

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정우 소유물건(2025타경12221)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: H2503-2-014

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
 편 경 민

| | | | |
|-------|----------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 삼억구천이백만원정 (₩392,000,000.-) | | |
|-------|----------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 이정우 (2025타경12221) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.02 | 2025.04.01 ~ 2025.04.02 | 2025.04.03 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|-----------|------------|-------------|------|-------------|---------------------|-------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 392,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩392,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 청량리동 소재 '서울홍릉초등학교' 서측 인근에 위치한 '홍릉한강뉴스타' 제102동 제3층 제301호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의한 가격조사완료일인 2025년 04월 2일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 1일 ~ 2025년 4월 2일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 물건의 개요

| | | | | |
|-----------------------------|--|------|------|--------|
| 소재지 건물명, 층, 호 | 서울특별시 동대문구 청량리동 206-7 '홍릉한강뉴스타' 제102동 제3층 제304호 | | | |
| 도로명 주소 | 서울특별시 동대문구 회기로 10길 12 | | | |
| 이용상황 | 다세대주택 | | | |
| 사용승인 | 2019.08.30 | | | |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 | | | |
| 건물규모 | 지1층/지상 3층 | | | |
| 대상물건 면적(m ²) | 기호 | 전유 | 공용 | 대지권 |
| | 1 | 41.6 | 6.16 | 44.192 |

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 및 한국부동산연구원의 배분비율표 등을 참고하여 배분 하였음.
- ③ 본건 내부구조 확인은 수차례의 방문에도 불구하고 이해관계인의 부재 및 폐문, 방문거부 등으로 내부현황은 확인하지 못하였는바, 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도면 등을 참고하여 작성하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바라며, 추후 내부구조도가 다소 상이할 수 있으니 입찰전 재확인을 요함.
- ④ 본건에는 다락이 소재하는 것으로 판단되며 인근 평가전례 및 주변 탐문 등에 의해서 다락에 화장실 등이 소재하는 것으로 확인되는 바, 거래관행 등을 고려하여 이를 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 불법여부 등 제반사항에 대해서는 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본 감정평가서는 본래 목적인 경매평가 외에 타용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 및 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

| 일련 번호 | 소재지 | 건물명 | 면적(m ²) | | 거래가액(원) | 거래시점 | 비고 |
|----------|---------------|------------------------------|---------------------|---------|-------------|------------|----|
| | | | 전유 | 대지권 | | | |
| a | 청량리동 206-7 | '홍릉한강뉴스타' 제101동 제1층 제10○호 | 49.28 | 52.3504 | 342,000,000 | 2023.09.25 | - |
| b | 청량리동 206-7 | '홍릉한강뉴스타' 제101동 제3층 제30○호 | 50.71 | 53.8695 | 460,000,000 | 2022.04.04 | - |

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서 본건과 비교 가능성이 가장 높은 <거래사례 b>를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국 부동산원이 조사·발표하는 "연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

| 시·군·구 | 아파트 매매가격지수 | | 시점수정치 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------|
| | 기준시점 적용지수 (2025.04.02) | 거래시점 적용지수 (2022.04.04) | |
| 서울특별시 강북지역 동북권 | 99.2 | 102.2 | 0.97065 |

※ 거래시점은 2022년 3월 지수를 적용함.

기준시점은 2025년 3월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

| 요인구분 | 세부항목 | 비교치 | 비고 |
|-----------|--|--------------|-------------------------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) | 1.00 | 대등함. |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조 등 | 1.00 | 대등함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.07 | 본건은 전유부분 면적 및 위치별 효용 등에서 우세함. |
| 그 밖의 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| 누계 | | 1.070 | |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 기호 | 사례가격 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (㎡) | 산출가액(원) | 시산가액(원) |
|----|-------------|-------|---------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 460,000,000 | 1.000 | 0.97065 | 1.070 | 41.6 /50.71 | 391,925,922 | 392,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

| | |
|------|--|
| 가격수준 | 인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 약 9,000,000 ~ 10,000,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨. |
|------|--|

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 면적(m ²) | | 평가액(원) | 기준시점 | 평가목적 | 비고 |
|----|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------------|------------|------|----|
| | | | 전유 | 대지권 | | | | |
| A | 청량리동 206-7 | '홍릉한강뉴스타' 제102동 제3층 제30호 | 42.18 | 44.81 | 393,000,000 | 2024.07.25 | 경매 | - |
| B | 청량리동 206-7 | '홍릉한강뉴스타' 제102동 제3층 제30호 | 41.96 | 44.57 | 383,000,000 | 2023.08.10 | 경매 | - |

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | 감정평가액(원) | 비고 |
|------|---|-----------------------|----------------------|-------------|----|
| 가 | 서울특별시 동대문구 청량리동 206-7 '홍릉한강뉴스타' 제102동 제3층 제304호 | 41.6 | 44.192 | 392,000,000 | - |

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 동대문구 청량리동 소재 "서울홍릉초등학교" 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재 하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하1층/지상3층 건물 내 제102동 제3층 제301호로서,
외벽: 석재붙임마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등,
샷시: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 현관, 발코니, 다락 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

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

인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약 6미터 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 경관지구 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 미상임.
- ② 본건은 집합건축물대장 건축물현황도 상 후첨 '내부구조도'상 다락이 소재하는 것으로 보이는 바 경매진행시 참고바람.

광역위치도



| | |
|------------|--|
| 소재지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 206-7 흥륜한강뉴스타 102동 3층 304호 |
|------------|--|



위치도



소재지 서울특별시 동대문구 청량리동 206-7 흥륜한강뉴스타 102동 3층 304호



내부구조도



소재지

서울특별시 동대문구 청량리동 206-7 흥륜한강뉴스타 102동 3층 304호

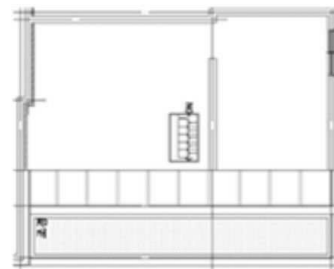
[호별배치도]



[내부구조도]



제304호



제304호 다락

사 진 용 지



[본건 건물 전경]



[본건 전경]

