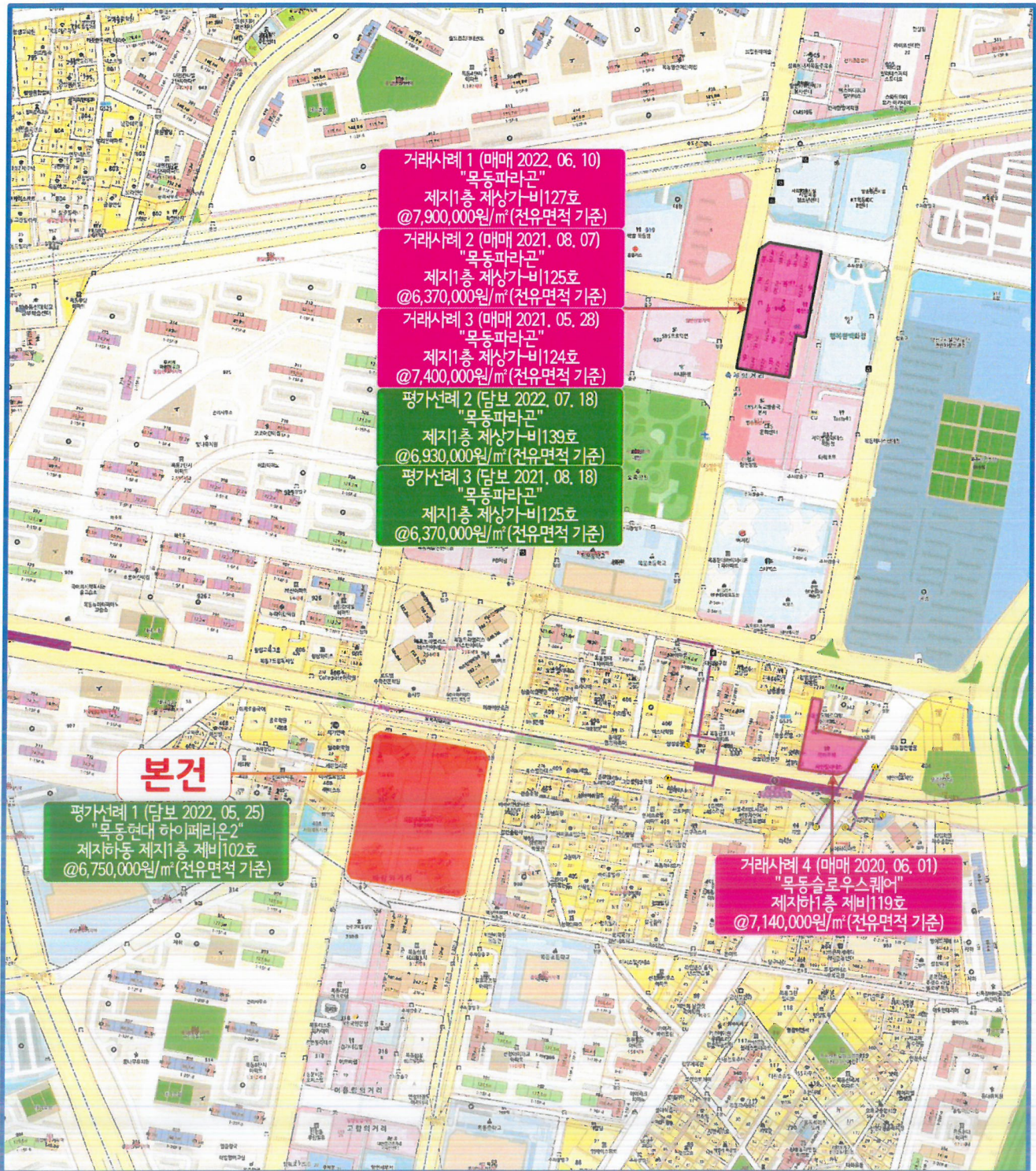


상세 위치도



소재지

서울특별시 양천구 목동 961 외
"목동현대 하이퍼리온2" 제지하동

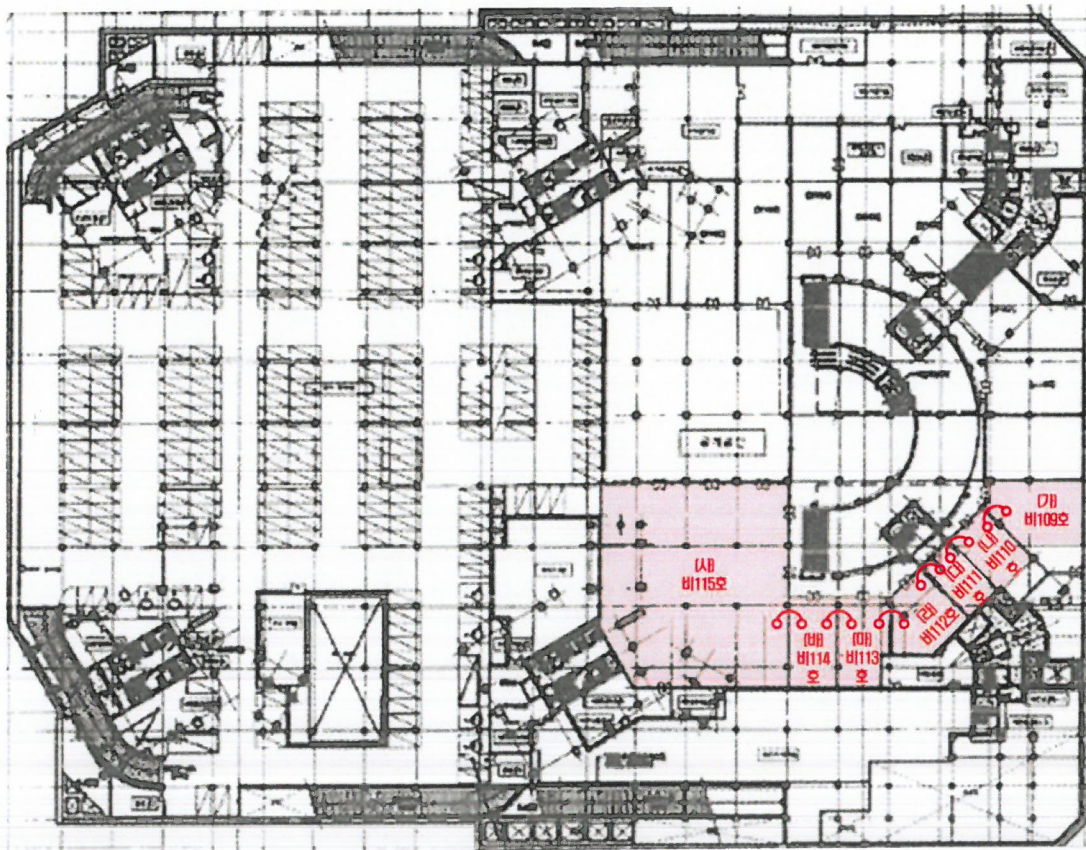


건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



“목동현대 하이페리온2” 제지하동 제지1층 제비109호 외 6개호



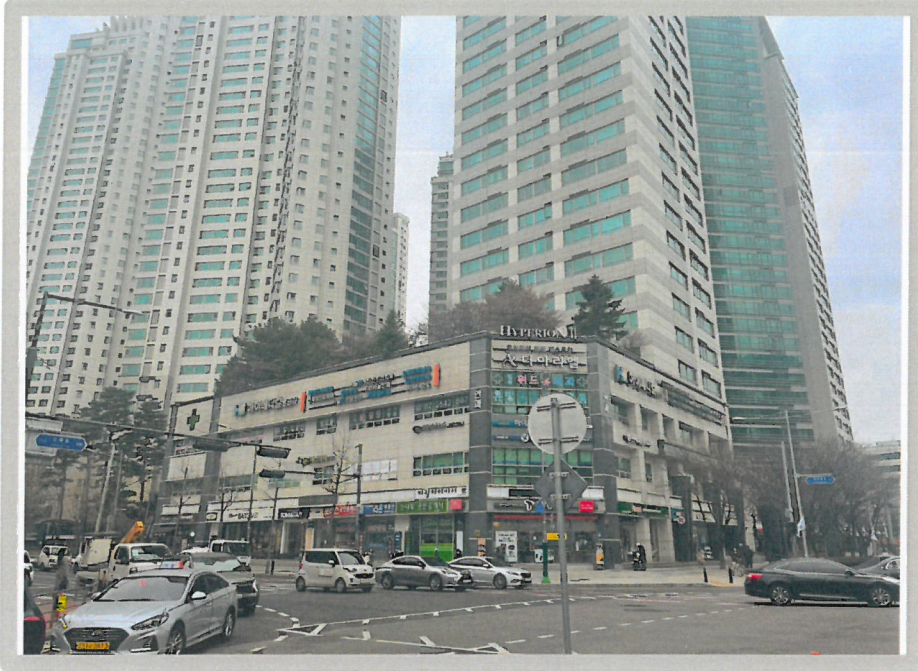
※ 본건 기호(가~세)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.

【 호별배치도 및 내부구조도 】

임대 상황

임대미상임.

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 주위 환경 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호(사) 】



【 대상물건 기호(가)~(다) 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호(라) 】



【 대상물건 기호(마),(바) 】

(주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2302-4-0098호

시행일자 : 2023-03-02

수신 : 신영부동산신탁주식회사

참조 : -

제목 : 감정평가회보

선결		지		
접수	일자 시간	결재		
	번호			
처리과		공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023-02-27자로 의뢰하신 『서울특별시 양천구 목동 961외 1필지 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2302-4-0098호

신영부동산신탁주식회사 귀하

— 金 팔 백 일 십 오 만 육 천 오 백 원 整 (₩8,156,500.-)

2023-02-27 일자로 의뢰하신 『서울특별시 양천구 목동 961외 1필지 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		7,290,880	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	40,000	6,316,000+((12,031,000,000-10,000,000,000))x6/10,000x0.8) ≒7,290,880 ◎감정평가수수료 체계◎ 6,316,000원 + 100억원 초과금액의 6/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비	70,000	
	공 부 발 급 비	9,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩125,000	
합 계		₩7,415,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩741,500.-	
총 계		₩8,156,500.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩8,156,500.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(230240098)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 국민은행 : 096501-01-002346 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)