

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노경호 소유물건(2024타경2920)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 240503-001

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

중심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 소 라

감정평가액	사역사천만원정 (₩440,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노경호 (2024타경2920)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.15 ~ 2024.05.17	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	440,000,000
	합계					₩440,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 동선동4가 소재 지하철4호선·우이신설선 "성신여대입구역" 동측 인근에 위치한 구분 건물(근린생활시설)로서, 서울중앙지방법원의 경매(2024타경2920)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 2024년 05월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 05월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽이 설치되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

7. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

나. 본건의 소재지, 호수, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 및 귀 제시목록을 기준으로 평가 하였음.

다. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청 평가 목적에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바라며, 본 건의 명세표상 토지 건물가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참작하였음.

라. 본건 기호(1), 기호(2), 기호(3)은 기준시점 현재 인접호수와 일괄하여 근린생활시설(스크린야구장)로 공실 상태이며, 본 건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례 등에 따라 현장조사에 의거 하였으니 경매참여시 참고하시기 바람.

마. 본건은 현장조사시 관리비가 미납중인 것으로 탐문조사 되었으니, 이해관계인은 경매 참여시 유의하시기 바람.

바. 본 평가 시 인용한 거래 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 **처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 [도로명 주소] 서울특별시 성북구 동소문로20나길 47 (동선동1가)		
명칭	코아루센타시아		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	호수/가구수/세대수	140호/0가구/83세대
주용도	아파트,오피스텔,근린생활시설, 문화및집회시설	층수	지하: 5층, 지상: 11층
연면적	21,310.34 m ²	사용승인일	2010.6.25
대지권의 목적인 토지의 표시	1. 서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 (준주거지역, 2,597.8m ²)		

2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	건물면적		대지권	용도
		전유면적(m ²)	공용면적(m ²)		
1	제지2층 / 제비208호	23	30.772	5.14	제1종근린생활시설 (소매점)
2	제지2층 / 제비209호	25.22	33.742	5.63	제1종근린생활시설 (소매점)
3	제지2층 / 제비210호	17.24	23.065	3.85	제1종근린생활시설 (소매점)

※ 건축물대장, 등기사항전부증명서 등 기준함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	구분	소재지, 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	매매	동선동1가 121- *제2층/제2**호	근린 생활시설	51.4	360,000,000	7,003,891	2022.12.24
							2010.06.25
②	매매	동선동1가 121- *제지2층/제비2**호	근린 생활시설	78.34	518,000,000	6,612,203	2018.06.07
							2010.06.25
③	매매	동선동1가 121- *제지2층/제비2**호	근린 생활시설	17.24	111,000,000	6,438,515	2017.12.19
							2010.06.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지, 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
①	법원 경매	동선동1가 121- *제지2층/제비2**호	근린 생활 시설	22.14	148,000,000	6,684,734	2024.04.26
②	법원 경매	동선동1가 121- *제지2층/제비2**호	근린 생활 시설	75.57	440,000,000	5,822,416	2024.01.12

2) 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 위치적, 물적 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준 [기호(1),(2)]

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 적용하여 거래시점부터 기준 시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
집합상가 지역 : 서울 기타 성신여대 (22.12.24~24.05.17)	0.529% (1.00529)	$(1-0.0027*8/92)*(1-0.0074)*(1-0.0056)*(1-0.0007)$ $* (1+0.0031)*(1+0.0107)*(1+0.0107*47/91)$ = 1.00529

2022년 04분기 : -0.27
 2023년 01분기 : -0.74
 2023년 02분기 : -0.56
 2023년 03분기 : -0.07
 2023년 04분기 : 0.31
 2024년 01분기 : 1.07
 2024년 02분기 : 1.07 (2024년 01분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 소음, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	대상은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.950	-

■ 기호(2)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 소음, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	대상은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 소음, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.96	대상은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	전유면적비교 (본건/사례)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	360,000,000	1.000	1.00529	0.950	23	51.40	153,844,575	154,000,000
2	360,000,000	1.000	1.00529	0.950	25.22	51.40	168,693,921	169,000,000
3	360,000,000	1.000	1.00529	0.960	17.24	51.40	116,530,400	117,000,000

※ 시산가액 십만 단위에서 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 시산가액의 조정 및 결정의견

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 대상과 물리적, 지리적으로 유사한 거래사례 등을 검토한 결과 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	제지2층 / 제비208호	23	154,000,000
2	제지2층 / 제비209호	25.22	169,000,000
3	제지2층 / 제비210호	17.24	117,000,000
감정평가액(원)			440,000,000

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비208호 외 2개호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 표시] 서울특별시 성북구 동선동1가 코아루센타시아 [도로명주소] 서울특별시 성북구 동소문로20나길 47	121-6	아파트, 오피스텔, 근린생활 시설, 문화시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층			154,000,000	비준가액 공용부분 포함.
				지하5층	1,442.4			
				지하5층	603.46			
				지하4층	2,234.09			
				지하3층	2,171.09			
				지하2층	869.5			
				지하2층	815.79			
				지하2층	480.86			
				지하2층	428.8			
				지하1층	1,902.45			
				1층	968.56			
				1층	206.65			
				1층	63.18			
				2층	1,098.42			
				2층	67.99			
				3층	1,155.99			
				4층	585.43			
				5-11층	각 888.04			
				옥탑2층	120.05			
	옥탑1층	120.05						
	[대지권 목적인 토지의 표시] 1. 서울특별시 성북구 동선동1가	121-6	대	준주거지역		2,597.8		
	[전유부분] 서울특별시 성북구 동선동1가	121-6	제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 지하2층 제비208호 1 소유권대지권	23 5.14	23 5.14		

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비208호 외 2개호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	서울특별시 성북구 동선동1가	121-6	제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 지하2층 제비209호 1 소유권대지권	25.22	25.22	배분내역 토 지 : 61,600,000 건 물 : 92,400,000 169,000,000	비준가액 공용부분 포함.
					5.63	5.63		
3	서울특별시 성북구 동선동1가	121-6	제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 지하2층 제비210호 1 소유권대지권	17.24	17.24	배분내역 토 지 : 67,600,000 건 물 : 101,400,000 117,000,000	비준가액 공용부분 포함.
					3.85	3.85		
합 계							₩440,000,000.-	
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 성북구 동선동4가 소재 지하철4호선·우이신설선 "성신여대입구역" 동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대·연립주택, 업무시설 및 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 지하철4호선·우이신설선 "성신여대입구역" 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 제지하2층 제비208호, 제비209호 및 제비210호로서,
 외벽 : 판넬 및 유리창호 등 마감
 내벽 : 인접호와 함께 사용중(스크린야구장)임.
 바닥 : 데코타일 및 타일 등 마감

(4) 이용상태

기준시점 현재 인접호수와 일괄하여 근린생활시설(스크린야구장) 공실 상태임.(후첨 건물개황도 및 사진 참고)

(5) 설비내역

승강기설비, 지하주차장시설, 위생설비 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 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

본건은 남서향의 완경사지 내 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 약8미터, 동·남·북측 약6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역,
제1종지구단위계획구역(동선지구중심,자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

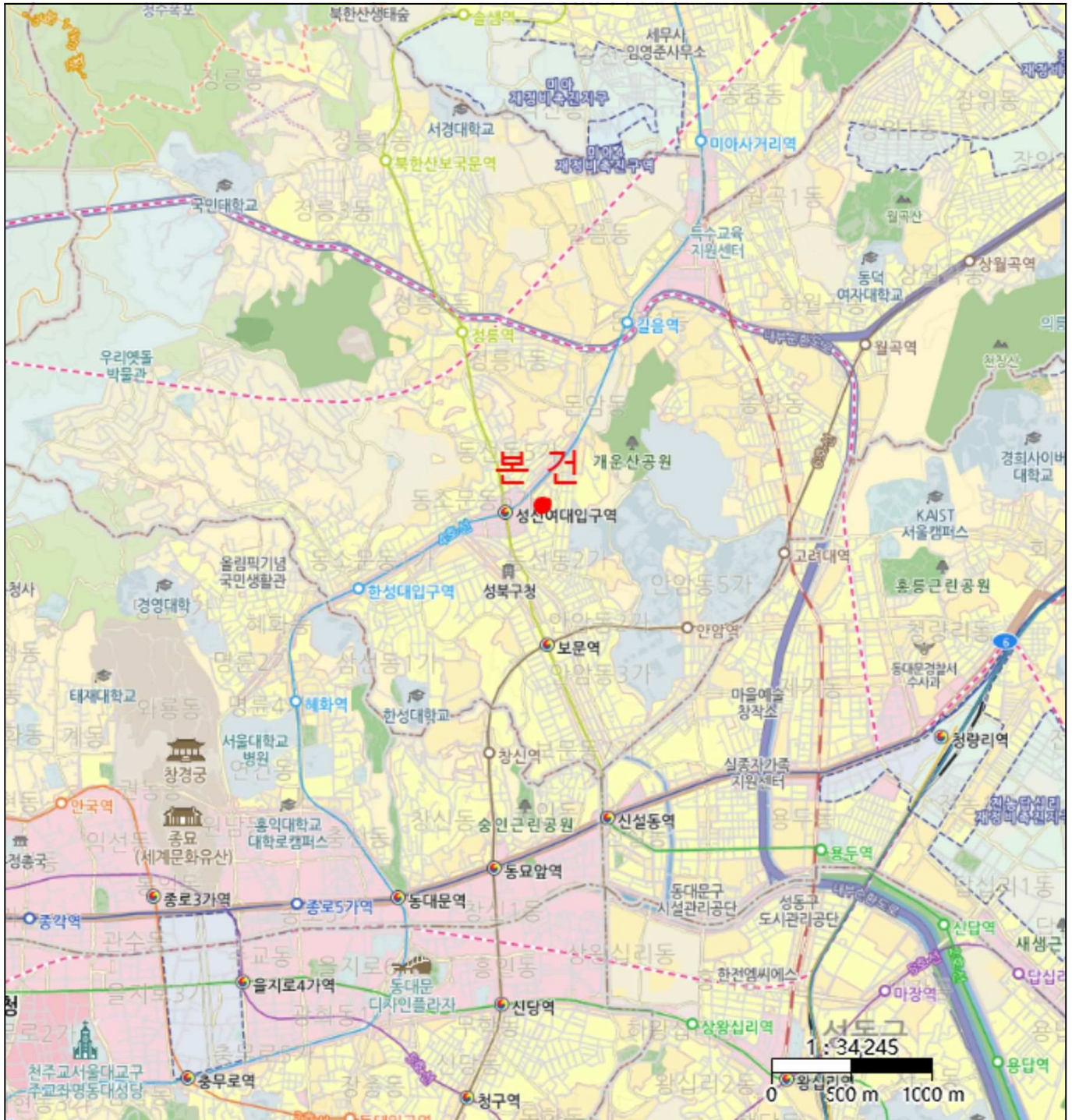
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 본건은 현장조사시 폐문 공실상태로 물건확인은 유리 외벽을 통해 목측으로 확인하였는 바 이해관계인은 재확인 하시기 바람.
2. 본건은 현장조사시 관리비가 미납중인 것으로 탐문조사 되었으니, 이해관계인은 경매 참여시 유의하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 지하2층 비208호
------------	--

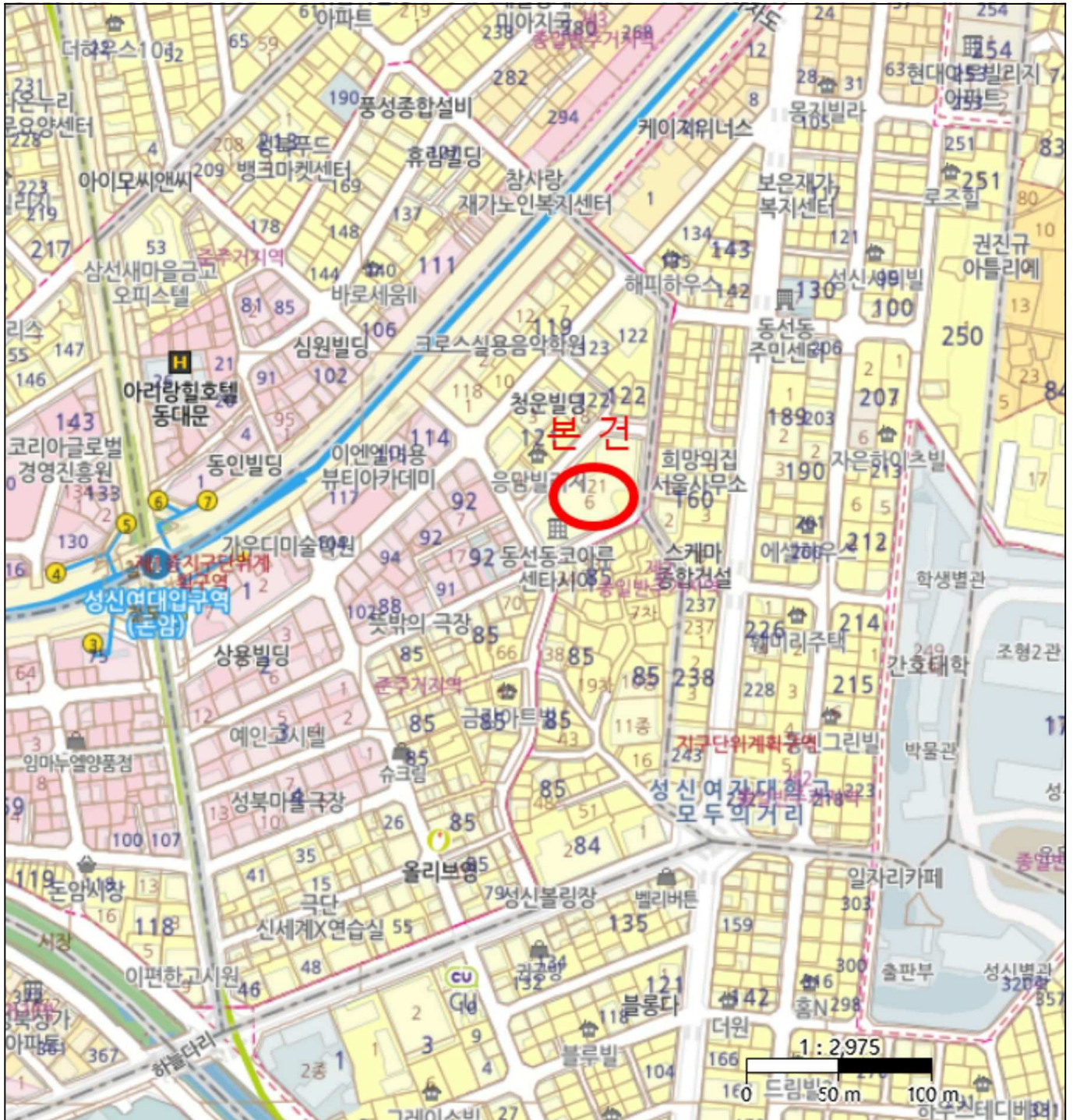


위치도

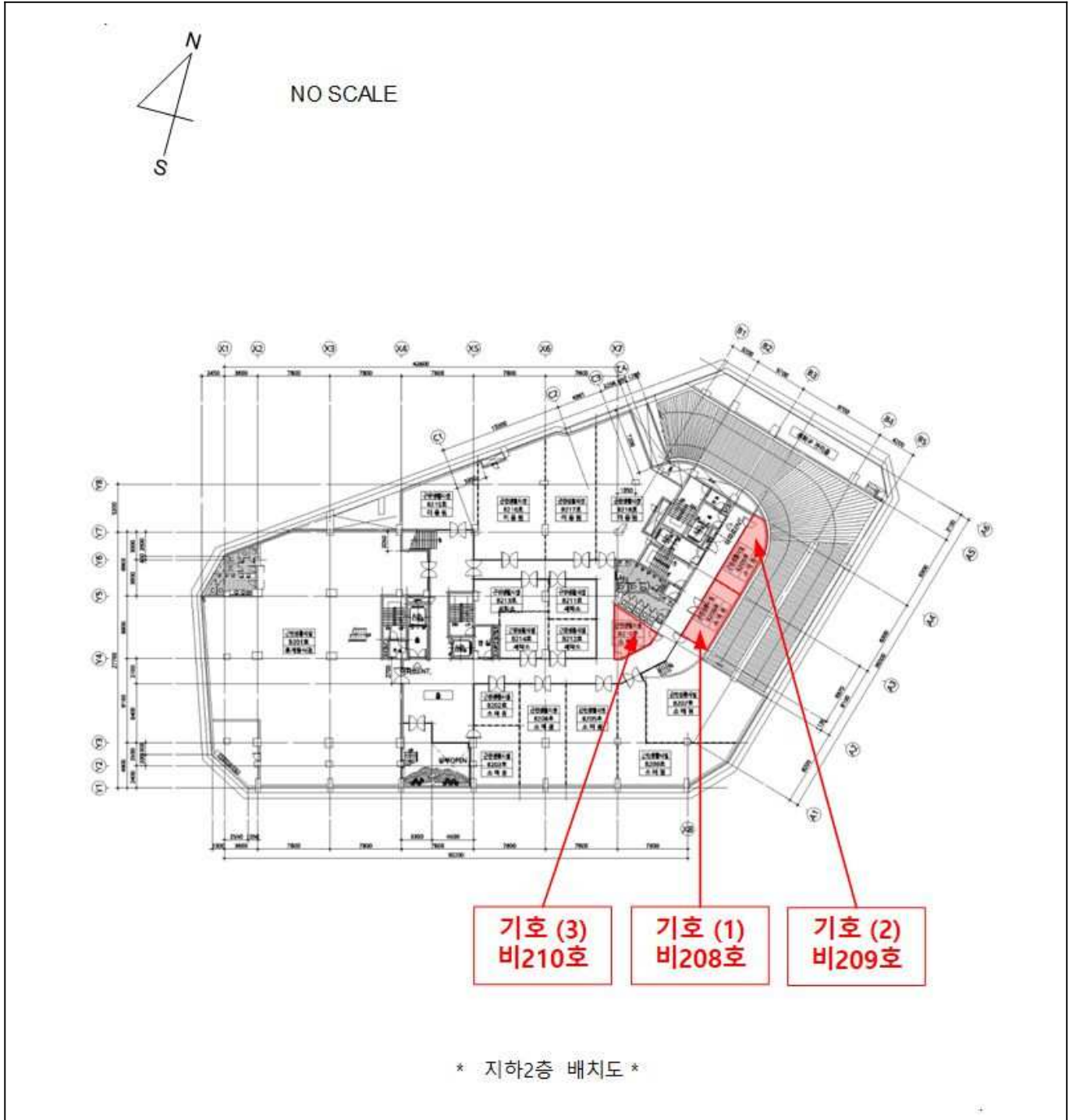


소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 지하2층 비208호

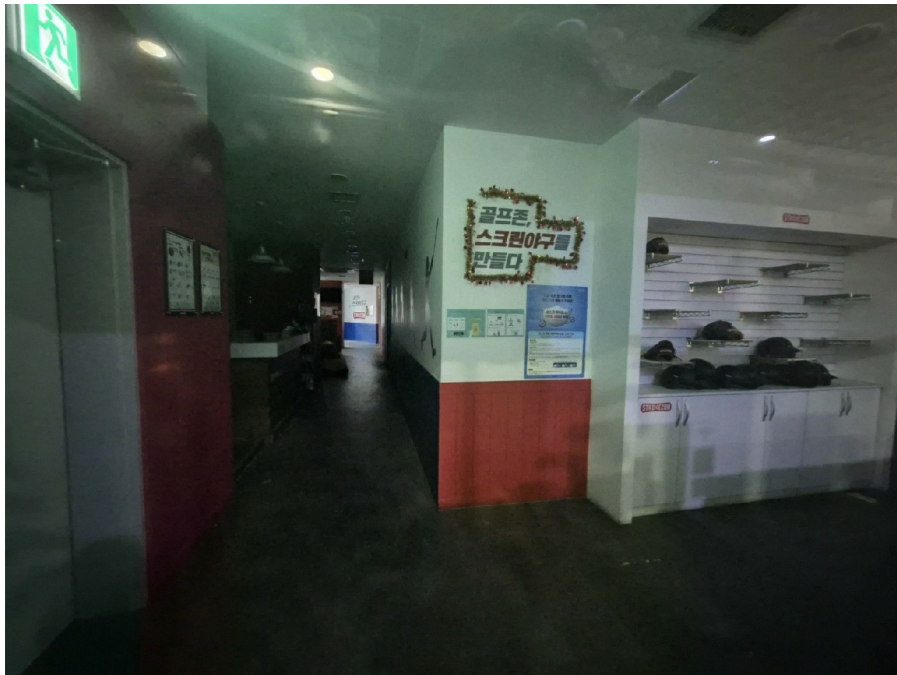


건물개황도





()



()

