

감정평가서

의뢰인 : 서울동부지방법원 사법보좌관 김용수

건명 : 이정우 소유물건(2023타경57705)

번호 : (HI230904-001)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하이테크 감정평가법인 주식회사
대표 김제프용진 (인)

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호
TEL. (02)6401-0706 FAX. (02)6971-9586

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사
황윤경

(인)

하이테크 감정평가법인(주) 대표

김제프용진

(인)

감정평가액	금 이억이천팔백만원整 (₩228,000,000)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		평가목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2023타경57705)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일자	
(기타참고사항)	-		2023.09.12	2023.09.12	2023.09.14	
	공 부		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	단 가	금 액
평 가 내 역	구분건물	1세대 <이	구분건물 하	1세대 여	- 백>	228,000,000
	합 계					228,000,000
심 사 의 견	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 “지하철5호선 강동역” 북서측에 위치하는 “스카이캐슬라 제8층 제805호”에 대한 평가로서, 서울동부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

1) 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 09월 12일로 함.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2023년 09월 12일에 실지조사를 하여 대상물건 및 주위환경, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4) 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 부동산의 개요

소재지			서울특별시 강동구 천호동 562외 1필지					
건물명, 동			스카이캐슬라					
주용도			도시형생활주택(단지형다세대), 업무시설		사용승인일		2020.09.08	
면적			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	이용상황	비고
기호	층	호						
가	8층	805호	15.93	10.14	26.07	7.13	도시형생활주택 (단지형다세대)	-

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀 원 요청에 따라, 본건의 명세표상 토지 건물의 가액배분은 「토지건물의 배분비율에 관한지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였음. 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 내부구조 및 이용현황은 현장조사 시 이해관계인의 부재와 폐문 등으로 외부관찰, 현장 조사된 사정 및 건축물현황도 등을 종합하여 작성하였으나, 사실조회 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

나. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하여 감정평가하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산정

1. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준 및 선정

인근지역에 위치하며, 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정과 사정보정 가능성이 있는 거래사례 중 등기사항전부증명서상 실제 소유권 이전된 거래사례로서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 비교적 최근의 거래사례<A>를 선정함.

2) 거래사례

<출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS 등>

기호	소재지 지번 건물명	층 /호	면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	매매시점 사용승인
A	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제10층 제1002호	15.21	6.81	225,000,000	14,792,899	2021-12-07 2020-09-08
B	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제8층 제804호	14.5	6.49	225,000,000	15,517,241	2021-10-07 2020-09-08
C	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제9층 제903호	14.81	6.63	225,000,000	15,192,438	2022-01-25 2020-09-08

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 최근 부동산 시장의 가격수준 등을 비교적 잘 반영하고 있는 것으로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 동남권)를 기준으로 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래의 지수를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 미발표된 분기의 지수는 직전 분기의 지수를 기준으로 추정하였음.

지 역	시점 수정치	시점수정치 산정
연립다세대 지역 : 서울 강남지역 동남권 (21.12.07~23.09.12)	0.96911	2021.12.07 매매 가격지수 (적용:2021년11월) : 103.6 2023.09.12 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 100.4 시점수정치 : $100.4/103.6 \approx 0.96911$

※ 거래시점 : 2021.12.07, 2021년11월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2023.09.12, 2023년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년07월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인비교 (기호 가)

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적	산출가격	감정평가액
가	14,792,899	1.000	0.96911	1.000	15.93	228,371,625	228,000,000

6. 기타 참고자료

1) 인근 평가사례

기호	소재지	층 /호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인일
a	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제8층 제802호	15.21	법원 경매	226,000,000	14,858,646	2023-06-06	2020-09-08
b	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제9층 제902호	15.21	법원 경매	230,000,000	15,121,631	2022-11-22	2020-09-08
c	서울특별시 강동구 천호동 562외 스카이캐슬라	제7층 제702호	15.21	법원 경매	236,000,000	15,516,108	2022-03-17	2020-09-08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	비 고
본건 및 인근	14,500,000원/㎡ 내외 (신축년도, 대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.)	전용면적 기준

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	감정평가액(원)	비고
가	228,000,000	-
합계	228,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목 및 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 2 가	서울특별시 강동구 천호동 [도로명 주소]	562, 562-1 스카이 캐슬라	도시형 생활주택 (단지형 다세대) .업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층 지1층 1층	68.81 51.750			
	서울특별시 강동구 진왕도로 25길 18			1층 1층 2층~6층 각 7층~11층 각 12층	35.52 18.59 90.220 102.03 44.010			
	동소	562	대		115.0			
	동소	562-1	대		142.0			
				(내) 철근콘크리트구조				
				제8층 제805호	15.930	15.930	228,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1,2소유권대지권	7.130	7.130		
					257.0			
						토지·건물	배분내역	
						토지:	136,800,000	
						건물:	91,200,000	
		합 계					₩ 228,000,000	
			<이 하 여 백>					

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 강동구 천호동 소재 “지하철5호선 강동역” 북서측에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 아파트단지, 다세대주택 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 지하철역(5호선 강동역) 및 버스정류장이 소재하는 바 대중교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층건 내 제8층 제805호로서,

외벽 : 석재 마감 등

내벽 : 인테리어 마감 등

창호 : 샷시창호 마감 등임.

4. 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중이며 내부구획 및 이용상황 등은 후첨 '내부구조도' 참조바람.

5. 설비내역

급배수/위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비, 기계식주차설비 등이 구비되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단으로 이용 중인 완경사의 사다리형 토지로서, 현황 공동주택등(도시형생활주택-단지형다세대, 업무시설) 건부지로 이용 중임.

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 도로상태 등

본건 토지 남서측 및 북동측으로 각 노폭 약 4미터, 약 6미터 포장도로 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) : 도시지역 , 준주거지역(2004-11-05) , 지구단위계획구역(천호지구), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법> , 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 과밀억제권역<수도권정비계획법> , 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>

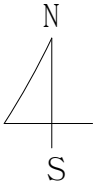
9. 공부와의 차이

—

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

—

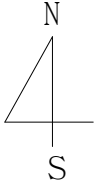
광역 위치도



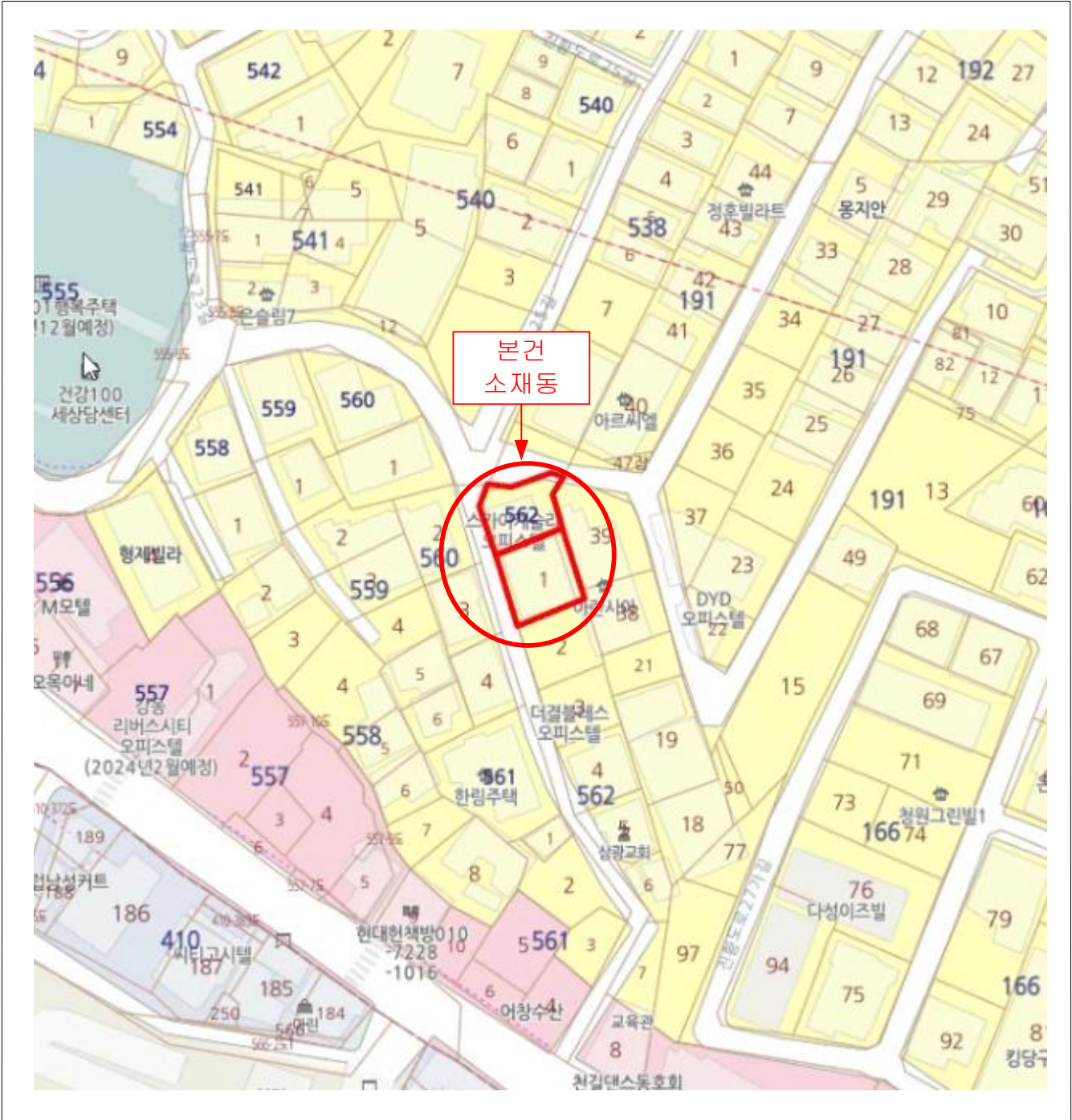
소재지	서울특별시 강동구 천호동 562외 1필지 스카이크슬라 제8층 제805호
-----	---



상세 위치도

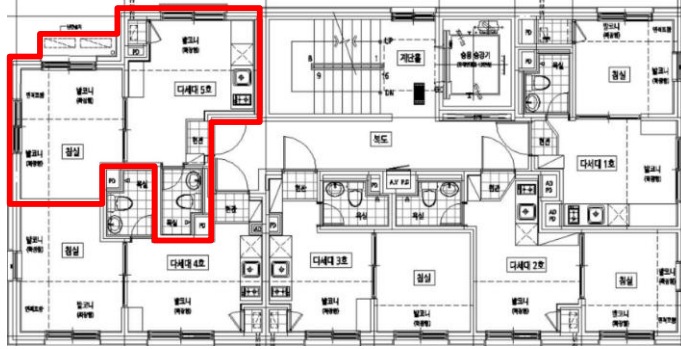


소재지	서울특별시 강동구 천호동 562외 1필지 스카이캐슬라 제8층 제805호
-----	---

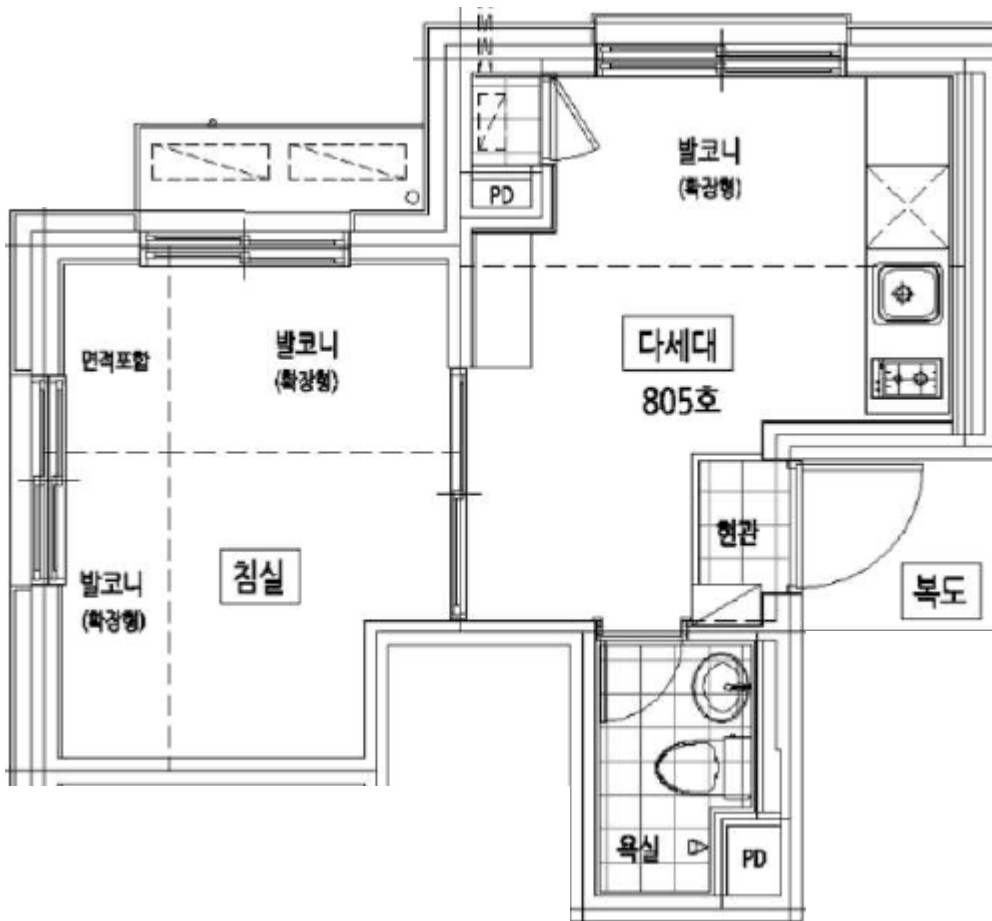


건물개황도 및 내부구조도

본건
제805호



< 제8층 호별배치도 >



< 제8층 제805호 내부구조도 >

사진 첨부 용 지



본건이 속한 건물 전경

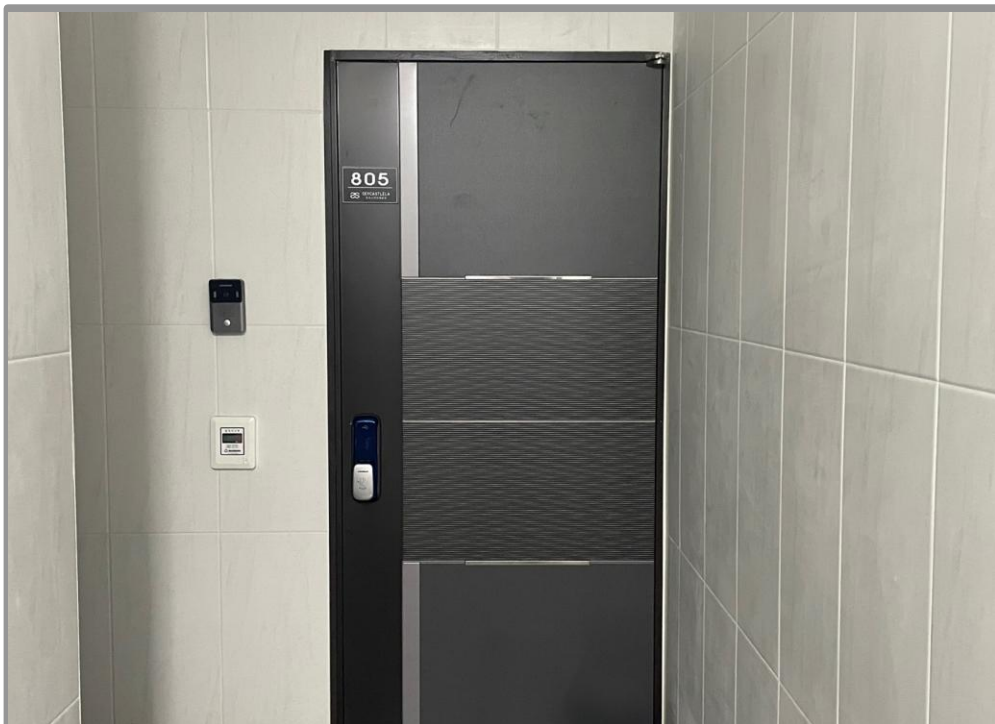


본건이 속한 건물 전경

사 진 첨 부 용 지



본건이 속한 건물 출입구



본건

사진 첨부 용 지



본건

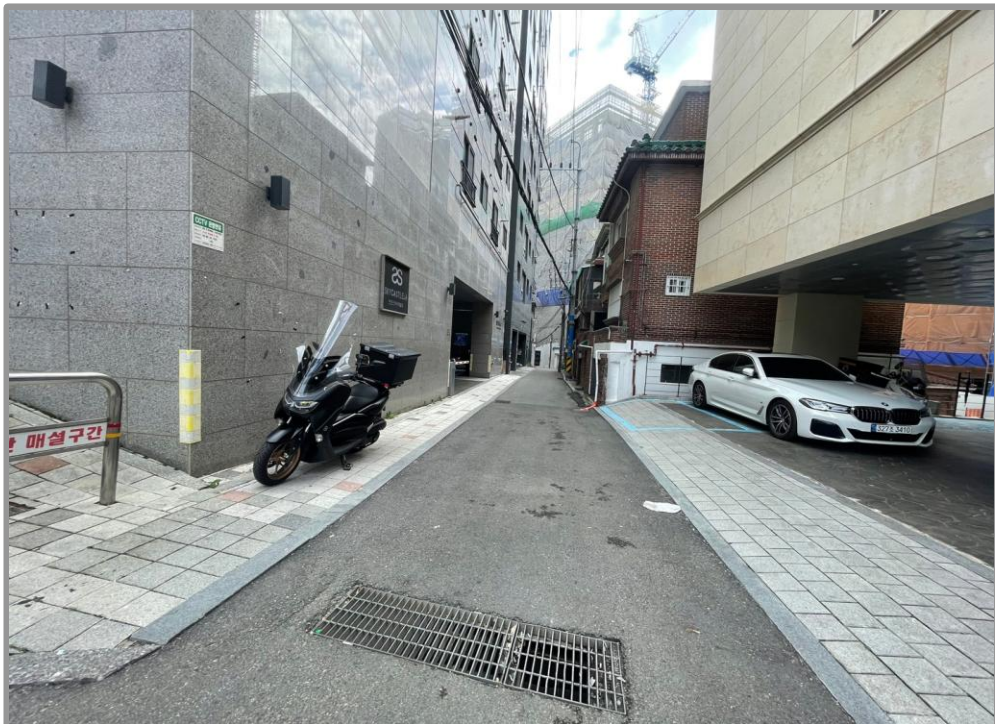


8층

사진첨부용지



주위환경



주위환경

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호 T.(02)6401-0706 F.(02)6971-9586

문서번호 : HI230904-001

시행일자 : 2023.09.15

수신 : 서울동부지방법원 사법보좌관
김용수

참조 : -

제목 : 감정평가 회보

선결		지시	
접수	일자 시간	결제 · 공람	
	번호		
처리과			
담당자			

1. 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서2023.09.04자 귀제 『 2023타경57705 』 호로 의뢰하신 『 이정우 소유물건(2023타경57705) 』 건이 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

첨부 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부
3. 세금계산서 1부 (e-mail 발송) 끝.

하이테크 감정평가법인 주식회사

대표 김제프용진

청 구 서

감정평가서번호 : HI230904-001

서울동부지방법원 사법보좌관 김용수 귀하

일금 육십만오천원정 (₩ 605,000)

2023.09.04자 귀 제 『 2023타경57705 』 호로 의뢰하신 『 이정우 소유물건(2023타경57705) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
(가) 평가수수료	316,640	● 평가수수료●	
(나) 실비	여비	212,000	1. 국토부훈령 "감정평가업자의 보수에 관한 기준"을 준수하였음.
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	6,000	
	기타실비	6,000	
	특별용역비	-	
소계	234,000		
합계(가+나)	₩ 550,000	천원미만 절사	
부가가치세	55,000		
총계	₩ 605,000		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩ 605,000		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(HI230904-001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

KB국민은행

532001-01-294849

하이테크감정평가법인(주)

2023.09.15

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호

TEL.(02)6401-0706

FAX.(02)6971-9586