

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김확송 소유물건(2024타경111862)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: ES2024-0710-1056

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은이

(인)

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김확송 (2024타경111862)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.22	2024.07.17 ~ 2024.07.22	2024.07.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	175,000,000
	합계					₩175,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 "장평중학교" 북측 인근에 위치하는 서희스타힐스 제 4층 제403호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.22을 기준시점으로 함.

5 기타 참고사항

(1) 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, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여 '(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

(2) 본건은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부조사를 실시하지 못하고, 외부관측과 도면 및 탐문에 의하여 현황을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 2필지					
도로명주소	서울특별시 동대문구 장한로20길 7					
건물의 개황	구조		용도	사용승인일자	비고	
	철골, 철근콘크리트 구조 슬라브지붕		오피스텔	2013. 12. 04	-	
감정평가 대상물건 개요	기호	건물명	동	층 호수	전유(㎡)	대지권(㎡)
	1	서희스타힐스	-	제4층 제403호	34.67	1,762 × (12.533/3,600)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 동대문구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계),
등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
ㄱ	장안동 3***	3층/ 3**	34.67	1,762.7 × (12.533/3,600)	148,000,000	2023-12-08
					4,268,820	2013-12-04
ㄴ	장안동 3***	3층/ 3**	41.45	1,762.7 × (14.984/3,600)	190,000,000	2024-04-22
					4,583,836	2013-12-04
ㄷ	장안동 3***	4층/ 4**	29.24	1,762.7 × (10.57/3,600)	148,000,000	2024-04-26
					5,061,560	2013-12-04
ㄹ	장안동 3***	3층/ 3**	41.45	1,762.7 × (14.984/3,600)	200,000,000	2023-04-04
					4,825,090	2013-12-04

(2) 비교사례선정

상기 사례중 최근에 거래되고 비교가능성이 높은 거래사례(ㄷ)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	거래시점	가격지수		변동률 (시점수정치)
	기준시점	적용월	지수	
사례	2024.04.26	2024년 03월	99.84	99.78/99.84 = .99940
본건	2024.07.22	2024년 06월	99.78	0.99940

오피스텔_규모별_매매가격지수(시계열)

- * 지역 : 서울특별시 동북권(40㎡ 이하)
- * 거래시점 : 2024.04.26, 2024년03월 지수를 적용 함.
- * 기준시점 : 2024.07.22, 2024년06월 지수를 적용 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로 조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물임.
	접근 조건			
	환경 조건			
	획지 조건			
	행정 조건			
	기타 조건			
내부요인	시공 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물임.
	노후도			
	공용 시설			
	규모, 구성비			
	설비 유무			
	관리 체계			
호별요인	위치별 효용	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
	층별 효용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

7. 기타 참고가격자료

—

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 비준가격(결정가격)산정

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	면적비교	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	ㄷ	148,000,000	1.00	0.99940	1.000	34.67/ 29.24	175,378,978	175,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[서울특별시 동대문구]

구분	소재지	건물명	동	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	장안동 365-4외 2필지	서희스타힐스	-	제4층/ 제403호	34.67	175,000,000	-
합 계						₩175,000,000	

2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

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 동대문구 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 장한로20길 7	365-4 외 2필지 서희스타 힐스	공동주택 근린생활 시설 업무시설	철골 철근콘크리트구조 슬라브지붕 17층				
				1층	1,177.18			
				2층	1,605.69			
				3층	1,606.2			
				4층	1,608.31			
				5층	1,609.84			
				6층 ~ 17층 각	997.37			
				지1층	2,253.58			
				지2층	2,405.51			
				지3층	2,338.21			
				지4층	1,754.98			
				지4층	202.06			
				옥탑1층	195.5			
				옥탑2층	133			
2	동소	365-4	대	일반상업지역	701.6			
3	동소	365-5	대	일반상업지역	1,762.7			
3	동소	365-10	대	일반상업지역	502.6			
				(내)				

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		
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	34.67	34.67	175,000,000	비준가격
				2. 소유권대지	12.533 1,762.7 × ----- 3,600	12.533 1,762.7 × ----- 3,600		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 105,000,000 70,000,000	
	합 계						₩175,000,000.-	
			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 장안동 소재 "장평중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위환경은 아파트단지, 오피스텔, 근린상가 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철골, 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상17층 건물 내
제4층 제403호 로서,
외벽 : 석재붙임 및 강화유리 마감 등임.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 장방형 토지로서 건부지(근린생활시설, 공동주택, 업무시설)로 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 남서측 및 동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 ;

도시지역, 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 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호2 ;

도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호3 ;

도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

- 임대관계는 미상임.
- 본건의 내부구조도는 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물대장상 건축물현황도와 외부관찰, 탐문조사 등을 통하여 표기하였으니 경매참여시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



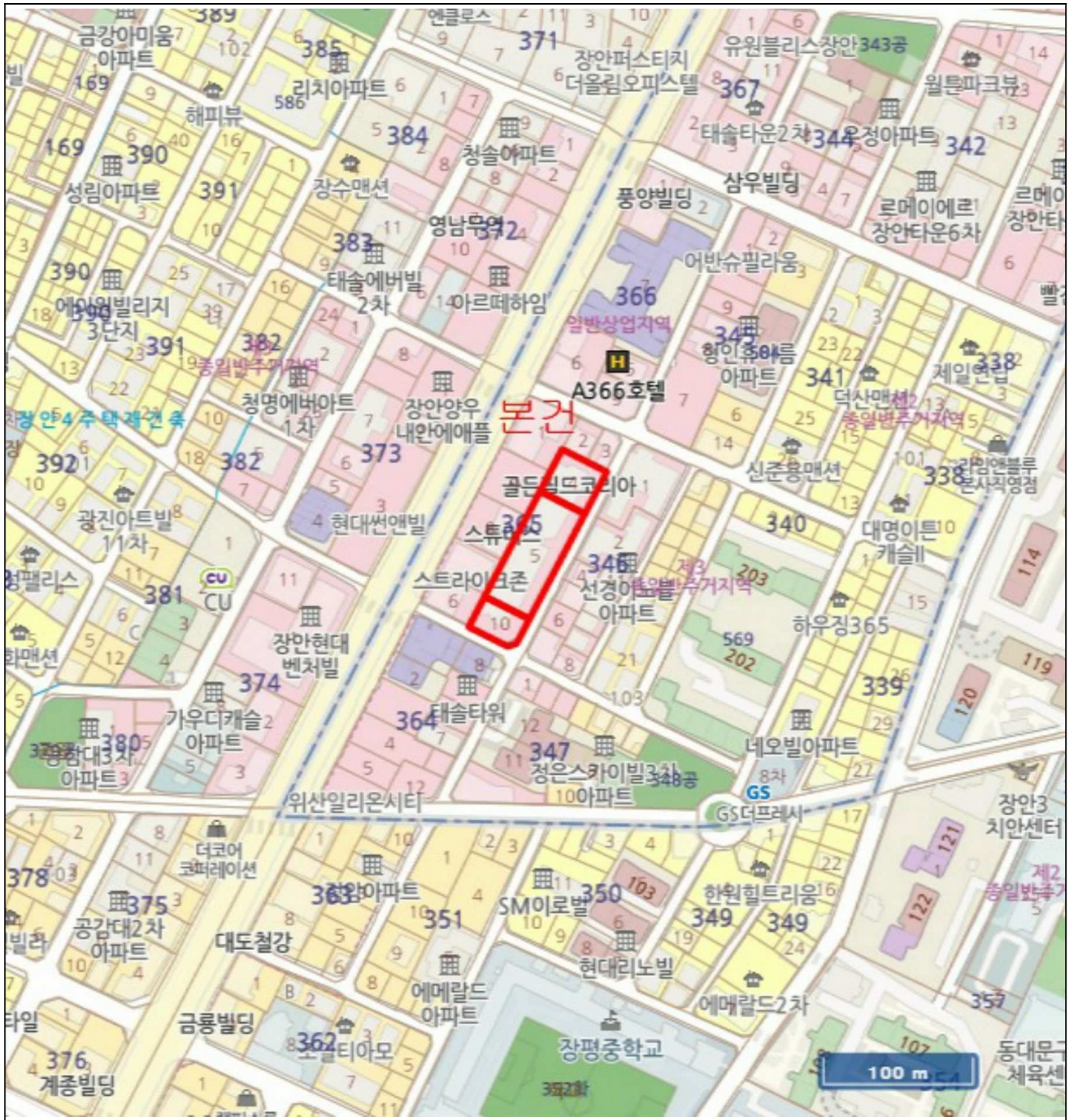
소재지	서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 2, 서희스타힐스 4층 403호
-----	---



위치도

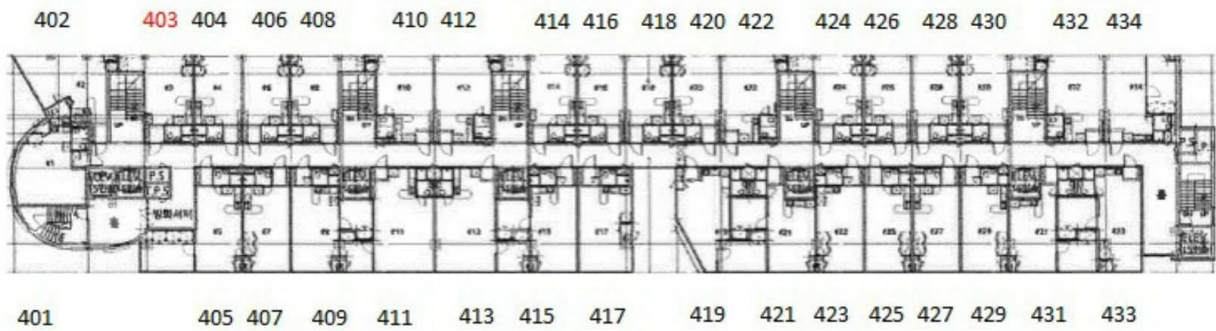


소재지	서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 2, 서희스타힐스 4층 403호
-----	---

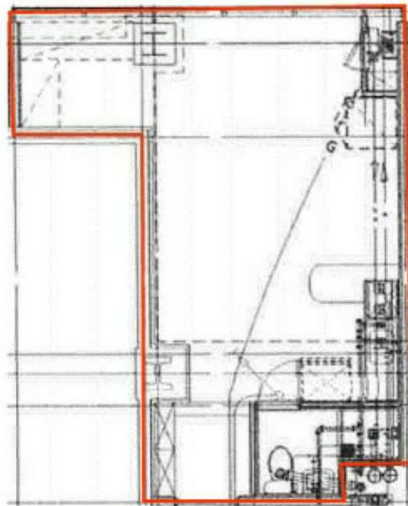


호별배치 및 내부구조도

[호별배치도]



[내부구조도]

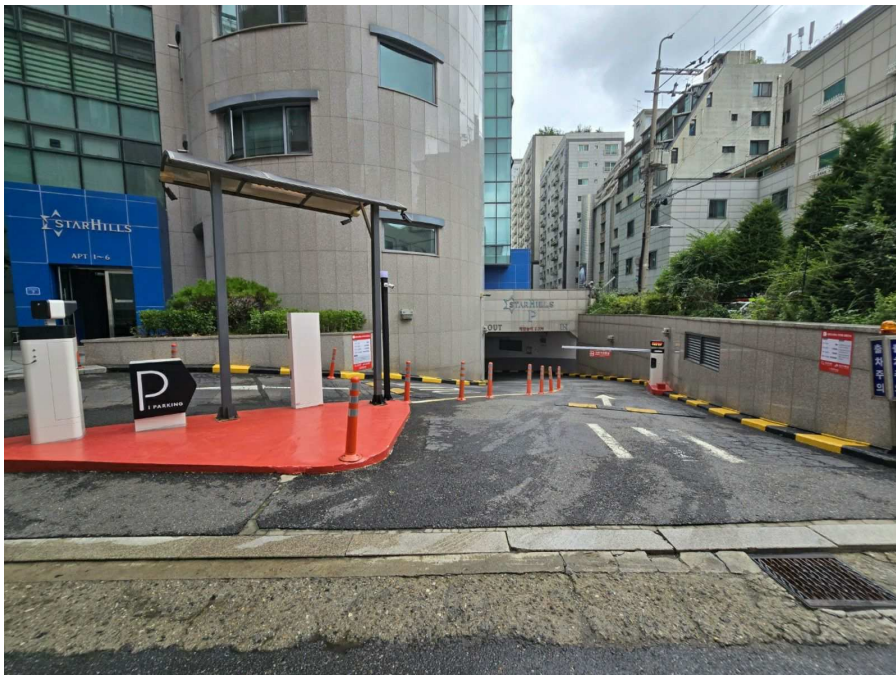


제4층 제403호

사 진 용 지



본건전경

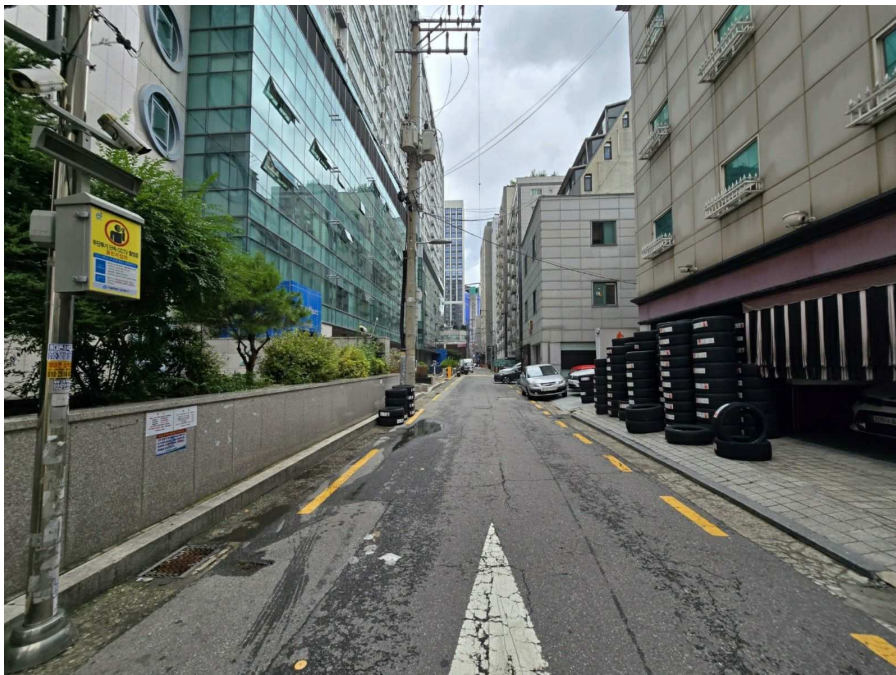


지하주차장 출입구

사 진 용 지



제403호



주위 환경