

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이수국 소유물건(2023타경5199)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 하북231127-0101

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.

하보나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
원 성 규

감정평가액	삼억칠천이백만원정 (₩372,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이수국 (2023타경5199)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.30	2023.11.27 ~ 2023.11.30	2023.11.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	372,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩372,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “군자초등학교” 남동측 인근에 위치(한천로2길 84)하는 부동산으로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거 및 감정평가조건

본 감정평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙 (이하 감칙)” 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였으며, 본건 평가시 별도 조건은 없으며, 감칙 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

본 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료시점을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가 방법 및 평가액 결정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 걸쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 416-1(한천로2길 84))				
건물명 호수명	에스아이펠리스장안센텀 11층 1109호				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 공동주택 업무시설 근린생활시설		사용승인일자		2020.11.27
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	비고
면적	23.381	17.62	41.001	5.067	-

3. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
#1	장안동 416-1	11/ 110*	14.139	3.064	220,000,000 (15,559,799)	2023.06.08	2020.11.27
#2	장안동 416-1	9/ 90*	14.139	3.064	205,000,000 (14,498,903)	2021.01.14	2020.11.27

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래입니다.(1.000)

5. 시점수정

- 시점수정의 경우 한국감정원이 발표하는 아파트매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지역적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동대문구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06말=100)

구분	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.4	102.4	102.3	102.0	101.5	100.9	99.9	97.7	94.3
2023년	89.8	<u>89.6</u>	89.6	89.8	90.4	91.1	<u>91.6</u>		

* 감정평가일 현재의 지수가 발표되지 않아 현재 및 거래시점의 지수를 1개월 앞당겨진 것으로 적용함.

- 2023년 05월 “동대문구 아파트 매매가격지수” : 89.6
- 2023년 10월 “동대문구 아파트 매매가격지수” : 91.6
- 시점수정치 : $91.6 / 89.6 \approx 1.02232$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인비교

1) 개별요인 세부항목 분석

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부요인이 대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물요인이 대등함
	단지내 세대수 및 최고층수			
	노 후 도			
	전 용 른			
공용시설의 규모, 구성, 상태등				
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례 대비 개별요인(층별차이 등)이 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00	1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례법에 의한 비준가격

대상	사례부동산 가격(천원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가격 (천원)
11층 1109호	220,000	1.00	1.02232	1.00	1.6537	371,934	372,000

* $23.381 / 14.139 = 1.6537$

III. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위 환경	구분	가격수준	비교
본건 인근	유사 공동주택 시세	본건 유사한 공동주택은 3.72억 원 내외로 거래되고 있음,	-

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 비준가액을 중심으로 하되, 평가대상의 목적을 고려하여 인근부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 372백만 원으로 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 동대문구 장안동 [도로명 주소] 한천로2길 84	416-1 에스아이 팰리스 장안센터	공동주택 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층			372,000,000	비준가격
				지2층	394.59			
				지1층	444.74			
				1층	199.8			
				2층~3층 각각	301.8			
				4층~7층 각각	300.114			
				8층~15층 각각	240.284			
				16층~18층 각각	237.729			
				19층	201.24			
				옥탑1층 (연면적제외)	42.15			
"	"	대	일반상업지역	715.4				
		(내)	11층1109호 철근콘크리트구조	23.381	23.381			
		1. 소유권 /대지권		5.067 /715.4	5.067			
합 계							₩372,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물
토 지 : 223,200,000
건 물 : 148,800,000

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 장안동 소재 "군자초등학교"남동측 인근에 위치(한천로2길 84)하며 주위는 장안평 인근으로 상업용 고층 건물들이 있는 상업지대임.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장 및 지하철 5호선 "장한평 역"이 있어 교통은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건(사용승인일:20.11.27) 내 1109호로서,

외벽 : 적색 대리석 등

내벽 : 타일 붙임 등

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택 및 근린생활시설로 이용중이며, 본건은 공동주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생시설, 승강기, 난방시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 부지로 활용하고

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) | |

있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 인근 도로는 천호대로와 연결됨

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(장안평일대), 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률> 교육환경보호구역(상대정화구역)<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. 임대관계는 미상임.
2. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도



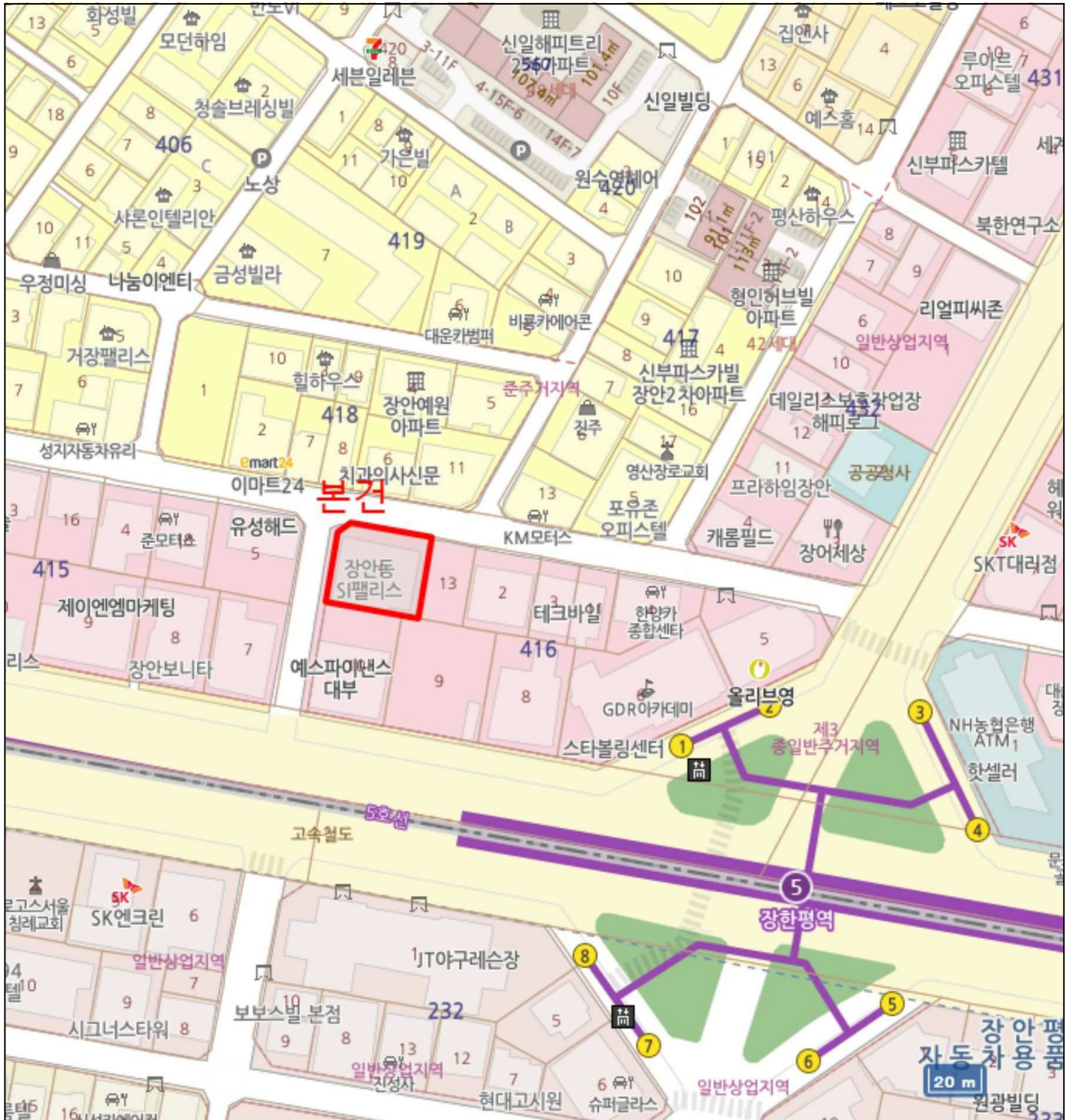
소재지	서울특별시 동대문구 장안동 416-1 에스아이팰리스장안센텀 11층 1109호
-----	--------------------------------------------



위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 416-1 에스아이팰리스장안센텀 11층 1109호
------------	--------------------------------------------



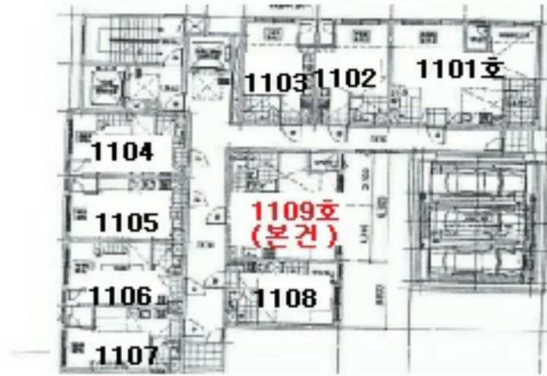
내부 구조도



소재지

서울특별시 동대문구 장안동 416-1 에스아이팰리스장안센터 11층 1109호

<< 호별 배치도 >>



<< 내부 구조도 >>



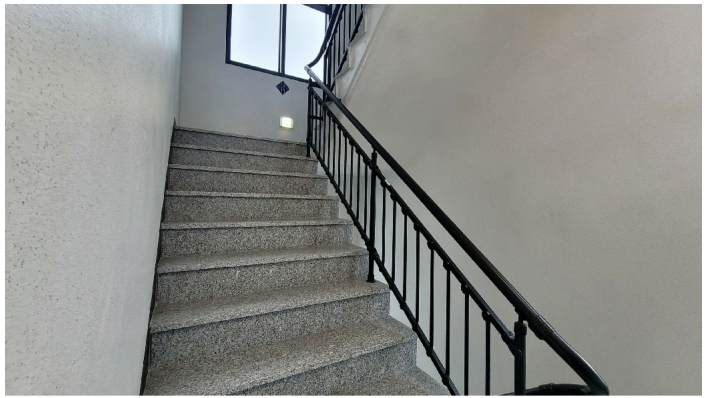


()



()





()

(1)