

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 흥선덕 소유물건(2024타경117426)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정서번호 : 24-090501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001

FAX. 02-798-4002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 대 영

감정평가액	삼억오천구백만원정(₩359,000,000.-)					
의 퇴 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	홍선덕 (2024타경117426)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.09.30	2024.09.27 ~2024.09.30	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	359,000,000
	합 계					₩359,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 "장평초교" 남동측 인근에 위치하는 구분 건물("더시즌" 제5층 제501호)로서 법원경매(제출처 : 서울북부지방법원) 목적의 감정평가 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 30일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.09.27 ~ 2024.09.30)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부확인이 불가하였는 바, 본 건의 내부는 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하여 도시하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	"더시즌"
소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 337-9 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 답십리로72길 32
용 도 지 역	일반상업지역
대 지 면 적	444.3m ²
연 면 적	3,148.51m ²
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 14층
사용승인일자	2021년 05월 25일
주 용 도	업무시설(오피스텔 및 근린생활시설)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 주차타워 등

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	소재지 지번	명칭	층/호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지지분 (m ²)
가	장안동 337-9	더시즌	제5층/ 제501호	오피스텔	39.44	12.29	51.73	7.217

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	장안동 342-X외	제11층/ 제110X호	26.53	5.24	284,240,000	10,714,000	2023.10.11
							2023.01.06
#2	장안동 337-X	제8층/ 제80X호	47.52	8.7	385,000,000	8,102,000	2022.03.24
							2021.05.25
#3	장안동 364-X	제12층/ 제120X호	26.4	5.06	275,000,000	10,417,000	2024.03.29
							2022.07.14

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례기호
가	#1

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 오피스텔 매매지수 서울 강북지역 동북권]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	99.93	99.90	99.81	99.79	99.77	99.73	99.68	99.70	-	-	-	-
2023년	101.81	101.44	101.11	100.81	100.66	100.56	100.44	100.42	100.38	100.35	100.13	100.0

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.09.30)	2024년 08월	99.70	Ⓐ
사례 거래시점 (2023.10.11)	2023년 09월	100.38	Ⓑ
시점수정치		0.99323	Ⓐ/Ⓑ

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.97	대상물건이 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	사례 대비 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.90	대상물건은 사례 대비 면적 및 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.856	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함. (1.000)
 (지역요인비교치 = 1.000)

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/m ²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
가	39.44	10,714,000	1.000	0.99323	0.856	9,109,095	359,262,707	359,000,000

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지	층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	장안동 337-X	제8층/ 제80X호	47.52	385,000,000	8,102,000	기타 담보	2021.10.22
							2021.05.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
주거용 오피스텔	@8,000,000원/m ² ~ @9,500,000원/m ² 수준

2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭/층,호	전유면적 (m ²)	거래사례비교법 (원)		
가	"더시즌"/ 제5층/ 제501호	39.44	359,000,000	359,000,000	전유면적당 단가 @9,100,000원/m ²

3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 오피스텔로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 "장평초교" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 대규모의 아파트단지, 오피스텔, 주상용건물, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거 및 상가지대로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 14층건 내 제5층 제501호로서
 외 벽 : 석재마감 등.
 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.
 창 호 : 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임.
 (후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 공동현관문통제설비, 승강기설비, 주차타워설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 10M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역,가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),가로구역별 최고높이 제한지역(건축법),대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))(군사기지 및 군사시설 보호법),과밀억제권역(수도권정비계획법),(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계

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) | |

상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 수회 방문하였으나, 폐문부재로 인하여 본건의 내부이용상황은 집합건축물대장상 건축물현황도를 참작하였으니, 경매진행시 참고바람.

광역 위치도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 337-9 더시즌 5층 501호
------------	----------------------------------



위 치 도



소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 337-9 더시즌 5층 501호
-------	----------------------------------



내부구조도

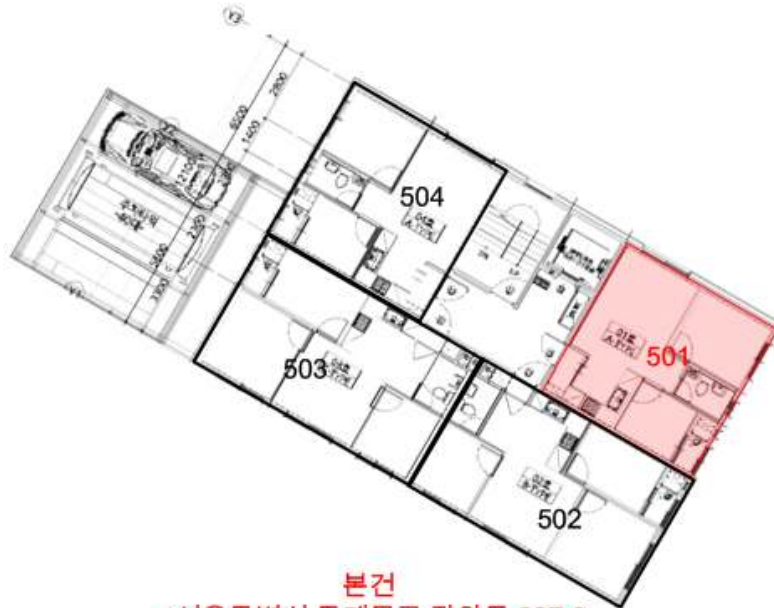


소재지

서울특별시 동대문구 장안동 337-9 더시즌 5층 501호

S : NO SCALE

호별배치도



본건
<서울특별시 동대문구 장안동 337-9
더시즌 5층 501호>

내부구조도



사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



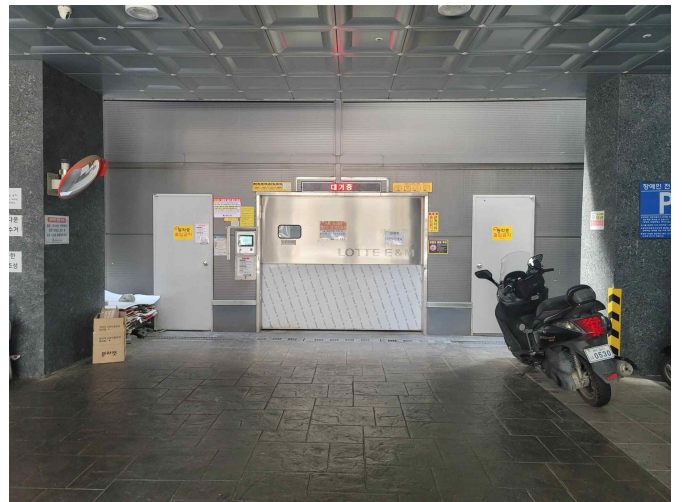
본건전경



주위환경



주위환경



주차설비