

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백흥기 소유물건(2024타경117174)
서울특별시 동대문구 휘경동 333-5

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 한미241006N117174

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.

한미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박병중

(인)

감정평가액	이십억육천만원정(₩2,060,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백흥기 (2024타경117174)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.08	2024.10.06 ~ 2024.10.08	2024.10.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,060,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,060,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 휘경동 333-5외 소재"지하철1호선 및 경의중앙선 회기역" 서측 인근,"이문로" 동남측에 위치하는 2층201호에 대한 서울북부지방법원의 부동산 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토 하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월08일을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

본건 2층201호는 공부상 근린생활시설(의원)으로 되어 있으나 실제로는 다세대주택 (도시형생활주택) 11개호(201호~211호)로 이용하고 있어 용도변경 등을 감안하여 적의 평가하였음.

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5,7,8,12,335-35 소재				
건물명, 층, 호수	2층201호				
용도	도시형생활주택	사용승인일	2014년 09월04일		
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	토지지분(㎡)	전용률(%)
	173.25	82.87	256.12	63.91	67.64

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS]

사 례 가 나	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
	휘경동	회기역					2024.03.01
	322-2	더이스트 팰리스	5/ 516	16.69	6.131	202,000	2020.08.13
	휘경동	회기역					2023.12.23
	322-2	더이스트 팰리스	4/ 414	16.69	6.131	190,000	2020.08.13

평 가 의 견

(2) 인근 유사부동산의 평가전례(당보)

[출처 : KAPA HUB]

사	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점 사용승인일
다	회경동 336-32		6/	16.04	4.28	202,000	2022.08.12
			610				2020.01.16
라	회경동 336-32		5/	21.29	4.28	210,000	2021.11.18
			504				2020.01.16

(3) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 유사 물건으로, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 유사물건인 사례"가"를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 평가시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실평가 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

"한국감정원"에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 "서울시 강북지역(동북권) "연립주택 매매가격 지수"를 활용하여 시점수정함.(시점수정치산출)

◎ 사례"가"의 매매당시 가격지수(2024.02월 지수) : 97.9

◎ 본건 가격시점의 가격지수(2024.08월 지수) : 98.4

◎ 시점 수정치 : $998.4/97.9 = 1.00511$

※ 2024년 10월분이 미고시되어 2024년 08월분을 연장 적용하였음.

평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 본건은 인근 건물내 유사 물건으로 외부요인 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	0.95	사례와 본건은 인근 건물내 유사 물건으로 건물요인에서 용도변경으로 적의 감액처리.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			

개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례와 본건은 인근 건물내 유사 물건으로 개별적요인 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.95	1.00 x 0.95 x 1.00	

평 가 의 견

7. 비준가액

거래사례 (단위원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위㎡)	비준가액 (단위원)
202,000,000	1.00	1.00511	0.95	173.25/ 16.19	≒ 2,060,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

최근 거래, 평가사례가 미미하여 현 시점의 평가액 수준은 잘 알수 없으나 과거의 매매, 평가실적 및 호가 수준을 감안할때 본건과 동형 및 유사형의 가격수준은 약1,900,000,000원-약2,200,000,000원 수준 내외로 조사됨.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 2,060,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 동 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 2층 201호					
건 물 명	백흥기 소유물건(2024타경117174)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시 서울특별시 동대문구 휘경동333-5 [도로명주소]서울특별시 동대문구 이문로 18					
	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 공동주택(도시형생활주택)및 제1종근린생활시설 및 제2종생활 시설 및 교육연구시설					
		지1층		251.99		
		1층		263.61		
		2층		241.7		
		3층-4층 각		237.28		
		5층		226.83		
		6층-7층 각		204.27		
		8층-9층 각		201.2		
		10층-13층 각		169.9		
		14층-15층 각		47.84		
		1. 서울특별시 동대문구 휘경동333-5	주차장	311		
		2. 동 소 333-7	주차장	132		
		3. 동 소 333-8	주차장	29		
		4. 동 소 333-12	주차장	224		
	5. 동 소 335-35	주차장	40			
	(내)					
	전유부분의 건물의 표시 2층201호 철근콘크리트구조		173.25	173.25	2,060,000,000	비준가액
			63.91			
	1,2,3,4,5. 소유권/대지권		736x-----	63.91		
			736			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 2층 201호
건 물 명	백흥기 소유물건(2024타경117174)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	1,236,000,000	
				건 물 :	824,000,000	
	합				₩2,060,000,000.-	
		이	하	여	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 동대문구 휘경동 333-5외 소재 "지하철1호선 및 경의중앙선 회기역"서측 인근, "이문로" 동남측에 위치하는 2층201호로서, 주위환경은 학교,아파트단지,다세대주택,연립주택,근린생활시설,공원 등으로 형성되어있고 각종 생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건은 이문로 동남측에 소재,지하철지하철1호선 및 경의중앙선 회기역 인근 및 버스정류장이 인근에 소재하여 대중교통 및 자동차 진출입이 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 공동주택(도시형생활주택) 및 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 및 교육연구시설 내2층201호 로서,
 외 벽 : 석재,복합판넬 마감 등, 내 벽 : 벽지,타일 마감 등,
 바 닥 : 석재,비닐타일 등, 창 호 : 각종샷시 및 이중창 등.

(4) 이용상태

본건 2층201호는 공부상 근린생활시설(의원)으로 되어있으나 실제로 공동주택(도시형생활주택) 201호~211호 전부 11개호로 이용하고 있음(내부구조도 참조). 세대당 방1,주방,욕실,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,도시가스에 의한 개별난방설비,승강기설비,소화설비 및

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)

화재경보설비, 옥외주차장설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 5필지 일단의 토지로서 공동주택(도시형생활주택) 및 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 및 교육연구시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 1면이 포장도로와 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

333-5

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, , 대로2류(폭30m~35m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등)) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, , 건축선(세부사항 건축과 문의)[추가기제사항]

335-35

도시지역, 제2종일반주거지역, , 대로2류(폭30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, [추가기제사항]

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

본건은 11개호 전부 임대중으로 탐문되며, 본건의 내부구조도는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 본건 이해관계인의 구두설명, 외부관찰 등에 의해 작성하였고 인테리어 마감은 동류물건의 통상적이고 표준적인 마감을 기준하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

위치도



소재지

서울특별시 동대문구 회경동 333-5 2층 201호



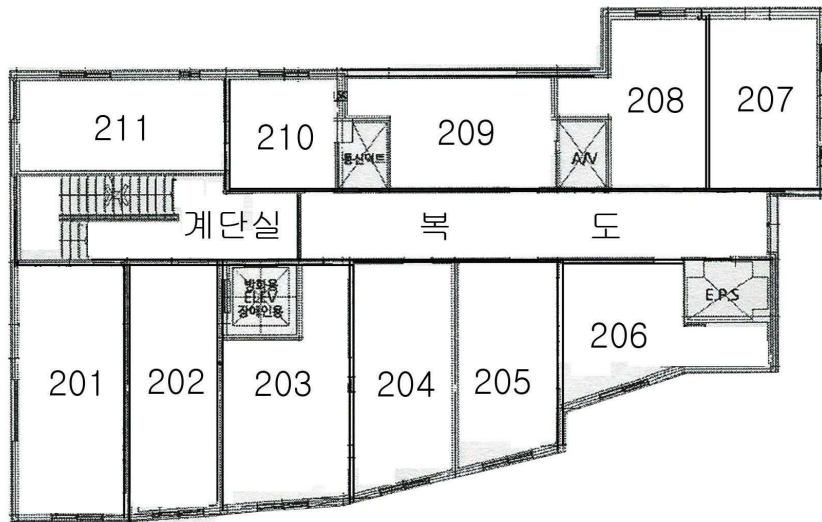
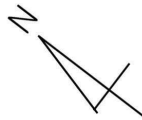
내부구조도



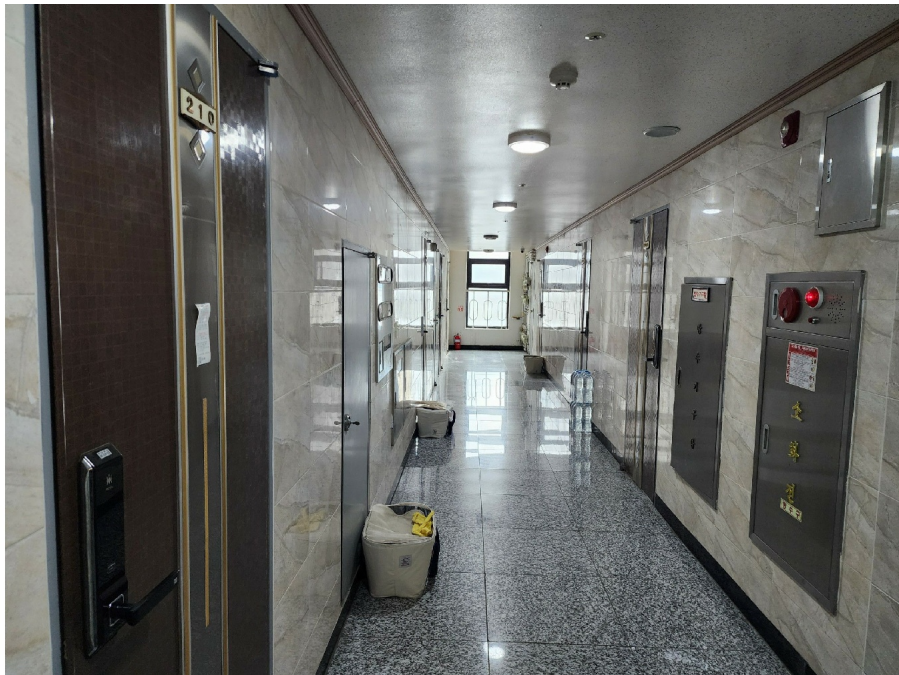
소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 2층 201호

NO SCALE



2층 호별배치도 각호 내부구조도





()2



회 보 서

우)05542 서울특별시 송파구 오금로 87 (방이동)(잠실리시온 2023호) (방이동)
E-Mail : hanmee@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-489-2936
FAX. 02-424-2936

문서번호 : 한미241006N117174

시행일자 : 2024-10-08

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 한미감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.30자 귀 제 『2024타경117174』 호로 의뢰하신 『백흥기 소유물건(2024타경117174)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

한미감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 02-489-2936, FAX: 02-424-2936)

문서번호 : 한미241006N117174

수신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.30 자 귀 제 『 2024타경117174 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 2층 201호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	1,594,400	
실비	212,000	(1,145,000+1,060,000,000 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 1,594,400
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	15,700	
공부발급비	2,000	
기타 실비	239,700	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,834,000	1,000원 미만 절사
부가세	183,400	
합계	2,017,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	2,017,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110-141-682472(예금주:박병중(한미감정평가사사무소))

한미감정평가사사무소

대표이사 박병중