

감정평가서

| | |
|-------|------------------------|
| 건명 | 강진욱 소유물건(2024타경120378) |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환 |
| 감정서번호 | 012024-1111-401 |



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)효성감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정성진

정성진

(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석



| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억육천삼백만원정 (₩163,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울북부지방법원 경매5계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 강진욱 (2024타경120378) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.11.22 | 2024.11.18 ~ 2024.11.22 | 2024.11.22 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 163,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩163,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자: 감정평가사 김재욱 | | 김재욱 | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 창동 소재 "서울창동초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 타임프라자 제7층 제710호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2024타경120378)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1253호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.22임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2024.11.18~2024.11.22에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 “건물개황도” 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

| | | | |
|--------|--|-------|--------------|
| 소재지 | 서울특별시 도봉구 창동 296-1 [서울특별시 도봉구 해동로16길 26 (창동)] | | |
| 건축물 명칭 | 타임프라자 | | |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 스라브지붕 | 사용승인일 | 2004.09.23. |
| 연면적 | 5,436.86㎡ | 건축면적 | 571.48㎡ |
| 층 세대수 | 61세대 | 층수 | 지하 3층, 지상 8층 |
| 용도지역 | 준주거지역 | | |
| 주용도 | 제1종근린생활시설(제2종근린생활시설, 업무시설, 교육연구 및 복지시설) | | |

2. 대상물건의 개요

| 기호 | 층/호 | 용도 | 건물면적(㎡) | | 대지지분 (㎡) |
|----|-----------|------|---------|--------|-------------|
| | | | 전유 | 공용 | |
| 1 | 제7층/제710호 | 오피스텔 | 33.74 | 30.166 | 10.75 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 층/호 | 용도 | 전용 면적(m ²) | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인일) | 비고 |
|----|--------------|-------|------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|----|
| #1 | 창동 715-0 | 3/300 | 오피스텔 | 46.29 | 235,000,000 (@5,076,690) | 2022.08.12 (2012.10.08) | - |
| #2 | 창동 731-50 | 4/400 | 오피스텔 | 39.60 | 172,000,000 (@4,343,434) | 2022.04.03 (2012.09.19) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근지역 내 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

| 의견 | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

| 기호 | 유형 | 지역 | 시점수정치 (%) | 매매가격지수 | | | 비고 |
|----|------|-------------------|----------------------|--------|------------|--------|-----------------------------|
| | | | | 거래시점 | 2022.08.12 | 103.81 | |
| 1 | 오피스텔 | 서울 강북지역 동북권 | 0.96185 (-3.815%) | 기준시점 | 2024.11.22 | 99.85 | 99.85 / 103.81 ≈ 0.96185 |
| | | | | 거래시점 | 2022.08.12 | 103.81 | |

거래시점 : 2022.08.12, 2022년07월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2024.11.22, 2024년10월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 1 / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|-----------------|--|--------------|------------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.02 | 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 | 0.93 | 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.04 | 본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 0.987 | - |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | 거래사례비교법에 따른 시산가액 산정 | | | | | | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|------------------------|-------|---------|-------------|----------------|-------|-------------|-------------|
| | 거래사례 #1 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성요인 격차율 | 전유면적비교 (본건/사례) | | | |
| | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 1 | 거래가액(원) 235,000,000 | 1.000 | 0.96185 | 0.987 | 33.74 | 46.29 | 162,611,128 | 163,000,000 |

※ 시산가액: 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

| | |
|------|---|
| 가격수준 | 본건 인근지역에 소재하며 유사한 오피스텔의 전유면적당 가격수준은 4,500,000 ~ 4,800,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨. |
|------|---|

2. 인근 평가전례

| 기호 | 소재지 층/호 | 용도 | 전용면적 (㎡) | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 | 평가목적 |
|-----|-------------------|------|-------------|-----------------------------|------------|------|
| (1) | 창동 330 12/1200 | 오피스텔 | 33.27 | 146,000,000 (@4,388,338) | 2023.04.29 | 시가참고 |

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 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 | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------------------------|--|----|
| 1 타임프라자 제7층 제710호 | 163,000,000 | - |
| 결정의견 | 평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 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

본건은서울특별시 도봉구 창동 소재 "서울창동초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 지하철역 '1,4호선 창동역' 및 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트,스라브지붕 8층 건물 내 제7층 제710호로서,
(사용승인일 : 2004.09.23)
외벽 : 드라이비트 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비 및 도시가스설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 북서측으로 노폭 약 8미터, 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이 할 수도 있으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

광역 위치도

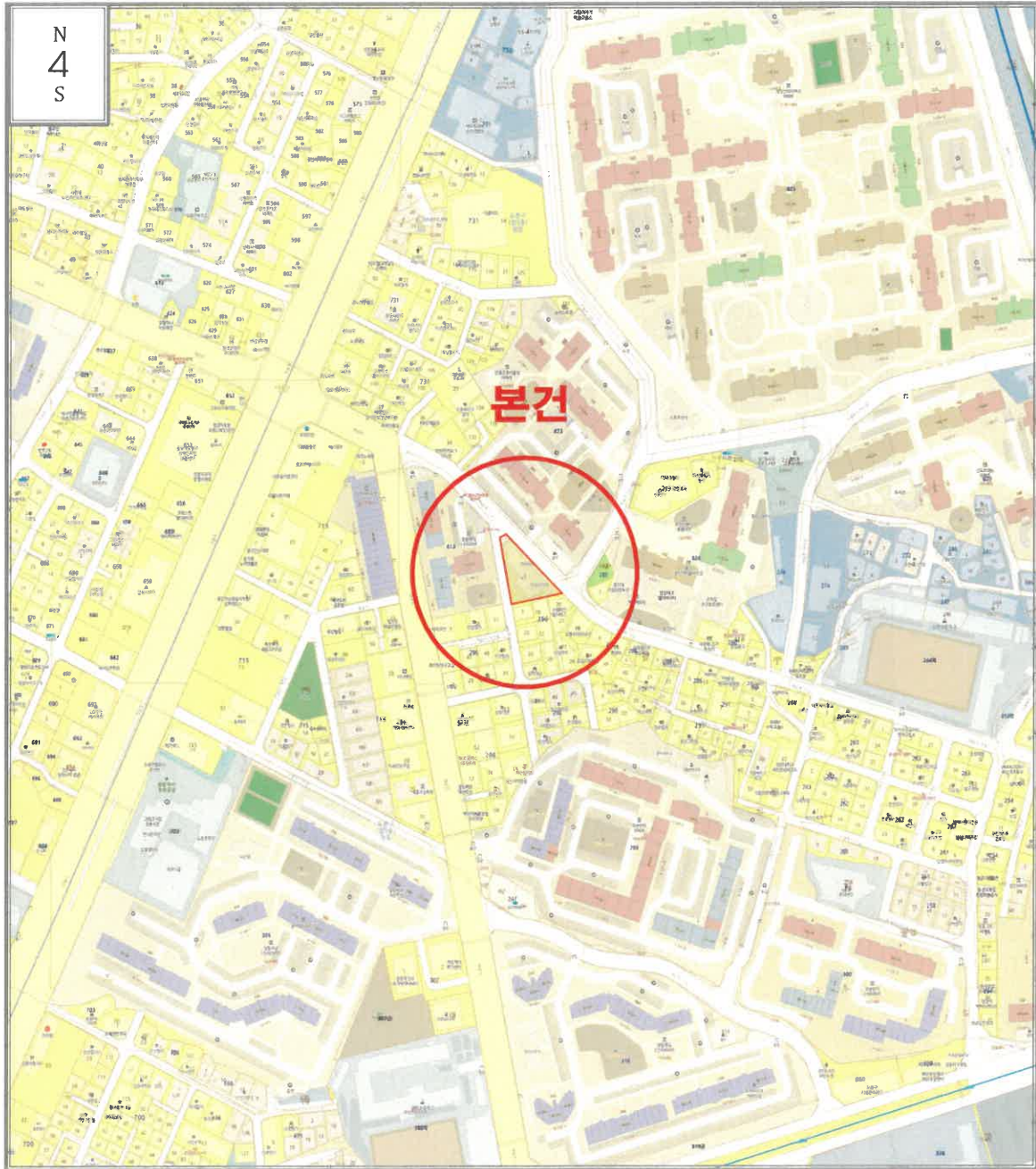
| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 도봉구 창동 296-1 타임프라자 제7층 제710호 |
|-----|------------------------------------|



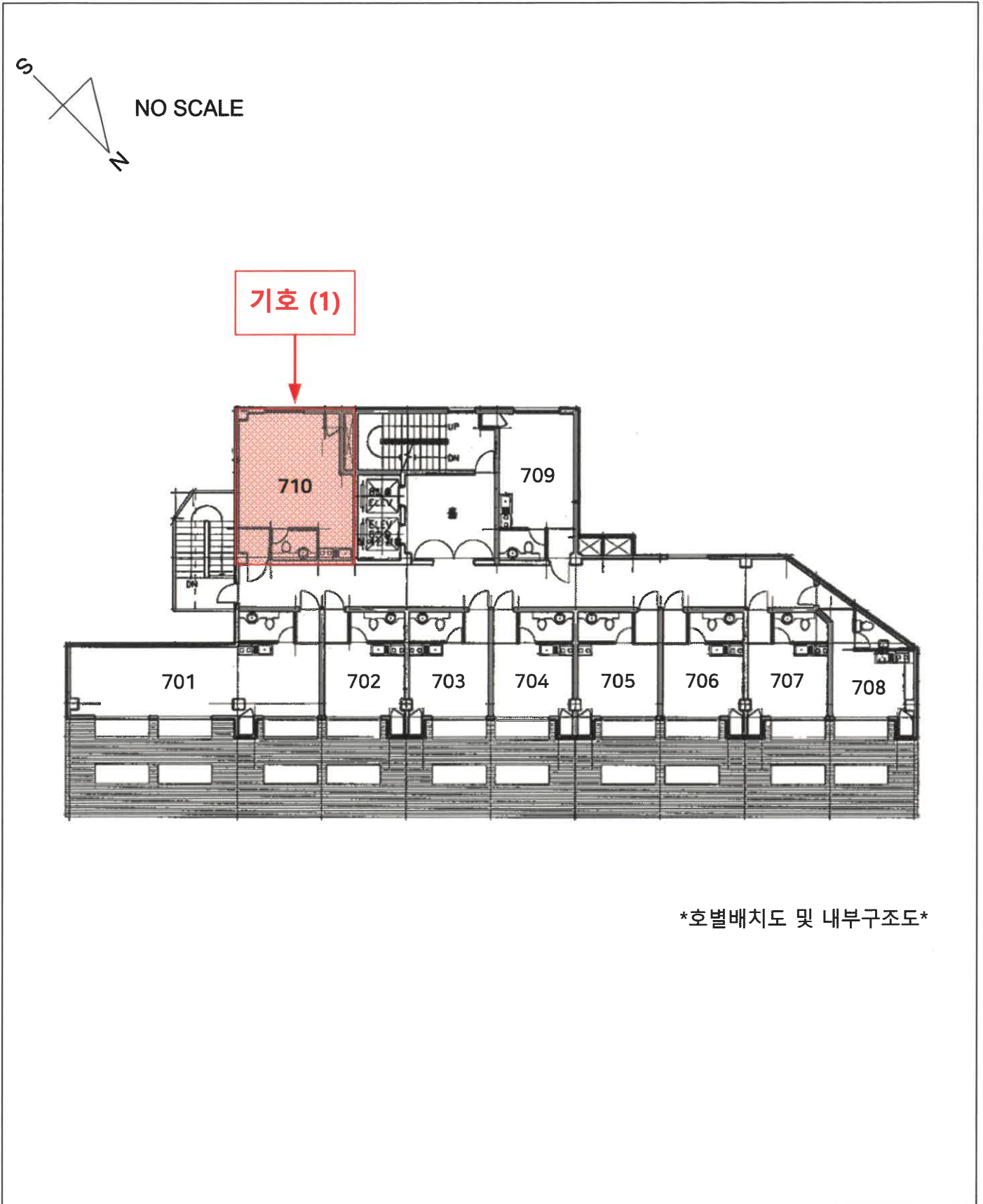
상세위치도

소재지

서울특별시 도봉구 창동 296-1 타임프라자 제7층 제710호



건물개황도



호별배치도 및 내부구조도

사진용지



[본건 전경 1]



[본건 전경 2]

사 진 용 지



[본건 공동현관]



[본건 현관문]

회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com

TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012024-1111-401

시행일자 : 2024-11-22

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)호성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.11자 귀 제 『2024타경120378』호로 우리 법인에 의뢰하신 『강진욱 소유물건(2024타경120378)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)호성감정평가법인

