

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 남궁양 소유물건(2024타경3787)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: SW24-070101

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	이십일억칠천만원정(₩2,170,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남궁양 (2024타경3787)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.13	2024.07.06 ~ 2024.07.13	2024.07.13	
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	-	2,170,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,170,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 성북구 동선동1가 소재 지하철4호선, 우이신설선 “성신여대입구역(돈암)” 동측 인근에 위치하는 코아루센타시아 제지하2층 제비201-1호(전유면적:390.52㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 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 2024년07월13일 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 폐문부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장, 건축물현황도, 탐문조사에 의거하였으며 경매진행시 확인 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 성북구 동선동1가 121-6		
건물, 층, 호수	코아루센타시아 제지하2층 제비201-1호		
공부상 용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	사용승인일	2010.06.25.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)(주)	대지권면적 (㎡)
	390.52	127.186 *주차장면적제외	87.26

(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
						사용승인일	
1	동선동1가 121-6	근린생활 시설	2층/ ***호	51.54	360,000,000	2022.12.24	등기사항전부 증명서
						2010.06.25.	
2	동선동1가 121-6	근린생활 시설	비1층/ ***호	51.96	1,560,000,000	2022.12.19	등기사항전부 증명서
						2010.06.25.	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

(4)시점수정치의 산정

1)한국감정원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사중 지역별 분기별 자본수익률중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

2)시점수정치 산정

2022년 04분기 : 0.09

2023년 01분기 : -0.15 2023년 02분기 : 0.19 2023년 03분기 : 0.08 2023년 04분기 : 0.45

2024년 01분기 : 0.73 2024년 02분기 이후 : 0.73 (2024년 01분기 자료)

$$(1+0.0009*8/92)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0073*104/91) \approx 1.02158$$

(5)가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및상업업무시설과의 접근성, 대중교통의편의성,배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이동의 편의성 등	1.00	유사함
내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	유사함
개별적요인	층별·위치별 차이, 주출입문과의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의면적, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	0.78	본건이 층별·위치별 차이, 전유면적요소 등 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
비교치계	1.00x1.00x0.78x1.00	0.78	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교	산출가격 (원)
1	360,000,000	1.00	1.02158	0.780	390.52/51.54	2,173,543,577

III.참고가격자료

1.시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 2,100,000,000원~2,200,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2.평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가시점	평가목적
					사용승인일	
동선동1가 121-*	근린생활시설	비2층/ ***호	17.24	117,000,000	2024년05월	경매
					2010년6월	
동선동1가 121-*	근린생활시설	비2층/ ***호	56.5	375,000,000	2024년05월	경매
					2010년6월	
동선동1가 121-*	근린생활시설	비2층/ ***호	560.79	3,149,000,000	2024년01월	경매
					2010년6월	

IV.감정평가액 결정

1.감정평가액: 2,170,000,000원

2.결정의견:

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 (1)	서울특별시 성북구 동선동1가 <도로명주소> 서울특별시 성북구 동소문로 20나길 47	121-6 코아루 센타시아	아파트 오피스텔 근린생활 시설 문화시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층				
				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			
				5층~11층	각각888.04			
				옥탑2층	120.05			
	옥탑1층	120.05						
	서울특별시 성북구 동선동1가	121-6	대	준주거지역	2,597.8			
			(내)	철근콘크리트구조 지하2층 비201-1호	390.52	390.52	2,170,000,000	
			1. 소유권	-----	87.26	87.26		
			대지권	-----	2,597.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	868,000,000	
						건 물 :	1,302,000,000	
	합 계						₩2,170,000,000.-	

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 서울시 성북구 동선동1가 소재 지하철4호선, 우이신설선 "성신여대입구역(돈암)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철4호선 우이신설선 "성신여대입구역(돈암)"이 소재하는 등 전반적 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 건중 지하2층 비201-1호로서, 외벽: 석재붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽: 인테리어 마감 등, 창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점)임.
(현황 비201호와 함께 트롯광장(상호명)으로 이용중임).

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 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 인접지 대비 완경사지를 조성한 부정형의 토지로 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 문화시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약8미터 및 북측,북서측, 남동측, 동측으로 각각 노폭 약6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(동선지구중심, 자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접함), 가족사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

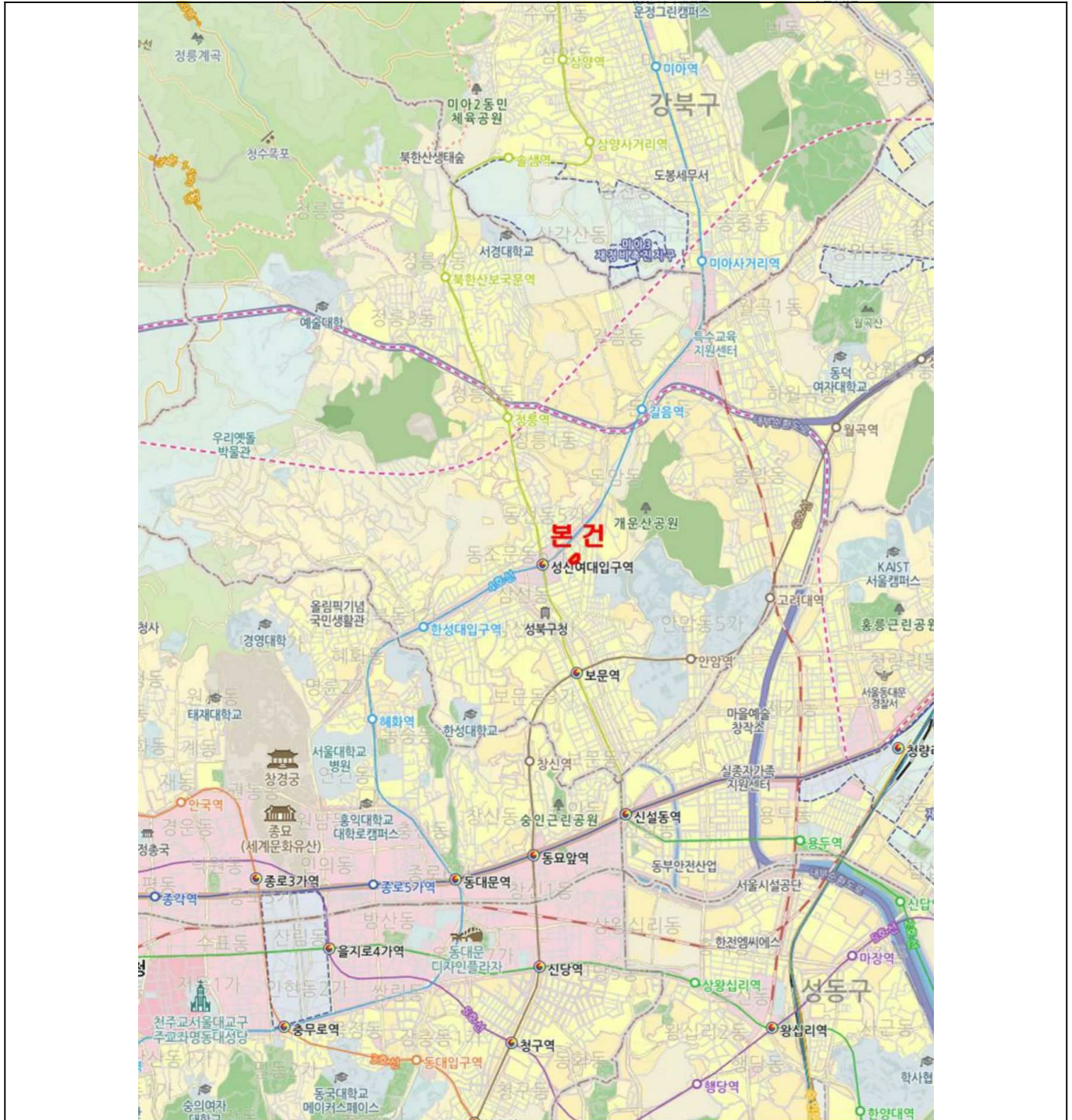
- 1.임대관계 미상임.
- 2.본건은 공부상 지하2층이나 남서측 도로에 접한 주출입문을 기준으로는 현황 지하1층임.
- 3.본건은 공부상 지하1층과 공부상 지하2층의 중간에 위치하는바 경매진행시 참고 바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 지하2층 비201-1호

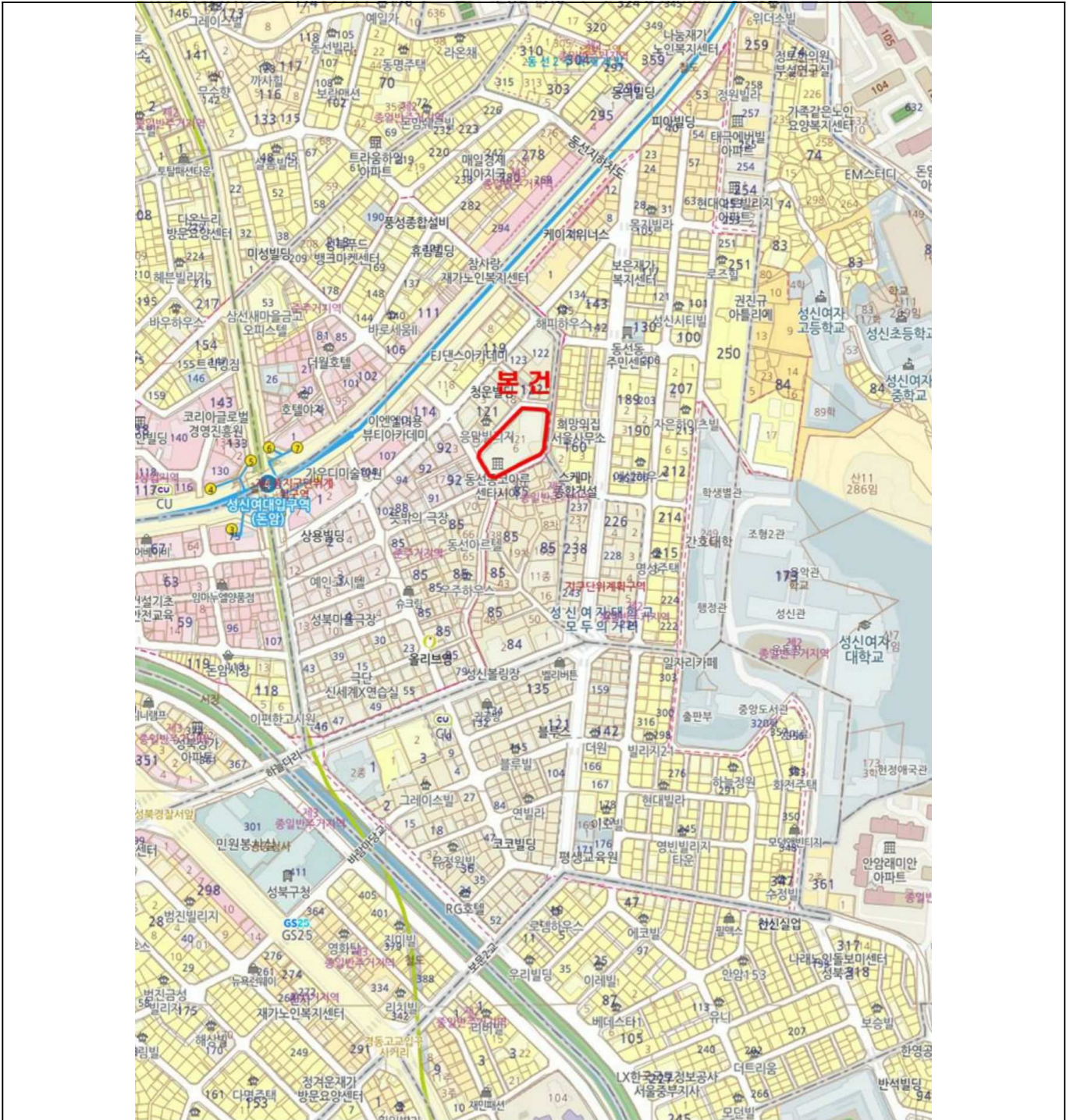


위치도



소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 지하2층 비201-1호

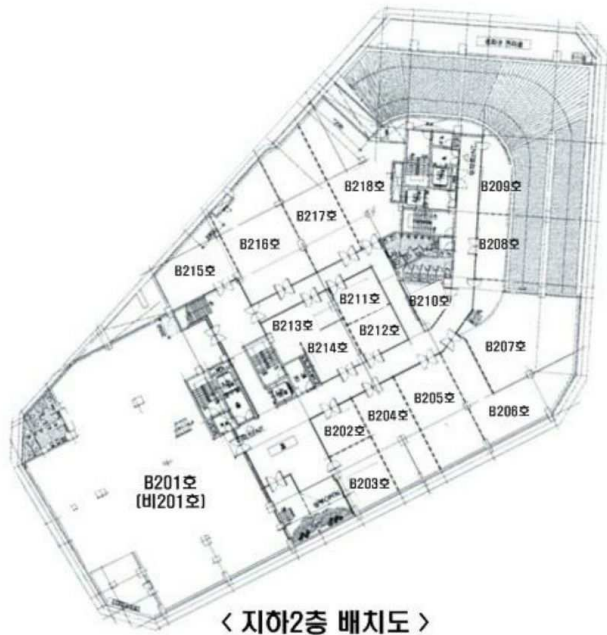


내부구조도

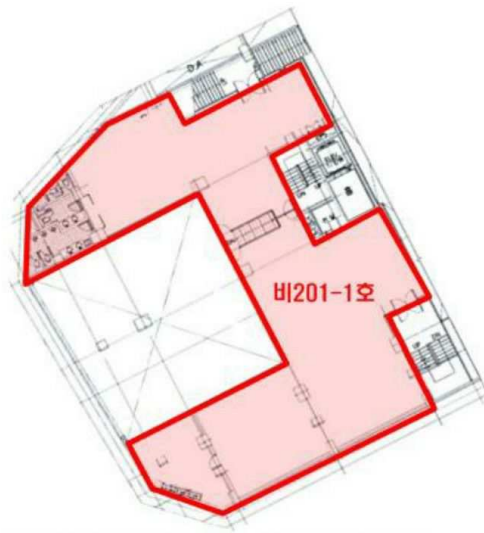


소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 지하2층 비201-1호



< 지하2층 배치도 >



본건은 공부상 지하2층과 공부상 지하1층 사이에 소재하며,
비201호 위층으로 비201호와 함께 이용중임 (상호명: 트롯광장)

< 내부구조도 >

