

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한윤성 소유물건(2024타경117495)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: 하북241004-0104

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.

하보나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
원 성 규						
감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)					
의 회 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	한윤성 (2024타경117495)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 10. 13	2024. 10. 04 ~ 2024. 10. 13	2024. 10. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1 이	구분건물	1 하 여	- 백	260,000,000
	합 계					₩260,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 “전농초등학교” 남동측 인근에 위치(전농로 95)하는 부동산으로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가근거 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가관련 제법령에 규정된 기준에 따라 평가하였으며, 관련 법령에 미규정된 경우, 감정평가관련 판례 등에 근거를 두고 평가하였습니다.
- 본건 평가시 별도의 조건은 없으며, 「감정평가에관한규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제 9조 제 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자를 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법 및 평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 243-6 외(전농로 95)				
건물명, 층, 호수	써밋카운티 제3층 301호				
용도	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설		사용승인일	2021.07.30	
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)	비고
	20.88	16.043	36.923	7.661	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 및 단가 (원/㎡ 전유면적)	가격시점	사용승인일 (비고)
#1	답십리 243-6	3층 /30*호	20.88	7.661	250,000,000 (11,997,126)	2022.01.04	2021.07.30
#2	답십리 243-6	6층 /60*호	20.88	7.661	260,000,000 (12,452,586)	2022.01.04	2021.07.30

(2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

- 시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 비주거용 집합상가 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지역적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 기타동대문성동지역 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(증감율, %)

구분	1/4	2/4	3/4	4/4
2022년	0.64	0.55	0.39	0.07
2023년	- 0.14	- 0.13	0.28	0.2
2024년	0.24	0.65		

-시점수정치(2022.01.04. ~ 2024.10.13.)

$$\begin{aligned} &:(1+0.0064 \times 87/90) \times (1+0.0055) \times (1+0.0039) \times (1+0.0007) \\ &\times (1-0.0014) \times (1-0.0013) \times (1+0.0028) \times (1+0.002) \\ &\times (1+0.0024) \times (1+0.0065) \times (1+0.0065 \times 105/91) \div 1.03529 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인비교

(1) 개별요인 세부항목 분석

구분		항목		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.000	본건은 거래사례대비 외부요인이 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양호등	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 건물요인이 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 층별요인이 유사함
	면적의 대소, 주차장등의유무			
	부지에 대한 지분면적의대소			
누계		1.000		1.00 × 1.00× 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

대상	거래사례 (천원)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가액 (천원)
3층 301호	250,000	1.00	1.03529	1.00	1.00	1.00	258,822.5	260,000

III. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위환경	구분	가 격 수 준
본건 인근	오피스텔	본건과 유사한 면적의 오피스텔은 2.6억 원 내외로 거래되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는 바, 비준가격을 중심으로 하되, 평가목적에 고려하여 인근 유사부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 260,000,000원으로 결정합니다.

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		
	서울특별시 동대문구 답십리동	243-6, 243-31, 243-32, 69-3	오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설 11층				
				지1층	208.54			
				1층~6층 각각	157.66			
				7층~9층 각각	124.48			
				10층	159.6			
				11층	124.48			
				옥탑1층	25.78			
1	"	243-6	대	제3종일주	99			
2	"	243-31	"	제2종일주	122			
3	"	243-32	"	"	99			
4	"	69-3	"	준주거지역	89			
				(내)				
				3층301호	20.88	20.88	260,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조				
				1,2,3,4.소유권 /대지권	7.661 /409	7.661		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,400,000 171,600,000	
합 계							₩260,000,000.-	
			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 답십리동 소재 "전농초등학교"남동측 인근에 위치(전농로 95) 하며, 주위는 대로변으로 각종 근린생활시설 등이 있으며, 후면에는 대규모 아파트 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건(사용승인일:2021.07.30)내 3층 301호로,
외벽 : 타일 붙임 마감 등
창호 : 하이샤시 창호 등.

(4) 이용상태

건축물 대장상에 오피스텔로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 현황 "오피스텔" 건부지로 이용중임.

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

본건 소재 토지 동측으로 전농로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

답십리동 243-6

도시지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)
 <건축법>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비
 촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선
 (세부사항 건축과 문의)임.

답십리동 243-11, 243-32

도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(2019-12-27)
 (상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑
 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

답십리동 69-3

도시지역, 준주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(점합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역
 (2019-12-27)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m
 (지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을
 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

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)

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

서울특별시 동대문구 답십리동 243-6 씨앗카운티 3층 301호



위 치 도



소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 243-6 씨앗카운티 3층 301호
-------	-------------------------------------



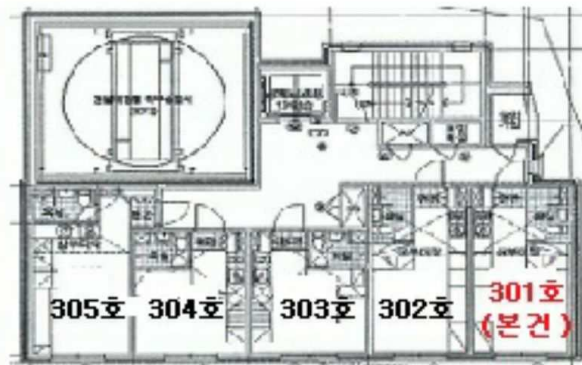
내 부 구 조 도



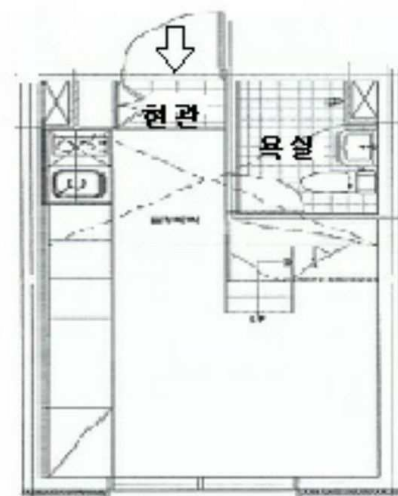
소 재 지

서울특별시 동대문구 답십리동 243-6 씨앗카운티 3층 301호

<< 호별 배치도 >>



<< 내부 구조도 >>

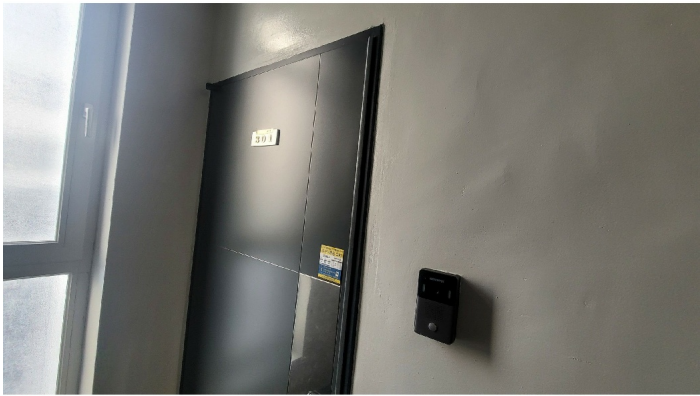


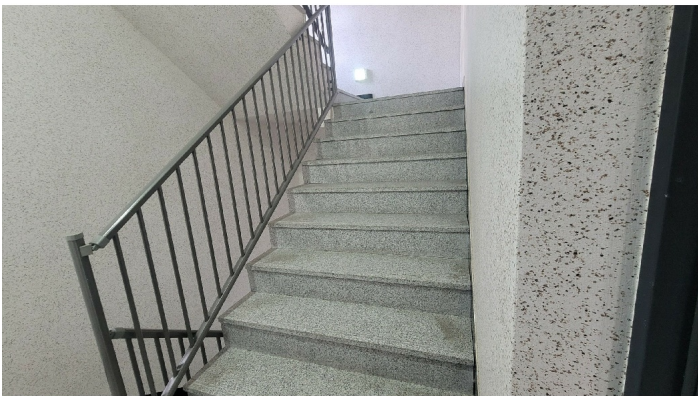
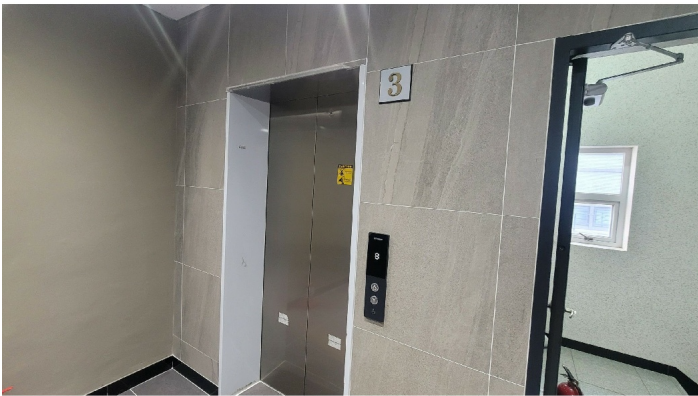


()



()





()