

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2024타경117822)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: FA2024-1018-0001

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.

FACI 감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김희정

감정평가액	이억삼천삼백만원정 (₩233,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최창업 (2024타경117822)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.21	2024.10.18 ~ 2024.10.21	2024.10.21	
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	-	233,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩233,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 용두동에 소재하며 '동명초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 평가로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 21일임.

### 4. 실지조사실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 10월 18일에서 2024년 10월 21일에 실시하였음.

### 5. 감정평가방법

1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

### **6. 그밖의사항**

본 평가 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 인해 본건 내부확인을 하지 못하였으며 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 경매 진행 시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 용두동 255-71			건물명	청계다우아트리체	
구조	철근콘크리트구조 평지붕			규모	지하3층/지상16층	
주용도	업무시설 및 근린생활시설			사용승인일	2019.11.22	
기호	동	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	주공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	-	14	1412	17.23	15.27	3.37

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙]제 16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	용두동 255-71	-/16/16**	16.99	3.32	200,000,000 (@11,800,000)	등기사항 전부증명서	2023.06.26
							2019
#2	용두동 255-71	-/14/14**	17.23	3.37	233,000,000 (@13,500,000)	등기사항 전부증명서	2022.03.09
							2019

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 최근 거래된 사례로서 본건과 물적유사성 및 비교가능성이 있다고 판단되는 [사례 #1]을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울-강북지역-동북권-동대문구의 아파트 월간 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[아파트 매매가격지수: 서울특별시 강북지역 동북권 동대문구]

구분	매매가격지수	
기준시점(2024.10.21)	94.5	최종 발표된 2024년 09월 지수 적용함.
거래시점(2023.06.26)	89.6	2023년 05월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.05469	$94.5/89.6 \approx 1.05469$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[기호1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 단지외부요인에서 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인에서 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용위치별 차이	1.00	1.09	본건은 사례대비 향 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.090</b>		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

기호	거래가격 (@단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	200,000,000 (@11,800,000)	1.00	1.05469	1.090	17.23/16.99	233,170,294	233,000,000

※ 단가: 전유면적기준

※ 결정금액은 십만원자리에서 반올림하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점
							신축년도
#1	동대문동 255-○○	-/6/6**	16.99	3.32	법원 경매	202,000,000 (@ 11,900,000)	2023.12.28
							2019
#2	동대문동 255-○○	-/6/6**	16.99	3.32	법원 경매	229,000,000 (@ 13,500,000)	2022.06.20
							2019

※ 단가: 전유면적기준

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	-	오피스텔	@11,000,000원/㎡ ~@14,000,000원/㎡ 내외	2019년대 내외 사용승인

#### 인근지역의 가격 수준에 관한 의견

대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 및 확장면적 등에 따른  
가격 편차가 나타나고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제14층 제1412호	17.23	233,000,000	@13,500,000	-
감정평가액 합계			<b>233,000,000</b>	-	-

※ 단가: 전유면적기준

## 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

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 동대문구 용두동  [도로명 주소] 서울특별시 동대문구 청계천로 505  "  255-71	255-71 청계다우 아트리체	업무시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 16층			233,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 주공용면적 포함평가)	
				지3층	299.99				
				지2층	376.98				
				지1층	386.32				
				1층	298.13				
				2층	376.98				
				3층~16층	각 333.31				
				대	663.5				
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1412호	17.23	17.23			
				1) 소유권	3.37				
----- 대지권	663.5	3.37							
<b>토지·건물 배분내역</b>									
토 지 :					163,100,000				
건 물 :					69,900,000				
<b>합 계</b>							<b>₩233,000,000.-</b>		
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 동대문구 용두동 소재 "동명초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하며 도보 약 10분 거리에 지하철역(2호선: 용두역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물내 제14층 제1412호로서, (사용승인일 : 2019.11.22)

외벽 : 석재 마감 등.  
내벽 : -,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중인 것으로 추정됨.  
(※ 본건 내부구획 및 이용상황은 현장조사시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였음.)

## (5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기 및 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

# 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

대체로 사다리형 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 청계천로에 접하며, 북측 및 동측으로 노폭 약 8-10미터 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

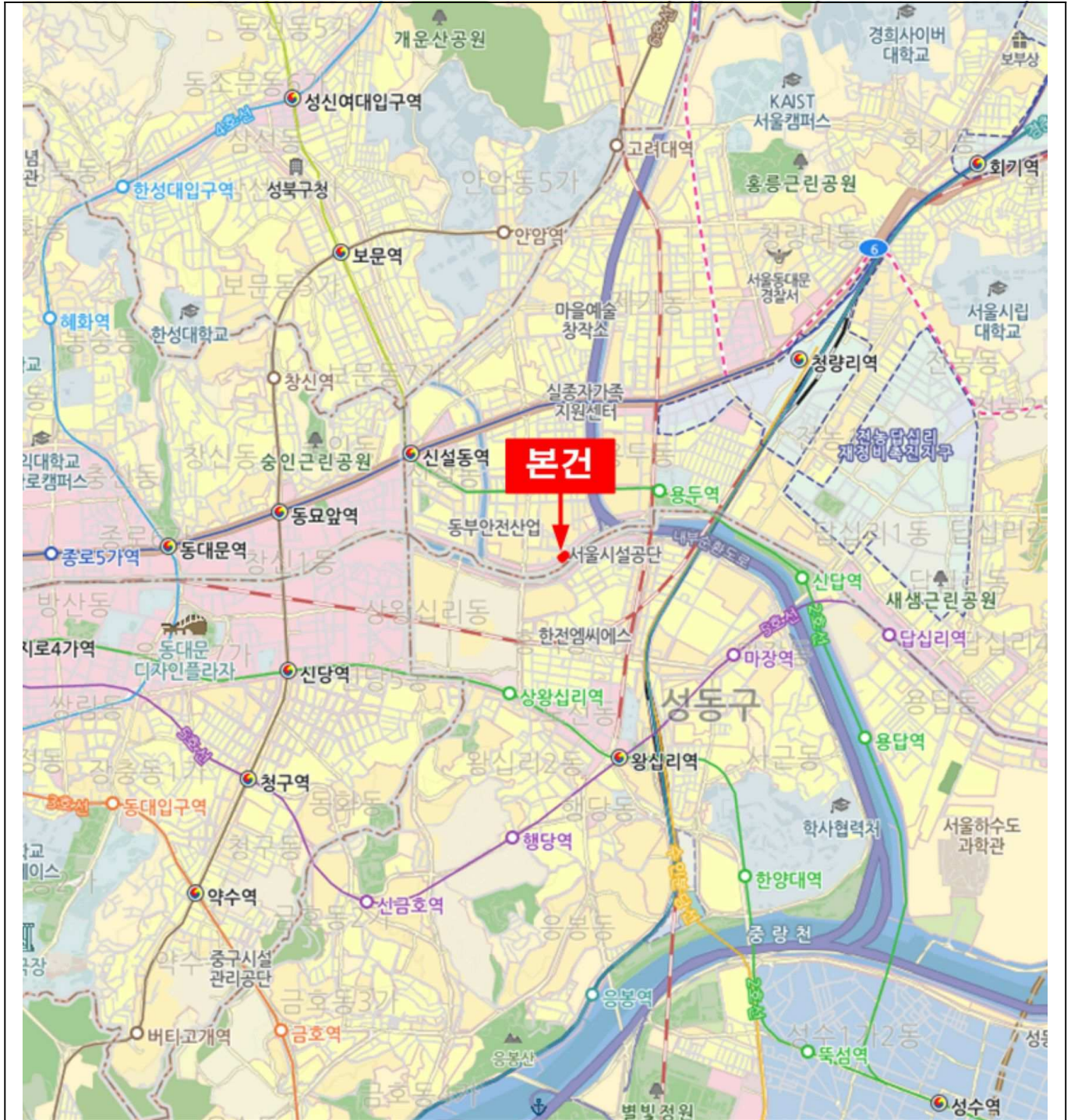
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 동대문구 용두동 255-71 청계다우아트리체 14층 1412호
-----	--



# 위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 용두동 255-71 청계다우아트리체 14층 1412호



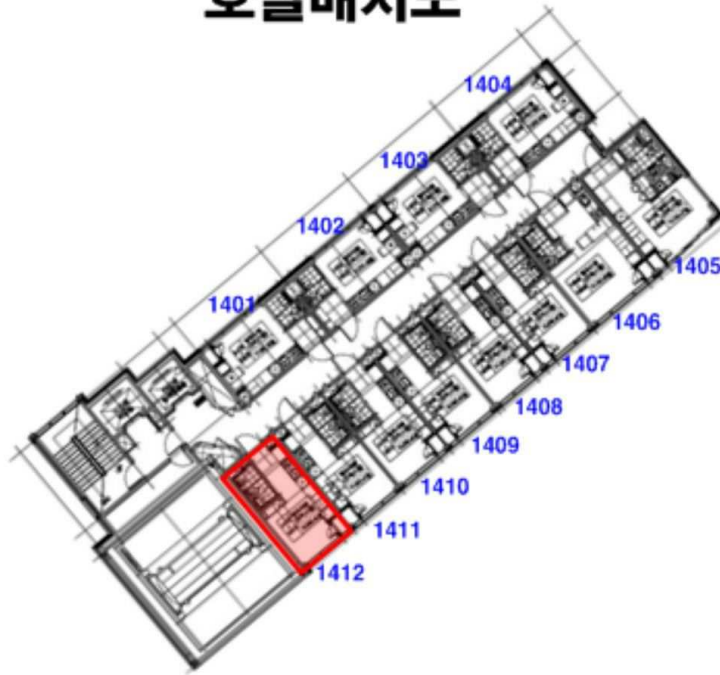
# 내부구조도



소재지

서울특별시 동대문구 용두동 255-71 청계다우아트리체 14층 1412호

## 호별배치도



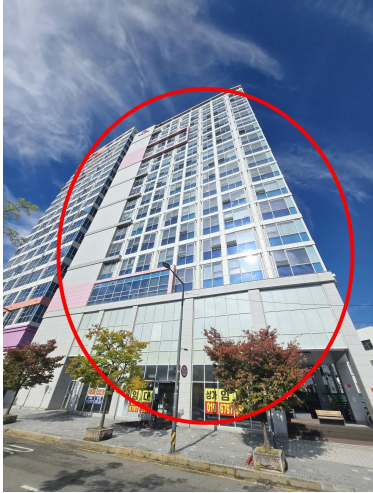
## 내부구조도



[ 제14층 제1412호 ]

※ 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 본건내부확인을 하지못하였으며 내부구획 및 이용상황은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 재확인바람.

# 사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경



주위 환경



주위 환경

# 사 진 용 지



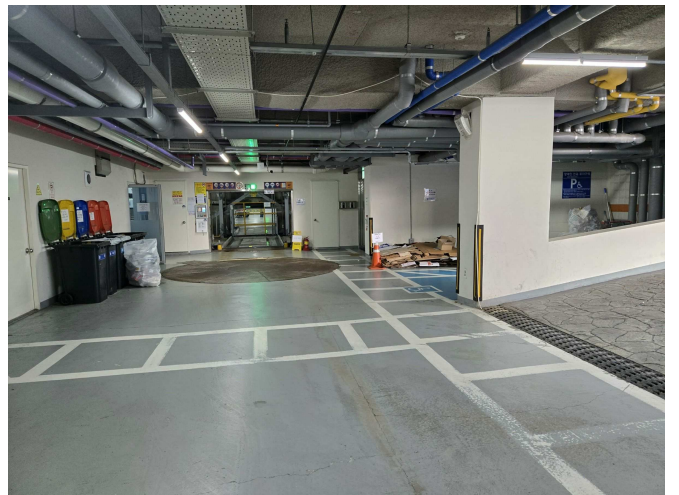
주위 환경



주위 환경



주위 환경

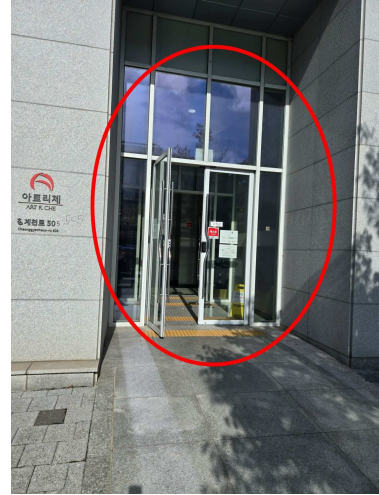


본건물 주차장

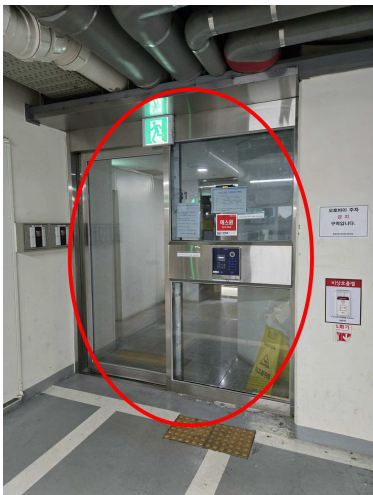
# 사진용지



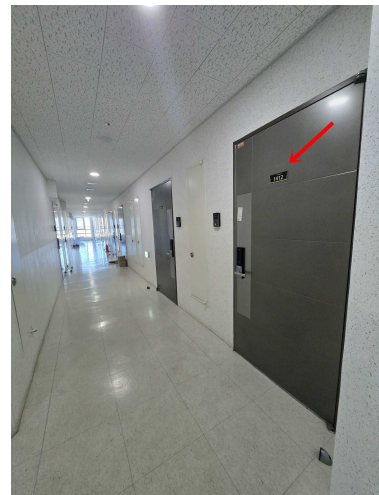
본건물 주차장



본건물 주출입구(1층)



본건물 주출입구(지하주차장)



본건소재 14층 및 본건현관문 전경