

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 성진종합건설주식회사
소유물건(2024타경121067)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청서

감정평가서번호: 202412-북-46

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.

삼호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최삼호

감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	성진종합건설주식회사 (2024타경121067)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.30	2025.01.02	
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	-	193,000,000
	제시외건물	(27.9)	제시외건물	27.9	-	20,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩213,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 “성원아파트 사거리” 남측 인근에 위치하는 부동산(성진파크뷰아파트 1101 제1층 제6호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 「감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하므로 본건과 유사한 부동산의 거래사례를 선정하고 거래사례와 본건과를 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성 요인비교등으로 가격보완 과정을 거쳐 평가하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지,건물 배분비율 등을 참작하여 토지,건물의 가액을 배분하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우에는 제7조 ②에 따라 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

4. 기준가치

본건은 “감칙” 제5조 1항에 규정된 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.30일임.

6. 기타 참고사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- (2) 본건은 건축물대장상 위반건축물[2022.08.12.주택과-26730호 (상가(점포) 철근콘크리트 27.9㎡ 무단증축)]로 등재되어 있는 바, 위반건축물에 대한 이행강제금 및 원상복구 등의 관련내용은 경매 입찰 참여시 관할 관청에 별도 확인하시기 바람.
- (3) 본건 제시외 건물(무단증축 부분)은 구조, 규모, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가방식으로 평가하되, 건물의 제반 현상을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상 부동산의 개요

1. 대상물건의 개요

(1) 물건개요

소재지	서울특별시 도봉구 방학동 741 성진파크뷰아파트 1101 제1층 제6호
용도지역	제2종일반주거지역
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층
유형	근린생활시설, 아파트
사용승인	2019.06.12
비고	-

(2) 면적개요

기호	층/호	용도	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	제1층/제6호	제2종 근린생활시설	21.33	11.64	13.41

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	도봉구 방학동 *** 상가동	1층/ ***호	10.81	9.83	7,678,076	83,000,000	2023.08.28
							1992.09.26

*상기 기호(A) 거래사례를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

○ 서울특별시 집합상가 자본수익률

지 역	기 간	자본수익률	비 고
서울	2023.08.28 ~ 2024.12.30	3.243% (1.03243)	2023년 03분기 : 0.08 2023년 04분기 : 0.45 2024년 01분기 : 0.73 2024년 02분기 : 0.56 2024년 03분기 : 0.72 2024년 04분기 : 0.72 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0008*34/92)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0072*91/92)$ ≒ 1.03243

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례 (A)	대상	
			기호1	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.20	본건은 사례대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 효용	1.00	0.95	본건은 사례대비 전유면적의 대소 등에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.140	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

(1) 평가전례(담보/경매 등)

No	소재지	평가목적	기준시점	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	방학동 ***-*	담보	2023.09.06	32	257,000,000	8,030,000	제1층 제***호
2	방학동 ***	담보	2020.03.20	21.33	181,000,000	8,490,000	제1층 제***호

(2) 인근지역의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준	비고
본건 인근	근린생활시설	@9,000,000원/㎡ 내외 수준	본건 유사

(3) 그 밖의 요인 보정을 결정

보정을결정의견	탐문조사 결과 비교 평가사례는 적정시세와 비교시 대체로 적정하게 평가된 것으로 탐문조사되어, 별도의 그 밖의 요인 보정이 필요없을 것으로 사료됨.(1.000)
그 밖의 요인	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 감정단가의 결정

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그밖의 요인	결정단가 (원/㎡)
1	7,678,076	1.000	1.03243	1.140	1.000	9,036,867

8. 제시외 건물 평가액

제시외 건물의 평가는 구조, 규모, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가방식으로 평가하되, 건물의 제반 현상을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

기호	구조	이용상태	면적(㎡)	감정평가액	비고
㉠	철근콘크리트구조	상가(점포)	27.9	20,000,000	관찰감가

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가가격 산출

1. 감정평가액 (토지, 건물 일괄평가)

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	감정평가액
1	21.33	9,036,867	192,756,373	193,000,000
㉠	27.9	-	20,000,000	20,000,000
합계				213,000,000

2. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 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	서울특별시 도봉구 방학동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도당로 32 1. 동소	741 성진파크 뷰아파트 1101 741	아파트 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층			193,000,000	비준가액 공용면적포함
				지1층	1,758.02			
				1층	581.83			
				2층	364.22			
				3층 ~ 9층 각	360.45			
				10층 ~ 13층 각	244.18			
				14층 ~ 15층 각	126.39			
				제2종일반주거지역	2,334.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제6호	21.33	21.33		
				1 소유권	13.41			
----- 대지권	2,334.5x----- 2334.5	13.41						
			토지·건물 토 지 : 96,500,000 건 물 : 96,500,000	배분내역				
㉠	제시외건물 "	"	근린생활 시설	철근콘크리트구조 1층	(27.9)	27.9	20,000,000	관찰감가
합 계							₩213,000,000.-	
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 도봉구 방학동 소재 "성원아파트사거리" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 일반 주택지대, 각종 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제1층 제6호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : 인테리어 마감 등.
창호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수시설 무난하며, 기본 위생설비, 승강기설비, 소화설비, 주차시설 등이 되어 있음.

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

사다리형 평지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

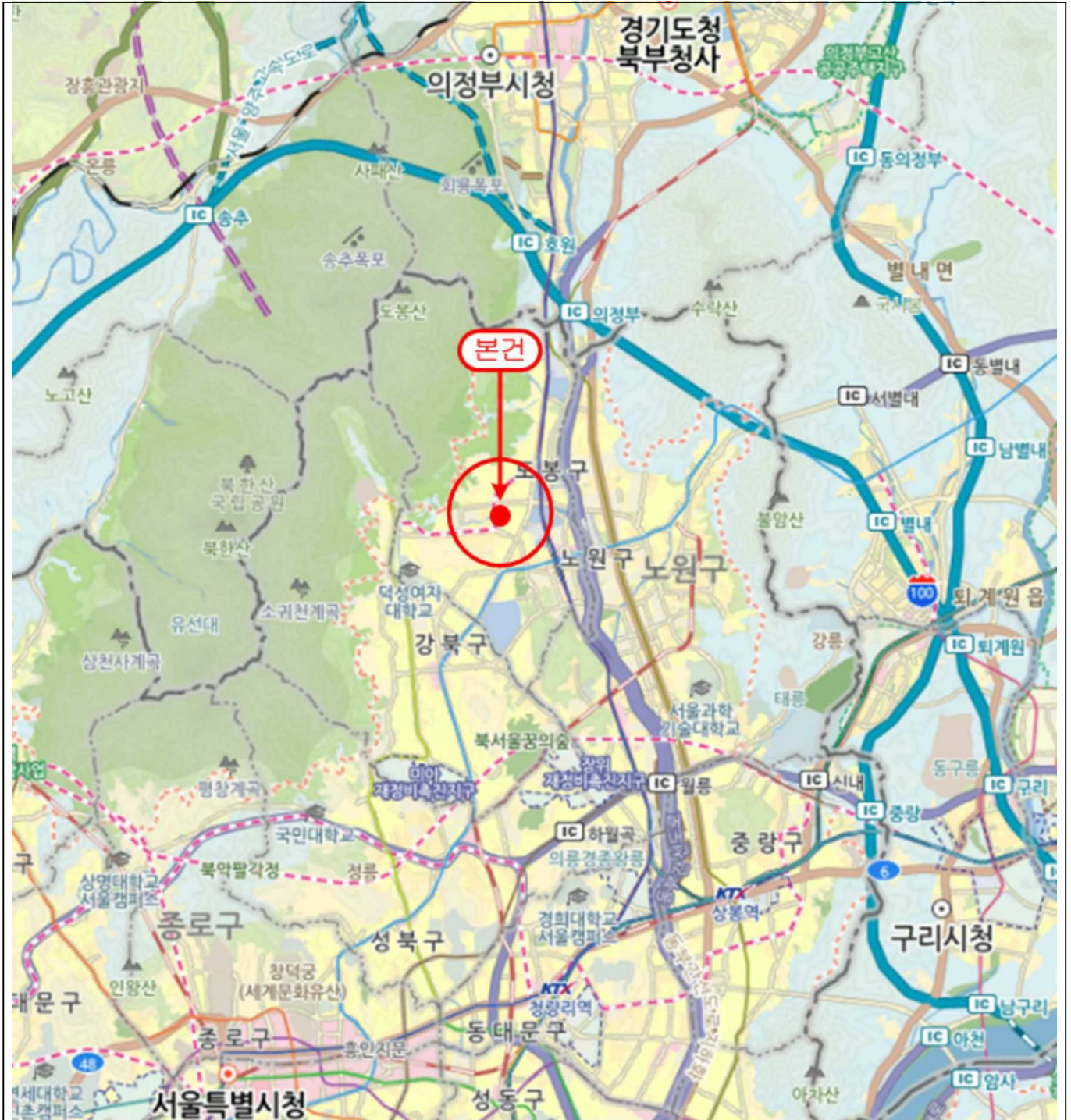
- 본건은 건축물대장상 위반건축물[2022.08.12.주택과-26730호 (상가(점포) 철근콘크리트 27.9㎡ 무단증축)]로 등재되어 있는 바, 경매입찰 참여시 유의하시기 바람.
- 임대미상.

광역위치도



소재지

서울특별시 도봉구 방학동 741 성진파크뷰아파트 1101 제1층 제6호

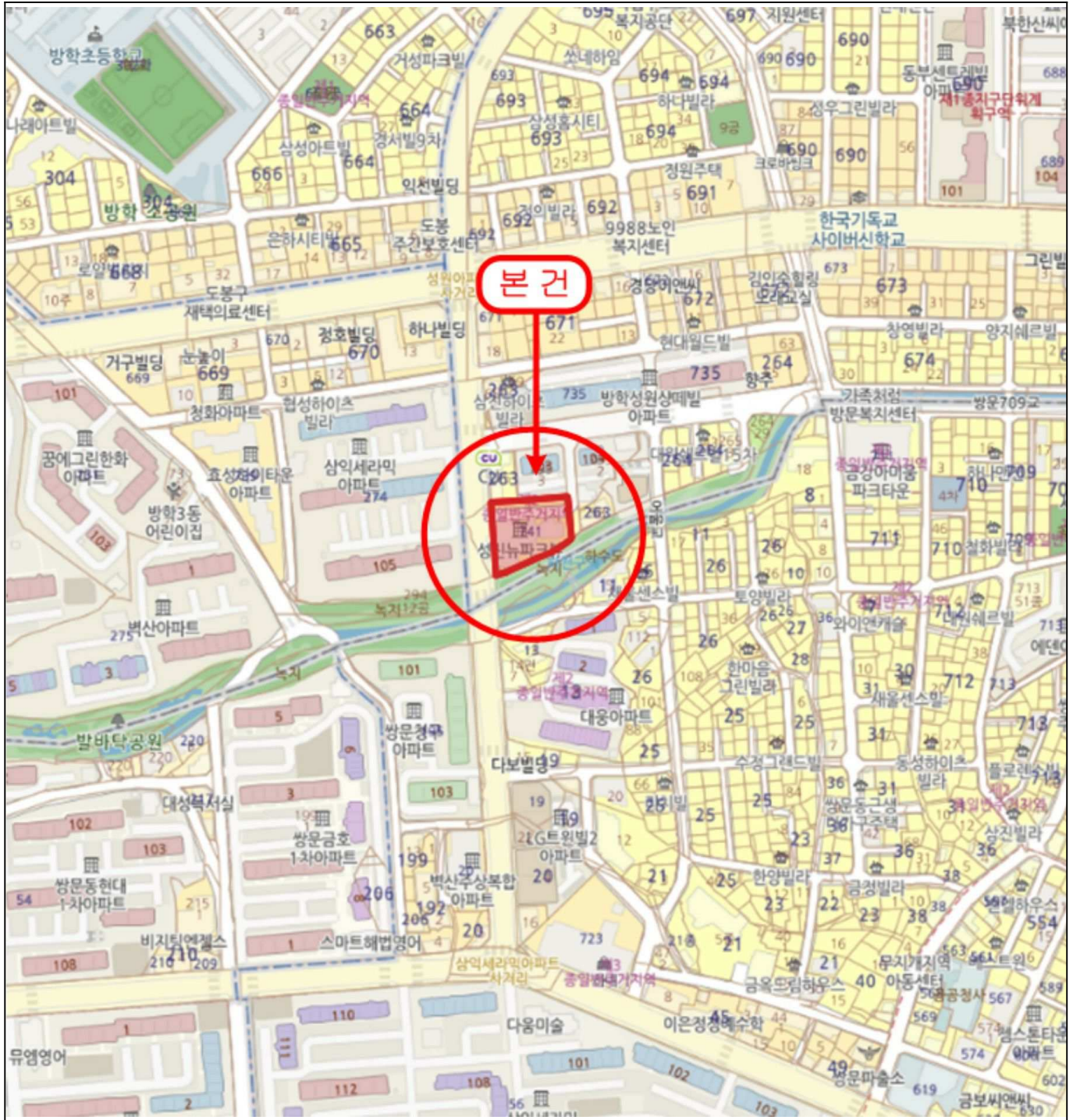


위치도



소재지

서울특별시 도봉구 방학동 741 성진파크뷰아파트 1101 제1층 제6호

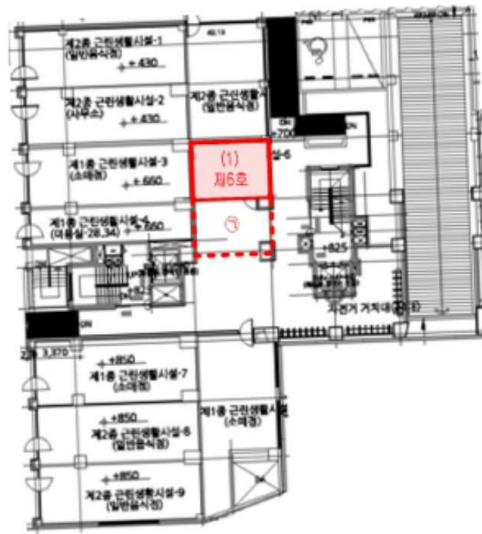


내부구조도



소재지

서울특별시 도봉구 방학동 741 성진파크뷰아파트 1101 제1층 제6호



[1층 호별배치도]



[제1층 제6호 내부구조도]



