

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정우 소유물건(2024타경119576)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 북부-39-2024

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.

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2024타경119576)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.11	2024.11.04 ~ 2024.11.11	2024.11.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	239,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩239,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동에 있는 수도권 전철 7호선 상봉역 동측 인근에 위치한 도시형생활주택 케이제이캐런시아 4층 402호(전유면적 18.7㎡)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 11일입니다.

3) 평가조건

본 평가에 제시된 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 거래가격 수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 확인 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가격 산출 개요

1) 본건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 104-48외		
건물명, 동, 층, 호수	케이제이캐렌시아, 4층 402호		
공부상 용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2021.01.08
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	18.7	7.0	7.11

2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물 거래사례로 거래시점이 기준시점과 가까우며, 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높은 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

기호	소재지	건물	층/호	전유/대지권 면적(㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	사용승인 년도
1	상봉동 103-16외	상봉 어반하임	6층/ 6**호	26.99 / 10.24	310,000,000 / 11,485,735	2024.05.03	2021년
2	상봉동 103-16외	상봉 어반하임	8층/ 8**호	27.65 / 10.48	323,000,000 / 11,681,735	2024.03.25	2021년
2	상봉동 85-17외	루체하임	7층/ 7**호	40.14 / 18.11	518,000,000 / 12,904,833	2024.05.01	2022년
3	상봉동 107-31외	동일캐슬	10층/ 10**호	14.46 / 18.11	199,000,000 / 13,762,110	2024.04.11	2020년 최상층
4	상봉동 106외	상봉 힐스테이트	8층/ 8**호	16.94 / 6.94	270,000,000 / 15,938,606	2024.08.16	2021년 (아파트)

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 동북권 연립·다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정치 산정

기준시점 2024.11.11. 매매가격지수 (적용 2024년09월) : 98.6(9월 이후 지수 미발표)

거래시점 2024.05.03. 매매가격지수 (적용 2024년04월) : 98.0

시점수정치 : $98.6 / 98.0 = 1.00612$

5) 가치 형성 요인 비교치 산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	0.98	가로조건 다소 열세함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등	1.13	규모에 따른 수요성 우세함
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.107	

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교치	산정단가	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	11,485,735	1.00	1.00612	1.107	12,792,523	18.7	239,220,180	239,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

본건 인근 유사한 도시형생활주택의 가격수준은 단가 기준 12,000,000원~14,000,000원 내외로 조사 되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

소재지	건물	층/호	전유/대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
상봉동 104-48외	케이제이 캐런시아	5층/ 5**호	18.70 / 7.11	241,000,000 / 12,887,701	2024.06.28	법원경매
상봉동 103-8	마제스티	6층/ 6**호	18.30 / 8.37	232,000,000 / 12,677,596	2024.10.16	법원경매
상봉동 105-17	상봉동원 데자뷰2차	4층/ 4**호	22.96 / 8.89	289,000,000 / 12,587,108	2024.09.06	법원경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 239,000,000원

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 중랑구 상봉동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 면목로92다길 18(상봉동)	104-48		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 업무시설. 도시형생활주택. 근린생활시설									
		104-52			지1층	197.7							
		104-53			1층	87.88							
		104-55			2층	179.23							
		104-56			3층	179.23							
		104-58			4층	178.89							
		케이제이			5층	178.89							
		케렌시아			6층	178.89							
					7층	234.23							
					8층	234.23							
					9층	234.23							
					10층	234.23							
					11층	163.97							
					옥탑1층 (연면적제외)	23.56							
		2			서울특별시 중랑구 상봉동	104-48			대	준주거지역	151.4		
		3			"	104-52			대	준주거지역	93.6		
4	"	104-53	대	준주거지역	87.9								
5	"	104-55	대	준주거지역	87.6								
6	"	104-56	대	준주거지역	97.2								
	"	104-58	도로	준주거지역	88.3								
(1)				(내) 철근콘크리트구조 4층402호	18.7	18.7	239,000,000						
				1,2,3,4,5,6. 소유 / 대지권	7.11 / 606	7.11							
							토지·건물 배분내역						
							토 지 : 143,400,000						
							건 물 : 95,600,000						
							₩239,000,000.-						
	합 계												

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 상봉동에 있는 경춘선 및 경의중앙선과 환승역인 수도권 전철 7호선 "상봉역" 동측 인근에 위치한 도시형생활주택 케이제이케렌시아 4층 402호로 부근은 도시형생활주택 등 주거용부동산과 상업 및 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성된 역세권 주상복합지대로 주거의 편의성은 양호함.

(2) 교통상황

본건물까지 차량 진출입 가능하며, 서측 직선거리 약200m 거리에 환승역인 먹골역이 있고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

2021.01.08자 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물내 4층 402호로

외벽 : 석재마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 칼라새시 2중창 등 임

(4) 이용상태

별첨 내부도와 같이 도시형생활주택(단지형다세대) 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

위생·급배수 설비, 화재탐지 및 경보설비, 주차타워설비, 승강기설비 및 난방설비 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

6필지 일단의 다각형인 부정형 평지로 업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 도로 폭 약 6m의 포장 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

6필지 모두 토지이용계획 동일하며

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역

가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조 구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 재정비촉진지구(상봉4존치관리구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 관계인 부재로 임대관계는 조사하지 못하였으며, 등기사항 전부증명서상 하기와 같이 주택임차권등기 되어있음

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) | |

임차보증금 금225,000,000원, 임대차계약일자 2021년4월8일, 주민등록일자 2021년5월3일,
확정일자 2021년4월8일, 임차권자 김*수 임.

광역위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 104-48외 케이제이케렌시아 4층 402호

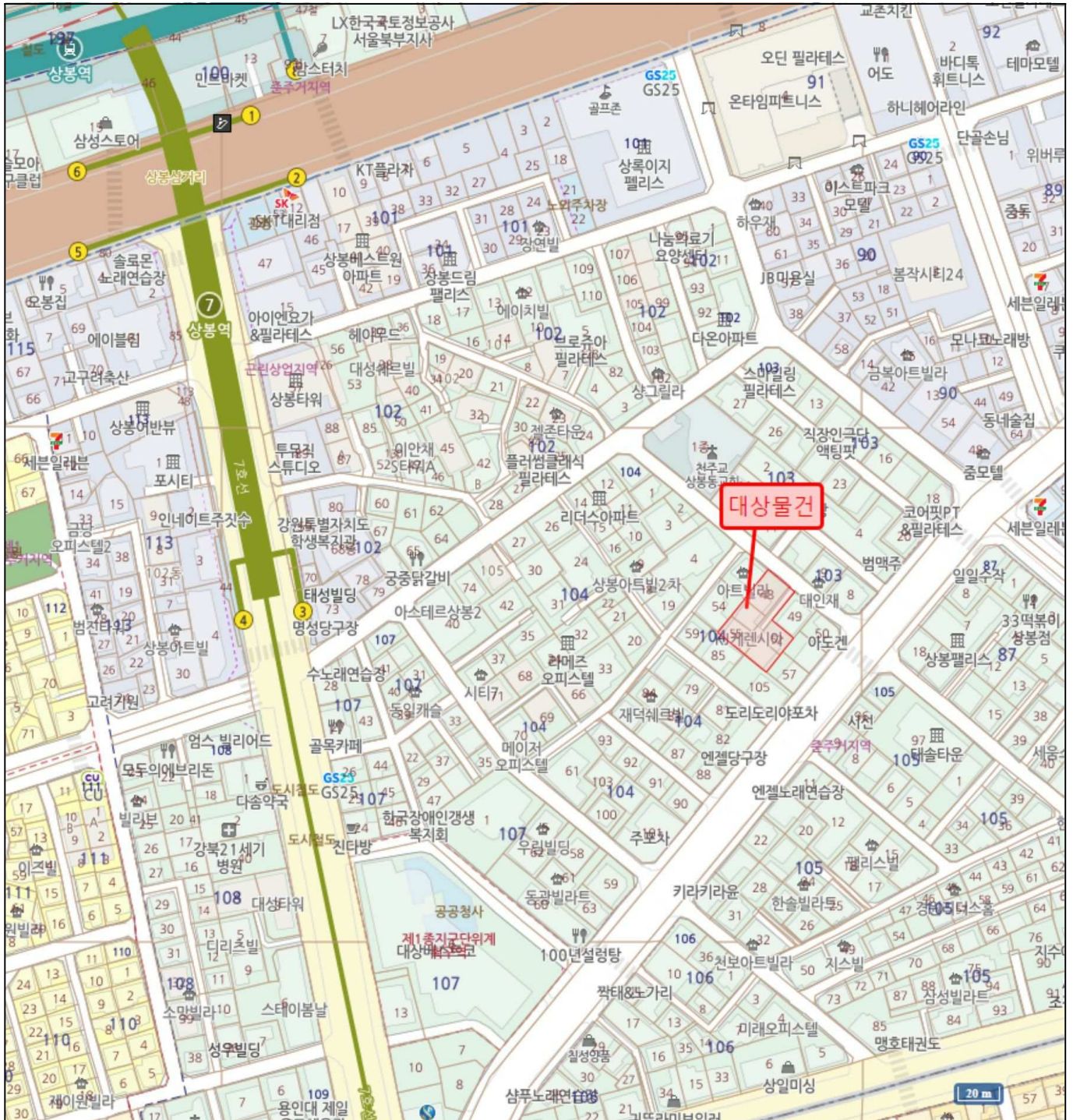


위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 104-48외 케이제이케렌시아 4층 402호

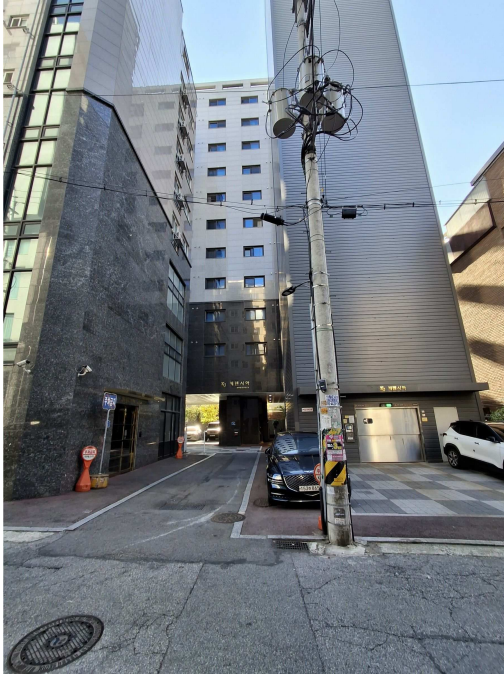


내 부 구조 도

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 104-48외 케이제이케렌시아 4층 402호
-----	----------------------------------------



사 진 용 지



본건전경(우측 주차타워, 후면 본건물)



본건물 측면 상황



부근의 상황



402호 현관

사 진 용 지



본건물 1층 상황



공동현관



본건 근경