

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영애 소유물건(2024타경120408)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: SW24-110701

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.

석원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정현숙

감정평가액	이억사천구백만원정 (₩249,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영애 (2024타경120408)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.16	2024.11.13 ~ 2024.11.16	2024.11.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	249,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩249,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 용두동 소재 지하철1호선 “제기동역” 북서측 인근에 위치하는 동대문베네스트2 제3층 제312호(전유면적:21.275㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년11월16일 입니다.

4. 평가방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

(1)구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)본건은 이해관계인의 부재등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도에 의거하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 구분건물의 시산가격 산출개요

(1)본건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 용두동 144-31		
건물, 층, 호수	동대문베네스트2 제3층 제312호		
공부상 용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2022.01.25.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)(주)	대지권면적(㎡)
	21.275	11.172 *주차장면적제외	4.1349

(2)거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교가능한 사례(1)선정함.

기 호	소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	매매가격 (원)	매매시점	자료출처
1	용두동 144-**	업무시설 (오피스텔)	12층/ ***호	21.9	277,000,000	2022.02.17.	등기사항전부 증명서

(3)사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

래 사례로 판단됨.(1.00)

(4)시점수정치의 산정

1)한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 오피스텔매매가격지수를 활용하여 산정함.

2)시점수정치

2022.02.17 매매 가격지수 (적용:2022년01월) : 103.40

2024.11.16 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.85

시점수정치 : $99.85/103.40 \approx 0.96567$

거래시점 : 2022.02.17, 2022년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.16, 2024년10월 지수를 적용 함

(5)가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	유사함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 고용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사함
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의면적, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	0.96	본건이 층별차이 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.960 \times 1.00$	0.960	

(6)거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교	산출가격 (원)
1	277,000,000	1.00	0.96567	0.960	21.275/21.9	249,462,457

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격자료

1. 시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 230,000,000원~250,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가시점	평가목적
용두동 144-**	업무시설 (오피스텔)	8층/ ***호	35.84	384,000,000	2024년07월09일	경매

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액: 249,000,000원

2. 결정의견:

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 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 용두동 소재 지하철1호선 "제기동역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 상업 및 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 노선가의 상업업무지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 제기동역이 소재하는 등 전반적 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상16층 건중 지상3층 312호로서
외벽:석재붙임 마감 등,
내벽:벽지 및 일부 타일 마감,
창호:샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 업무시설(오피스텔) 1개호임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 난방설비, 주차장설비 등이 되어있음.

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 부정형의 토지로 제1종근린생활시설(소매점), 업무시설(오피스텔) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약32m, 북서측으로 노폭 약8m, 남서측으로 노폭 약20m 내외의 도로 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역, 도시관리계획입안중(방화지구 폐지), 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

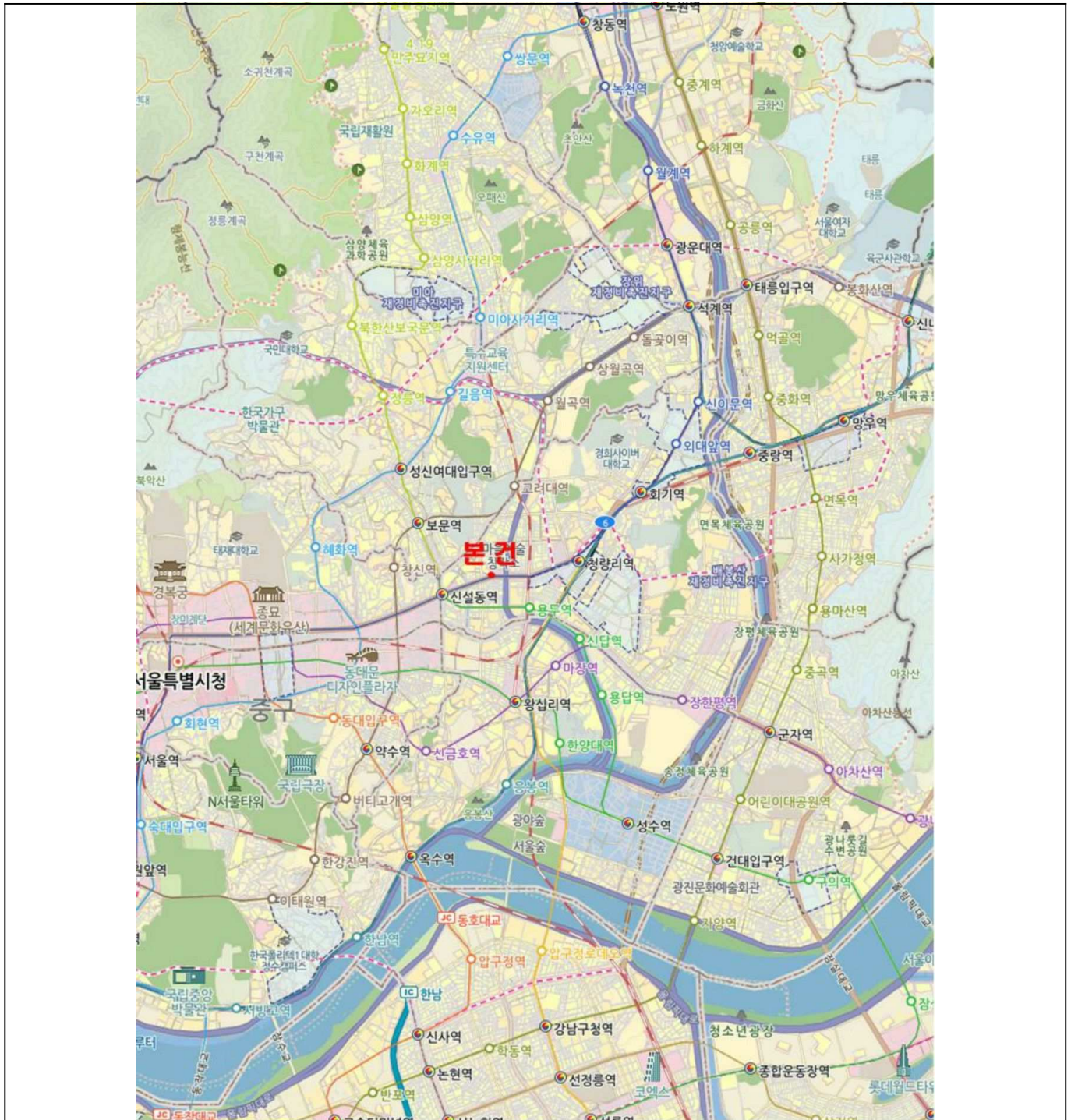
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계미상임.

광역 위치도



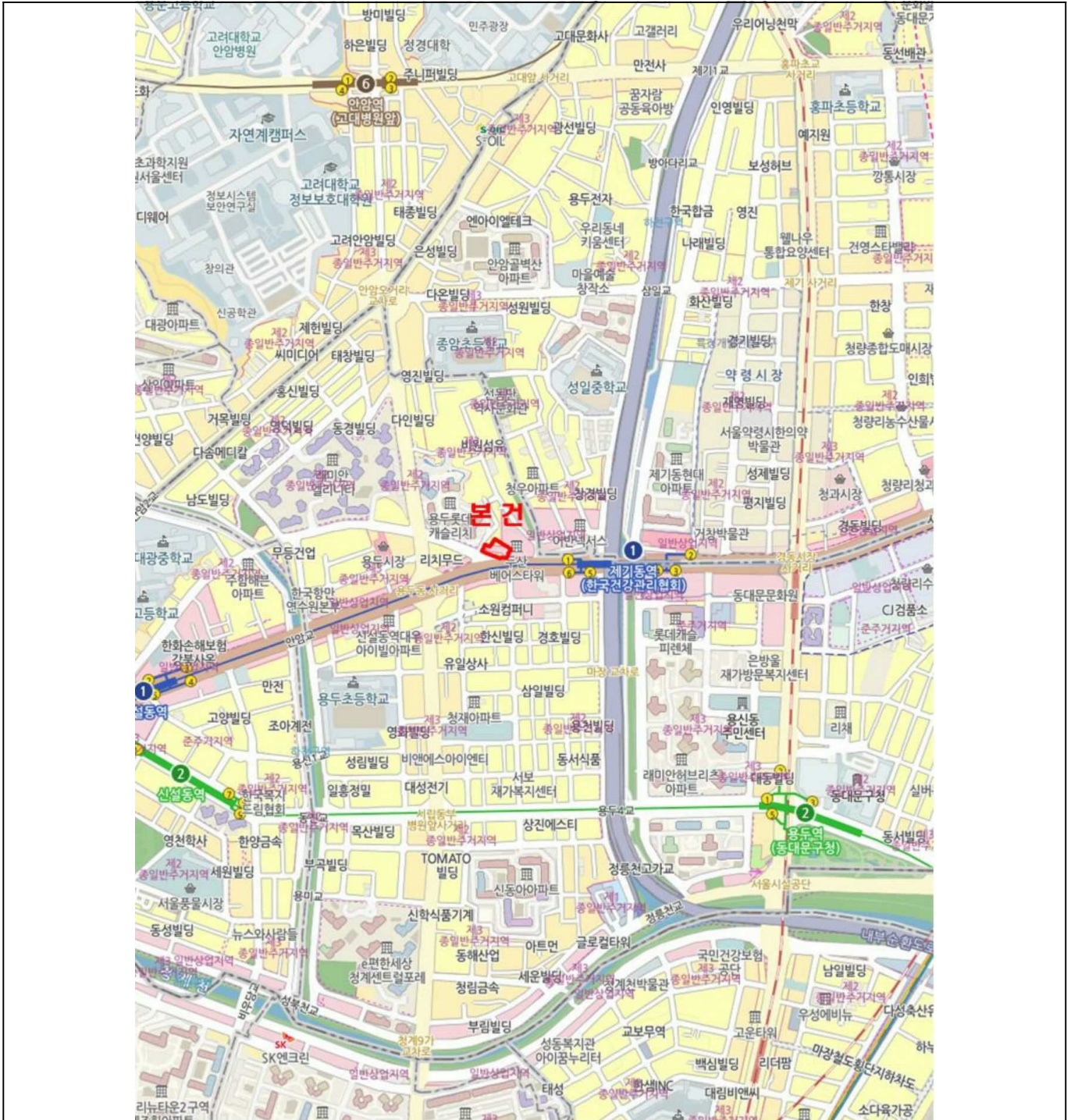
소재지	서울특별시 동대문구 용두동 144-31 동대문베네스트2 3층 312호
------------	--



위치도



소재지	서울특별시 동대문구 용두동 144-31 동대문베네스트2 3층 312호
------------	--

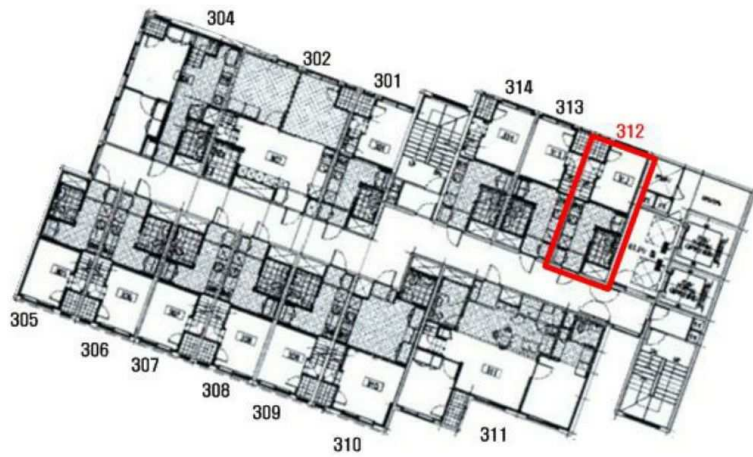


내부구조도

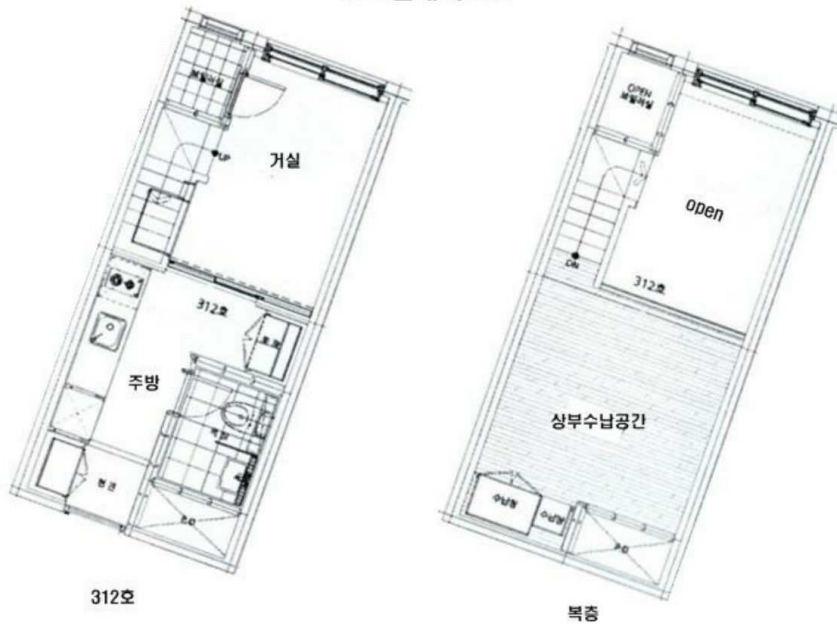


소재지

서울특별시 동대문구 용두동 144-31 동대문베네스트2 3층 312호



<호별배치도>



<내부구조도>



