

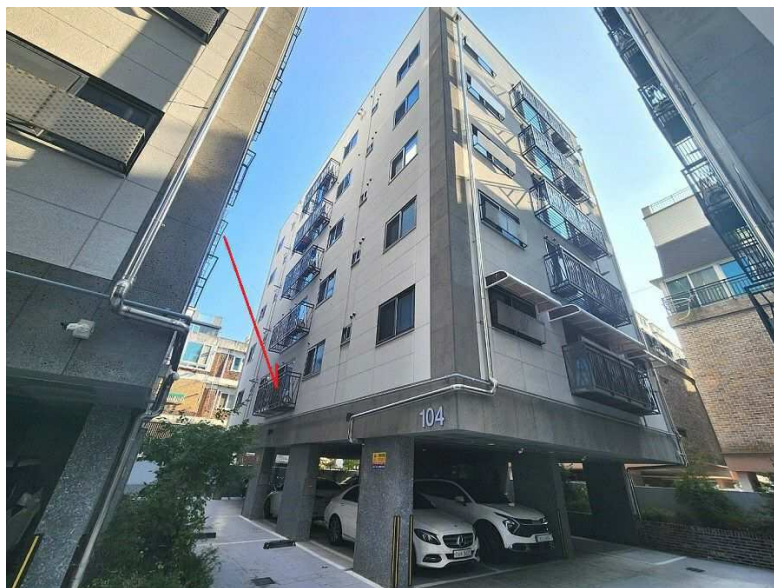
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤진택 소유물건  
(2024타경117990)

의뢰인: 서울북부지방법원  
사법보좌관 박가영

감정평가서번호: YJ57-02101024



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.

예지감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명신

감정평가액	삼억사천삼백만원정 (₩343,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤진택 (2024타경117990)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.29	2024.10.21 ~ 2024.10.22	2024.10.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	343,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩343,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 "장안1동 행정복지센터" 북측 인근에 위치하는 더하이엔드 104동 2층 202호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2024년 10월 22일임.

### 3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 동대문구 장안동 394-2 [도로명주소 : 서울특별시 동대문구 답십리로66길 89-4]		
건물명		더하이엔드 104동		
용도		다세대주택	사용승인일	2021.06.24
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2층 202호	27.97	5.35	16.633

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적당가	사용승인일		
A	장안동 394-2	더하이엔드 104동	3층 30*호	42.49	25.268	458,000,000	2022.01.07	실거래	
						10,779,007	2021.06.24		
B	장안동 394-2	더하이엔드 101동	6층 60*호	39.08	23.24	440,000,000	2021.11.23	실거래	
						11,258,956	2021.06.24		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.  
(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2023년 02월(거래시점)	2024년 09월(기준시점)
가격지수	102.4	98.6

※ 거래사례 : 2022.01.07.는 01월 지수 발표전 시점으로서 2021년 12월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.10.22.는 10월 지수 발표전 시점으로서 2024년 09월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 102.4(2021.12)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.6(2024.09)
- ▶ 시점수정치 :  $98.6 / 102.4 \approx 0.96289$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 전유 면적 및 대지 사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
2층 202호	1.00	1.00	1.18	1.00	1.180
본건은 거래사례A 대비 전유 면적의 크기에서 우세함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	10,779,007	1.00	0.96289	1.180	27.97	342,554,679	343,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						전유면적단가	평가목적 가격시점
#1	장안동 394-2	더하이엔드 104동	2층 20*호	42.49	25.268	456,000,000	경매
						10,731,937	2024.08.30
#2	장안동 394-2	더하이엔드 101동	4층 40*호	27.27	16.811	330,000,000	담보
						11,673,152	2021.07.29

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	지분 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 동대문구 장안동 394-2	더하이엔드 104동 2층 202호	27.97	16.633	343,000,000
합 계					343,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 394-2 더하이엔드 104동 2층 202호					
건 물 명	윤진택 소유물건(2024타경117990)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 205,800,000 137,200,000	
	합 계				₩343,000,000.-	
		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 동대문구 장안동 소재 "장안1동 주민센터" 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 점포 등이 혼재하는 일반 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 버스 정류장 및 지하철 역과의 접근성 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건내 2층 202호로서,  
외벽 : 석재 등 마감,  
창호 : 샷시 이중 창임.

## (4) 이용상태

다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로 단지형다세대주택 건부지 임

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 세로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2023.09.07일 서울북부지방법원의 임차권등기명령(2023카임578)으로 2023.09.11일자 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 394-2 더하이엔드 104동 2층 202호
-----	---

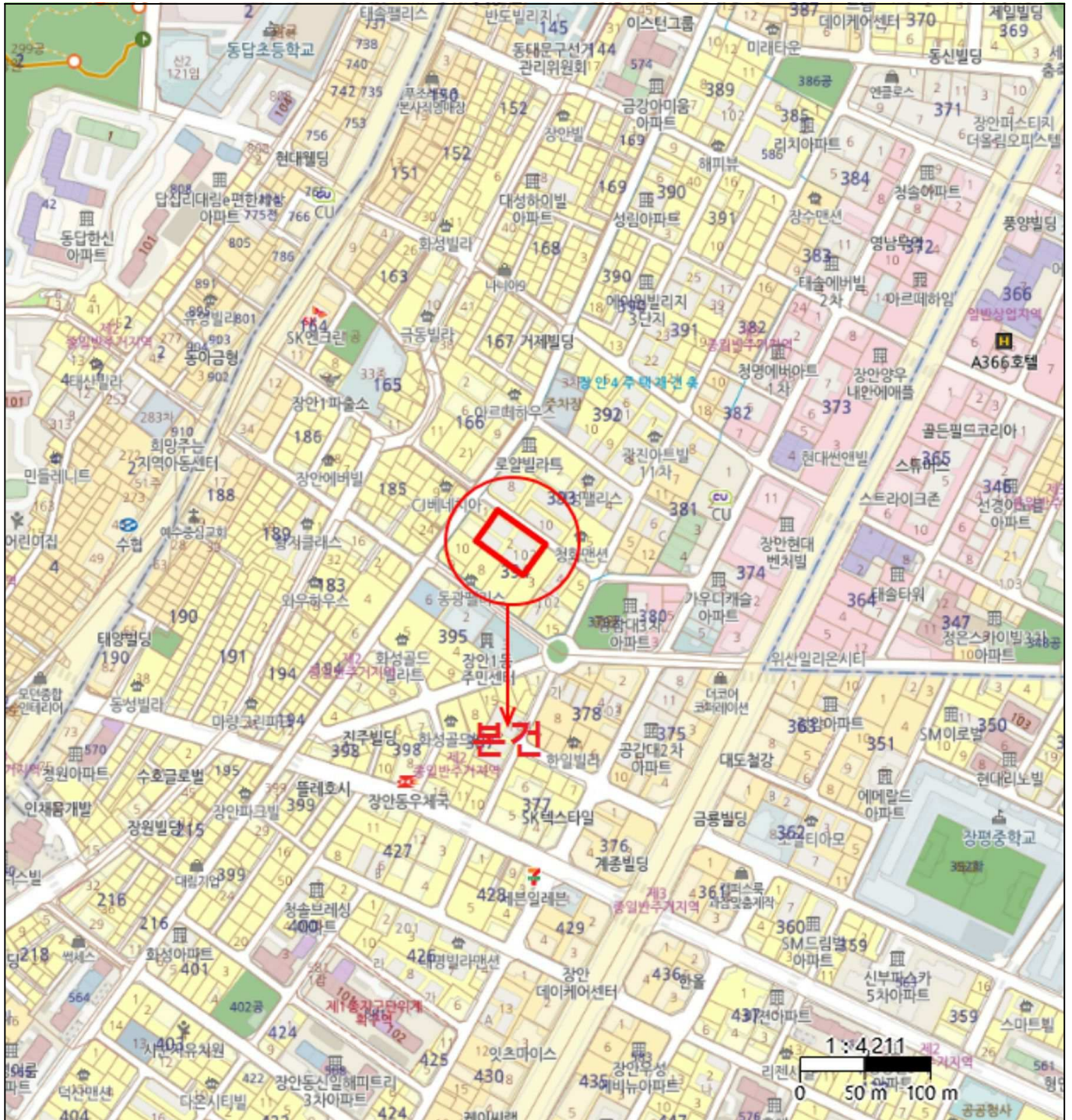


# 위치도



소재지

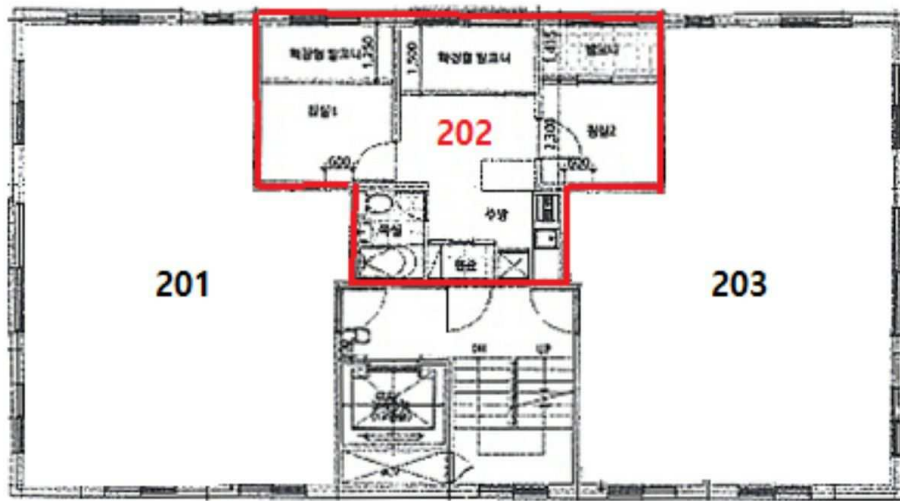
서울특별시 동대문구 장안동 394-2 더하이엔드 104동 2층 202호



# 내부구조도

소재지 서울특별시 동대문구 장안동 394-2 더하이엔드 104동 2층 202호

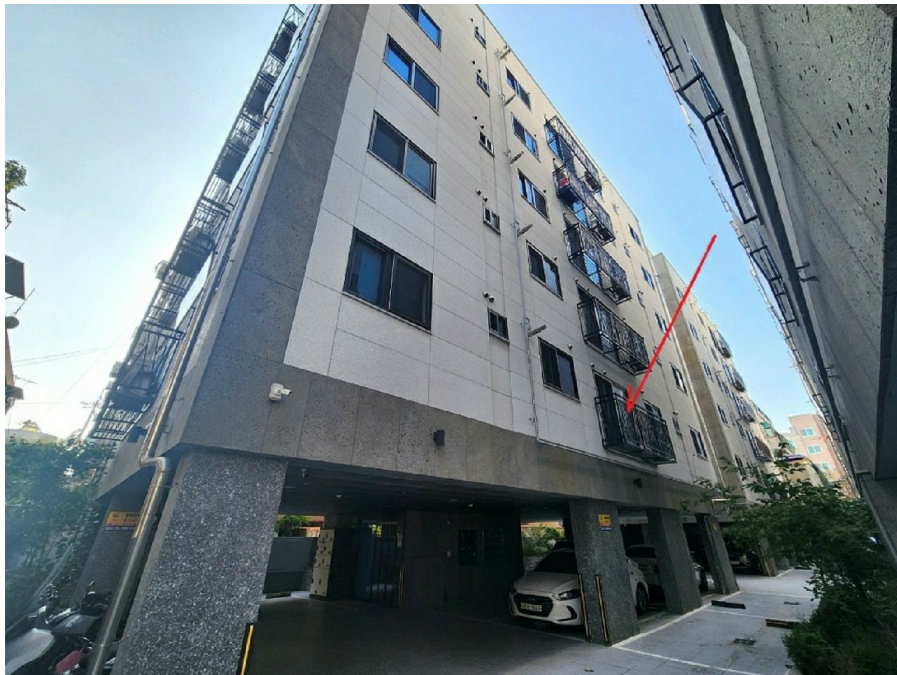
No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1

