

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
건명	박찬현 외 1명 소유물건(2024타경102561)
감정서번호	M2402-005

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

매일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 석 호

감정평가액	일십일억칠천팔백만원정(₩1,178,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박찬현 외 1명 (2024타경102561)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.28	2024.02.28	2024.03.08	
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	-	1,178,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,178,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 "중랑역" 남동측 인근에 위치한 스마트트라움 1층 101호로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거 하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 02월 28일임.

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 02월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없 음.

6. 기타사항

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도에 의거 확인 하였는 바, 경매 진행 시 재 확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표. 대상 물건의 개황

일련 번호	소재지	명칭	층/호수	이용 상황	면적 (㎡)		
					전유	공용	소유권 대지권
가	서울특별시 중랑구 상봉동 128-34	스마트 트라움	1층 101호	업무시설	69.16	7.5336	24.18
- 사용승인일 2022년 04월 07일							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「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.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비 고
#1	상봉동 91-*	1층 104호	40.85	7.72	1,148,910	28,125,091	2022.10.12.	-

나. 거래사례 선정

본건과 동일지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 자본수익률(한국부동산원 제공, 서울특별시 매장(집합) 자본수익률(단위:%))

'22.04 분기	'23.01 분기	'23.02 분기	'23.03 분기	'23.04 분기
0.09	-0.15	0.19	0.08	0.45

나. 시점수정치의 결정

일련 번호	기 간	지역/유형	산정내역	시점수정치
가	2022.10.12 ~2024.02.28	서울특별시 매장(집합) / 자본수익률	$(1+0.0009 \times 81/92) \times (1-0.0015)$ $\times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times$ $(1+0.0045) \times (1+0.0045 \times 59/92)$ ≈ 1.0094	1.0094

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.75	본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 상업.업무시설과의 접근성, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	0.80	주차의 편리성, 각종 설비의 유무, 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
격 차 율		0.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
가	28,125,091	1.000	1.00940	0.600	69.16	1,178,049,317	1,178,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지, 단지명	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
A	상봉동 91-*	1층 108호	47.96	818,000,000	2023.11.02.	담보
B	상봉동 128-** 스마트트라움	1층 1**호	69.16	1,000,000,000	2022.10.04.	담보
C	상봉동 128-** 스마트트라움	1층 1**호	79.04	1,200,000,000	2022.10.04.	담보

2. 인근 유사부동산 가격수준

동일 규모 구분건물의 가격수준	16,000,000원/㎡(전유) ~ 17,000,000원/㎡(전유) 내외 (층별, 호별, 위치별 효용, 이용상황 등에 따라 가격격차 발생함)
---------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정의견

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가사례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	서울특별시 중랑구 상봉동 128-34 스마트트라움	1층 101호	69.16	1,178,000,000

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		
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 망우로 236	서울특별시 중랑구 상봉동	128-34 스마트 트라움	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 16층				
				지2층	1,979.46			
				지1층	1,930.21			
				1층	247.27			
				2층	723.8			
				3층	723.8			
				4층	723.8			
				5층	723.8			
				6층	571.58			
				7층	559.76			
				8층	559.76			
				9층	561.12			
				10층	561.12			
				11층	561.12			
				12층	561.12			
				13층	561.12			
				14층	561.12			
15층	561.12							
16층	328.28							

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. 가	동소	128-34	대	옥탑1층	47.88		1,178,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	2,525.2	69.16			69.16
				1.소유권대지권	24.18				24.18
					2,525.2x----- 2,525.2				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 294,500,000 883,500,000
합 계							₩1,178,000,000.-		
			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 중랑구 중화동 소재 "중랑역" 남동측 인근에 위치하고, 부근은 근린생활 시설, 업무시설, 공동주택 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 경의중앙선, 경춘선(중랑역) 등이 소재 하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 지하2층, 지상16층 건물 내 1층 101호로서,
외벽: 석재붙임 마감 등.
내벽: 페인팅 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 제2종근린생활시설(일반일반음식점)이나, 현황 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수시설 등이 구비되어있음.

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

본건 소재 토지는 세장형 평지로서, 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북동측 및 남동측으로 각각 노폭 약 30미터 및 약4미터의 포장도로에 접하며, 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(상봉생활권), 가축사육제한구역(문의:일자리 창출과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(건축과 별도문의).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상.

광역위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 128-34 스마트트라운 1층 101호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 128-34 스마트트라움 1층 101호
-----	-------------------------------------



내부구조도

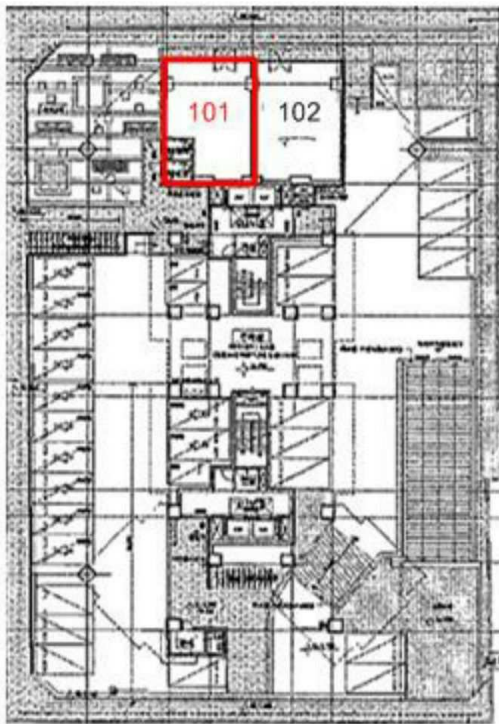


소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 128-34 스마트트라운 1층 101호



[스마트트라운 1층 101호]



<호별배치도>



<내부구조도>



