

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤진택 소유물건(2024타경3613)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김용수

감정평가서번호: YP241220-5-01

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.

을평감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 기 호

(인)

감정평가액	오억사천육백만원정 (₩546,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤진택 (2024타경3613)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.30	2024.12.24 ~ 2024.12.30	2024.12.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	546,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩546,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '동신중학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (화영하우스7차 3층 301호 및 302호)에 대한 서울동부지방법원의 강제경매목적용을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 30일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사기간 및 내용

대상물건에 대한 가격조사 및 실지조사는 2024년 12월 24일에서 12월 30일간 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 ‘주된 방법’이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액(試算價額)’이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.
- (3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.
- (4) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 ‘거래사례비교법’을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식이 있음.
- (6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상 물건의 특성 및 시장성, 인근 부동산시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서, 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역 등에 의거하였음.
- (2) 대상물건(301호, 302호)의 집합건축물대장상 용도는 ‘제2종근린생활시설(학원)’ 이나, 대상 301호는 내부조사를 통하여 현황 ‘주거용’ 으로 이용중인 것으로 확인되었으며, 대상 302호는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인을 직접하지 못하였으나 인접호 거주인에 대한 탐문 및 외부관찰에 의하면 인접호와 유사형태의 현황 ‘주거용’ 으로 이용중인 것으로 조사되는 바, 용도변경 등에 따른 불이익(이행강제금 등)이 발생할 수 있으니 용도변경의 적법성 여부 등을 관할구청에 별도 확인하시고, 경매진행 및 참가시 유의하시기 바람.
- (3) 대상물건(301호)의 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도와 상이한 것이 내부조사를 통하여 확인되어 그 현황을 후첨 ‘내부구조도’ 에 도시하였으며, 대상물건(302호)는 내부확인을 직접하지 못하여 건축물현황도상 구조 등을 후첨 ‘내부구조도’ 에 개략적으로 도시하였으나 현황과 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- (4) 대상물건(301호)은 등기사항전부증명서상 주택임차권[등기원인: 2024년 7월 23일, 서울동부지방법원의 임차권등기명령(2024카임5716), 임차보증금: 270,000,000원, 임차권자: 이**]이 등재되어 있으니, 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- (5) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없음이 원칙이나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 귀 요청에 의하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

	구분	내용
	소재지	서울특별시 강동구 성내동 245-20 [서울특별시 강동구 천호대로176길 10-9(성내동)]
	명칭	화영하우스7차
	용도지역	제3종일반주거지역
	주구조 및 규모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 8층 / 지하 1층
	사용승인일	2020년 10월 22일
	주용도	도시형생활주택, 제2종근린생활시설
	설비	위생 및 급배수설비, 승강기 등

2. 대상물건의 내역

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (공부)
1	3	301	30.74	9.51	16.318	제2종근린생활시설(학원)
2	3	302	30.74	9.51	16.318	제2종근린생활시설(학원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

가. 인근지역내 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
A	강동구 둔촌동 470-**-외	2/2**	47.28	23.15	350,000,000	2022.08.22
					7,402,707	2017.11.28
B	강동구 천호동 197-*	2/2**	48.58	23.40	310,000,000	2023.06.10
					6,381,227	2016.04.28

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치한 구분건물의 거래사례중 대상물건과 비교가능한 상기의 사례에서 지리적으로 보다 근접한 다음 사례를 비교사례로 선정함.

일련번호	사례
1, 2	A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 등기된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처: 한국부동산원, 자본수익률, 집합상가, 서울, %]

년 \ 분기	1	2	3	4
2022	1.53	1.20	1.14	0.52
2023	0.33	0.52	0.88	0.88
2024	0.64	0.58	0.47	-

구 분	기간	자본수익률(%)	비 고
시점수정치	2022.08.22 ~ 2024.12.30	5.932	$(1+0.0114*40/92)*(1+0.0052)$ $*(1+0.0033)*(1+0.0052)*(1+0.0088)$ $*(1+0.0088)*(1+0.0064)*(1+0.0058)$ $*(1+0.0047)*(1+0.0047*91/92)$ ≈ 1.05932

※ 작성일 현재, 2024년 4분기 이후 수익률이 미발표되어 직전분기 수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 A	
		비교치	내역
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.10	대상은 사례대비 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	대중교통의 편의성		
	차량이용의 편리성		
	생산자서비스종사자 밀도		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	대등함.
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별요인	층별 효용	1.03	대상은 사례대비 전유부분 면적의 크기 등에서 우세함.
	위치별 효용		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.133	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	일련번호 2 / 사례 A	
		비교치	내역
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.10	대상은 사례대비 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	대중교통의 편의성		
	차량이용의 편리성		
	생산자서비스종사자 밀도		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	대등함.
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별요인	층별 효용	1.03	대상은 사례대비 전유부분 면적의 크기 등에서 우세함.
	위치별 효용		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.133	-

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	A	350,000,000	1.000	1.05932	1.133	30.74/ 47.28	273,118,753	273,000,000 (8,880,000/㎡)
2	A	350,000,000	1.000	1.05932	1.133	30.74/ 47.28	273,118,753	273,000,000 (8,880,000/㎡)

※ 전유면적비교 : 대상/사례

※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

IV. 참고자료

1. 인근지역내 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	강동구 성내동 77-**외	3/3**	42.79	14.271	347,000,000	2023.06.25	법원경매
					8,109,371	2017.08.01	
#b	강동구 길동 413-**외	3/3**	33.57	7.275	352,000,000	2024.11.13	자산 재평가
					10,485,553	2023.06.14	

2. 최근 경매 동향

[출처 : 법원경매정보]

물건용도	기간	경매건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)	지역
근린시설	2024.01 ~ 2024.12	23	4	17.4	57.8	강동구
	2024.07 ~ 2024.12	13	2	15.4	73.3	
연립주택, 다세대	2024.01 ~ 2024.12	242	57	23.6	84.2	
	2024.07 ~ 2024.12	143	38	26.6	83.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3/301	30.74	16.318	273,000,000	공용면적 포함
2	3/302	30.74	16.318	273,000,000	공용면적 포함

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 강동구 성내동 화영하우스7차 [도로명주소] 서울특별시 강동구 천호대로176길 10-9(성내동) 1. 동소	245-20	도시형 생활주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층									
					지1층	44.06							
					1층	11.56							
					2층~3층	73.04			각층				
					4층~8층	54.22			각층				
					제3종일반주거지역	178.5							
					(내) 3층 301호 철근콘크리트구조	30.74	30.74	273,000,000	비준가액 (공용포함)				
					1.소유권대지권	16.318 178.5 X ----- 178.5	16.318						
					토지·건물			배분내역					
					토 지 :			218,400,000					
건 물 :			54,600,000										
2				(내) 3층 302호 철근콘크리트구조									
						30.74	30.74	273,000,000	비준가액 (공용포함)				
					1.소유권대지권	16.318 178.5 X ----- 178.5	16.318						
					토지·건물			배분내역					
					토 지 :			218,400,000					
					건 물 :			54,600,000					
					합 계							₩546,000,000.-	
									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

대상물건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '동신중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구 및 다세대주택, 근린생활시설, 오피스텔, 주상용 및 상업용 건물 등이 소재함.

(2) 교통상황

대상물건이 속한 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 전철역(강동역, 5호선) 등이 소재하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물내 3층 301호 및 302호로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

대상물건(301호, 302호)의 공부상 용도는 공히 제2종근린생활시설(학원)이나, 대상 301호는 현황 '주거용'으로 이용중인 것으로 내부확인하였으며, 대상 302호는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인을 직접하지 못하였으나 인접호 거주인에 대한 탐문 등을 통하여 현황 '주거용'으로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등임.

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

인접도로 대비 등고평탄한 유사 장방형의 토지로서, 도시형생활주택, 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 6M의 포장도로, 북서측으로 노폭 약 4M의 막다른 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2024-11-28)(제3종일반주거지역 서울특별시고시 제2024-576호 참조), 지구단위계획구역(천호지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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> 임.

(9) 공부와의 차이

대상물건(301호, 302호)의 공부상 용도는 공히 제2종근린생활시설(학원)이나, 대상 301호는 현황 '주거용'으로 건축물현황도와 구조, 이용상황 등이 상이하하며, 대상 302호는 현황 '주거용'으로 탐문조사되어 건축물현황도와 구조, 이용상황 등이 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건(301호, 302호)의 구체적 임대관계는 미상이나, 대상 301호는 등기사항전부증명서상

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) | |

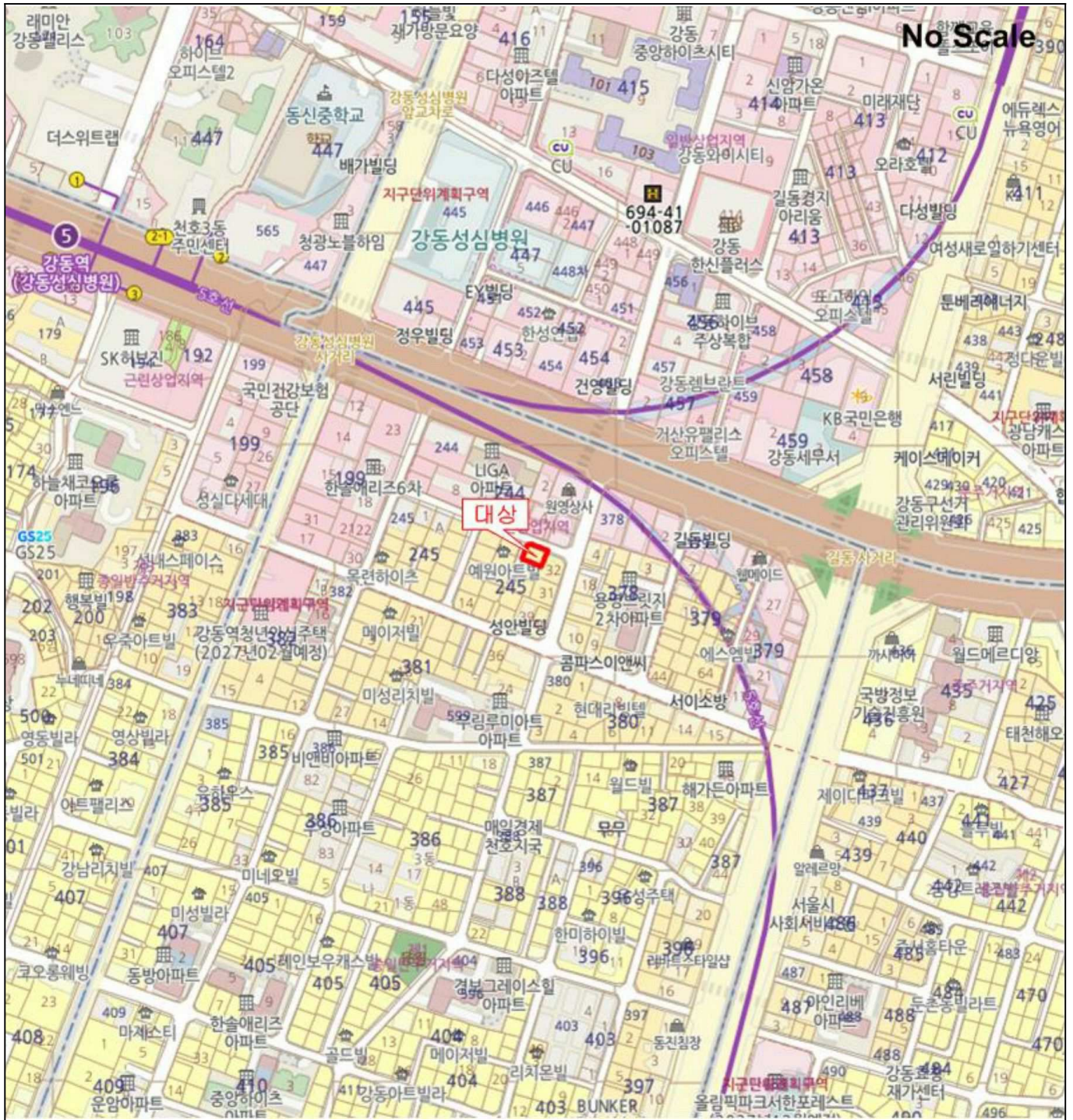
주택임차권[등기원인: 2024년 7월 23일, 서울동부지방법원의 임차권등기명령(2024카임5716),
임차보증금: 270,000,000원, 임차권자: 이**]이 등재되어 있음.

위치도



소재지

서울특별시 강동구 성내동 245-20 화영하우스7차 3층 301호외

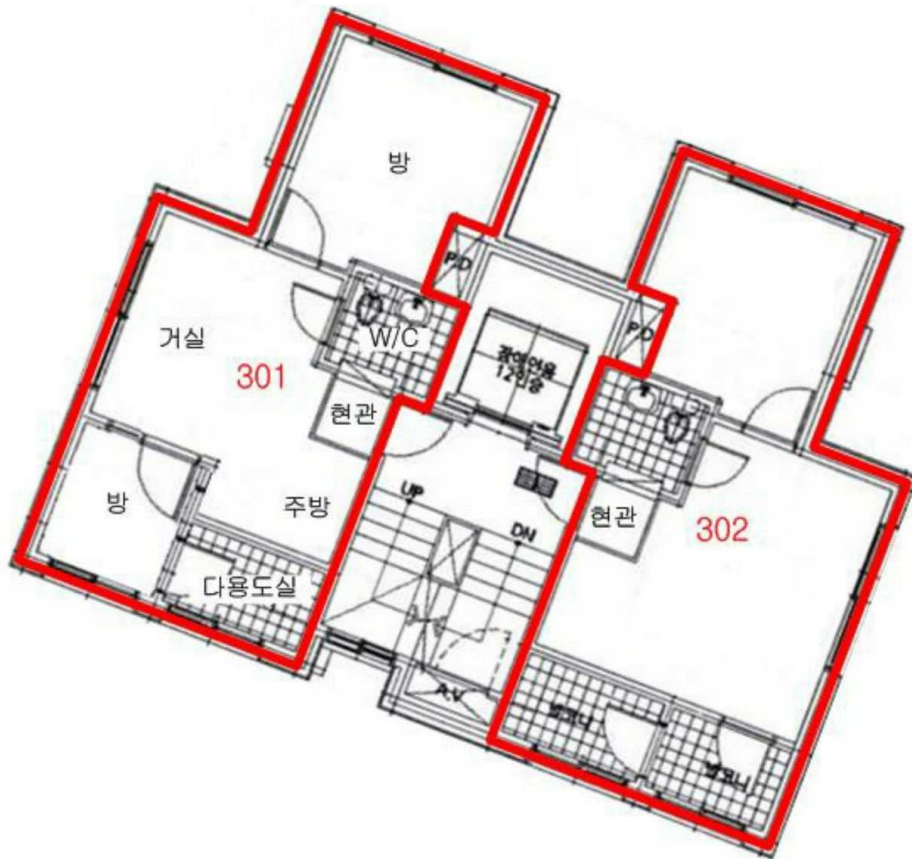


내부 구조도



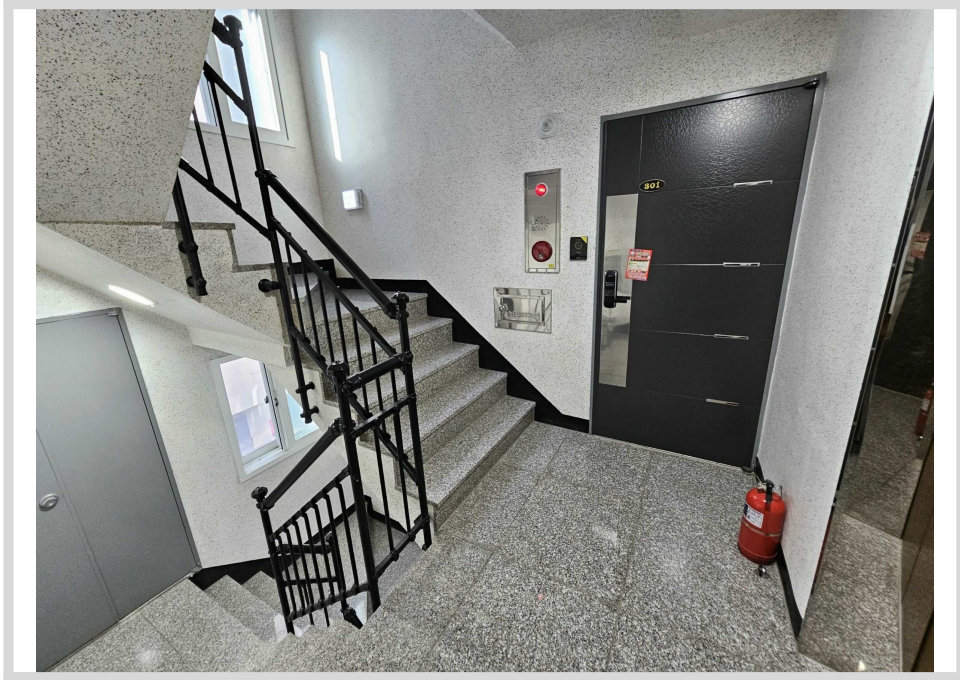
소재지	서울특별시 강동구 성내동 245-20 화영하우스7차 3층 301호외
------------	---------------------------------------

No Scale

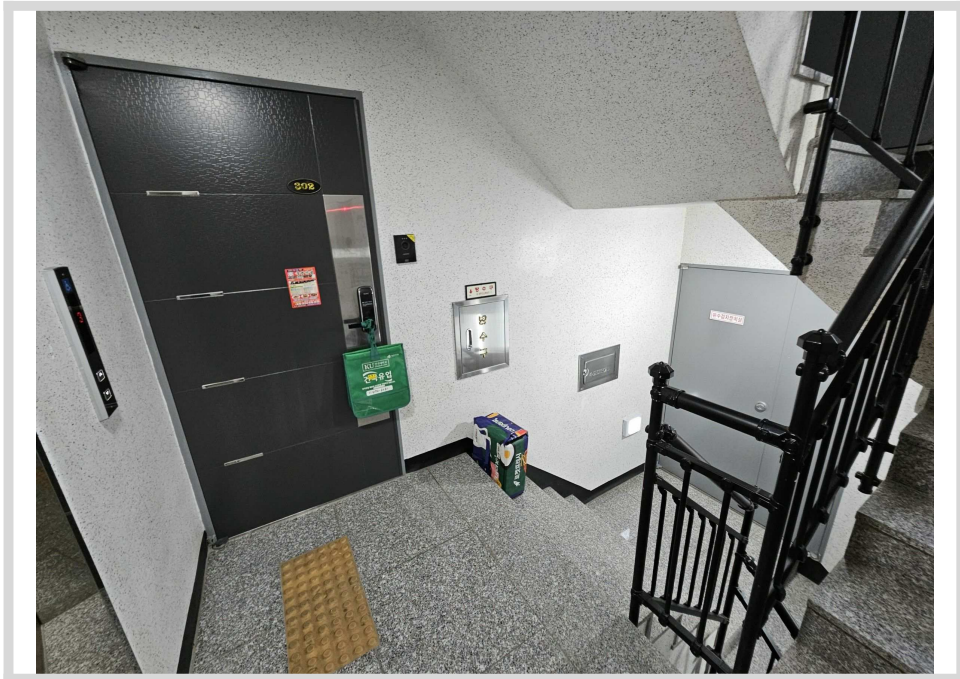


※대상 301호 및 302호는 공부상 2종근린생활시설(학원)이나, 301호는 내부구조 및 이용상황 등이 건축물현황도와 상이한 것이 내부확인되어 그 현황을 상기 도면에 도시하였으며, 302호는 인접호 거주인에 대한 방문 및 외부관찰에 의하면 301호와 구조 등이 유사한 주거용으로 이용중인 것으로 조사되나, 감정인이 내부확인을 직접하지 못하여 건축물현황도상 구조 등을 상기에 도시하였는 바, 그 구조 등이 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

사 진 용 지

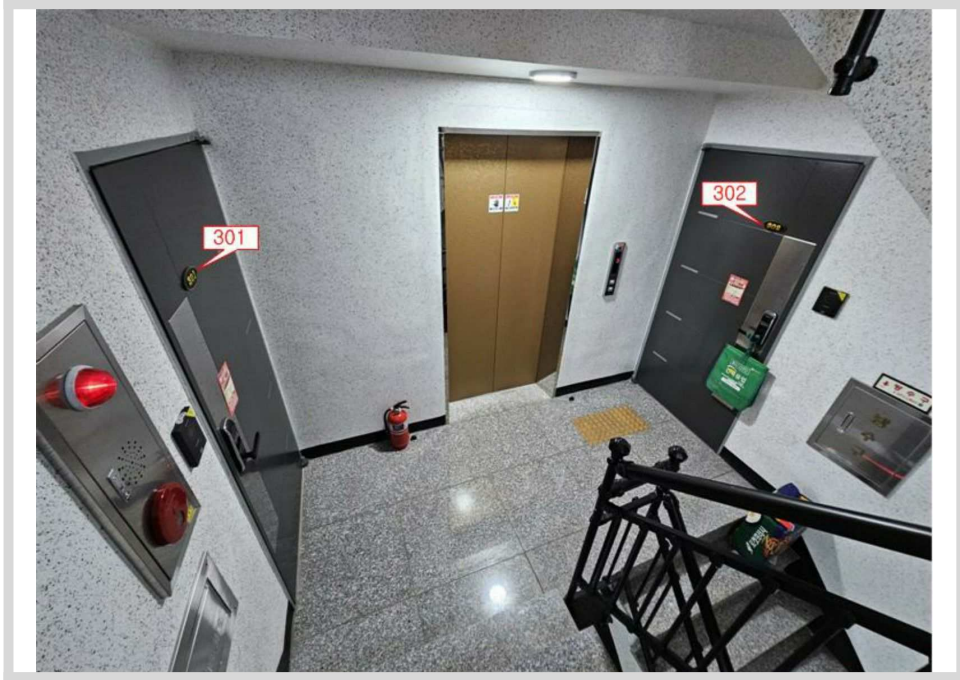


현관(301호) 및 계단실



현관(302호) 및 계단실

사 진 용 지

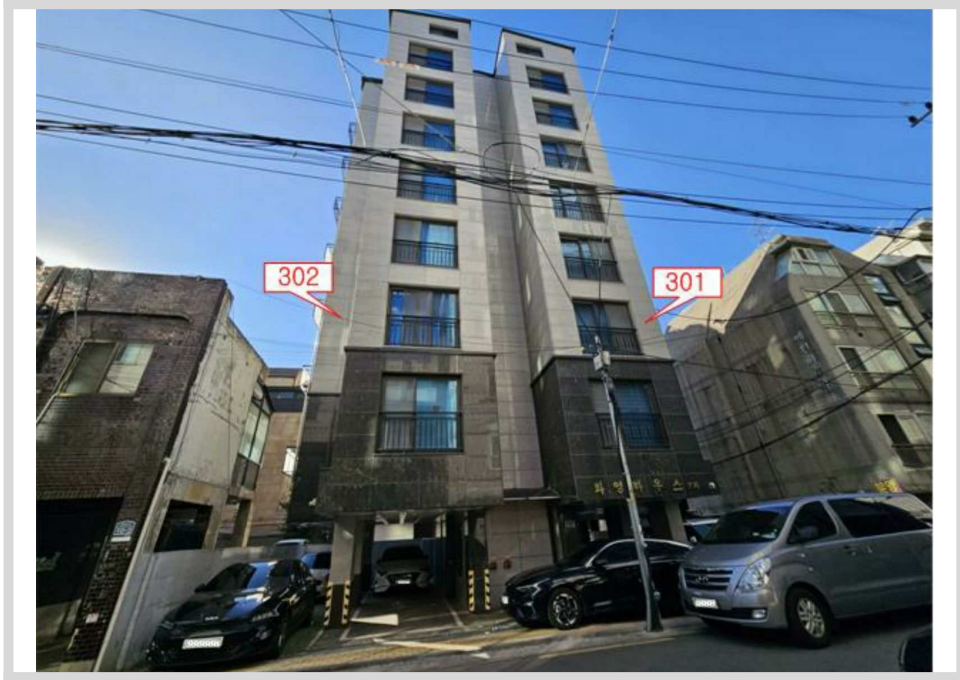


승강기실(3층)

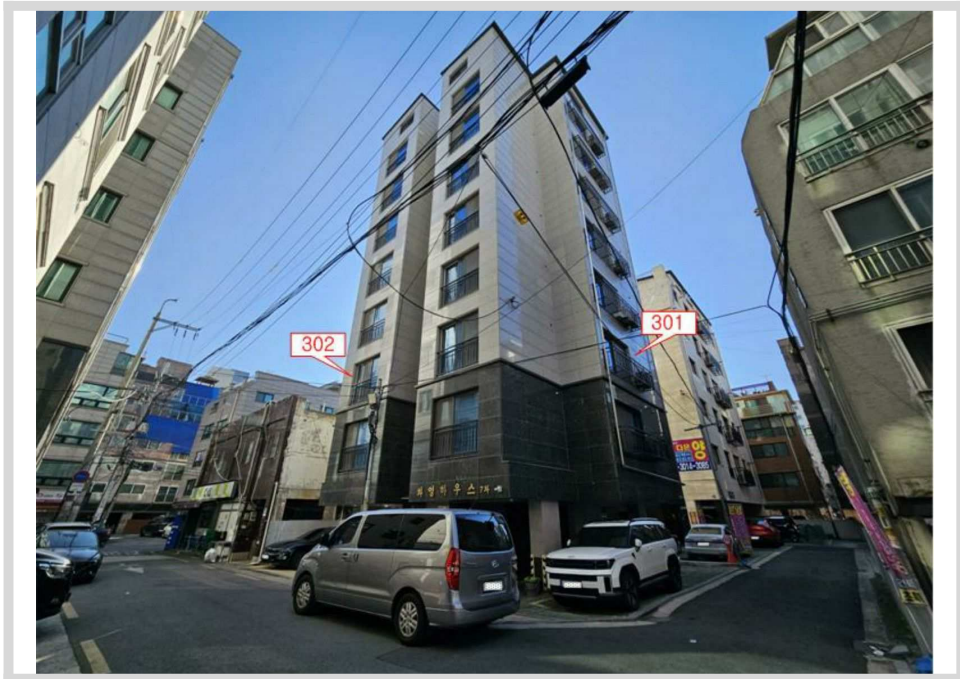


공용출입문

사 진 용 지

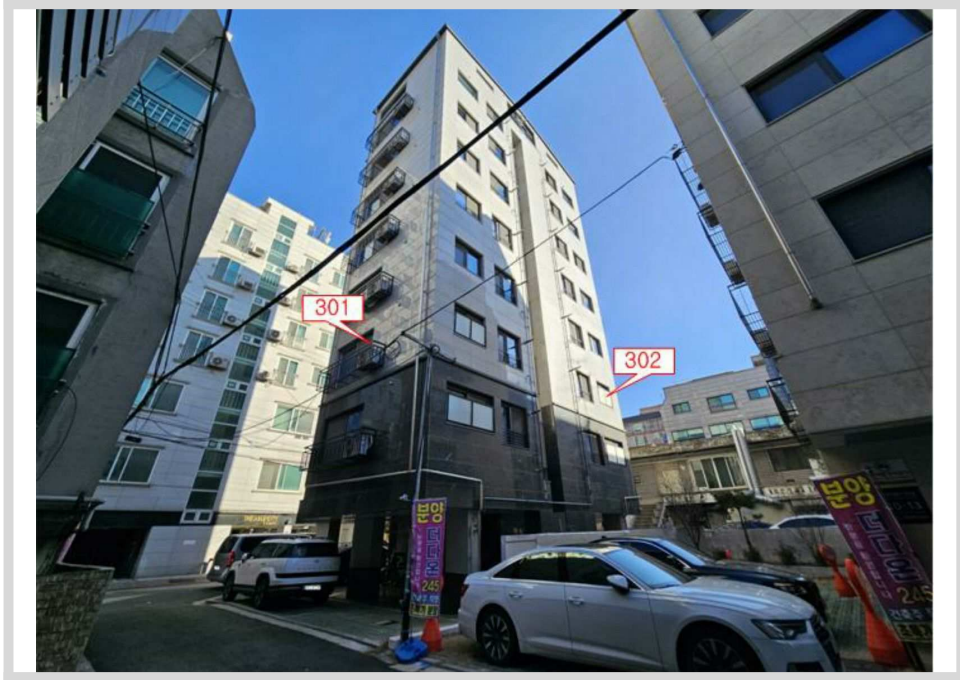


북동측 전경

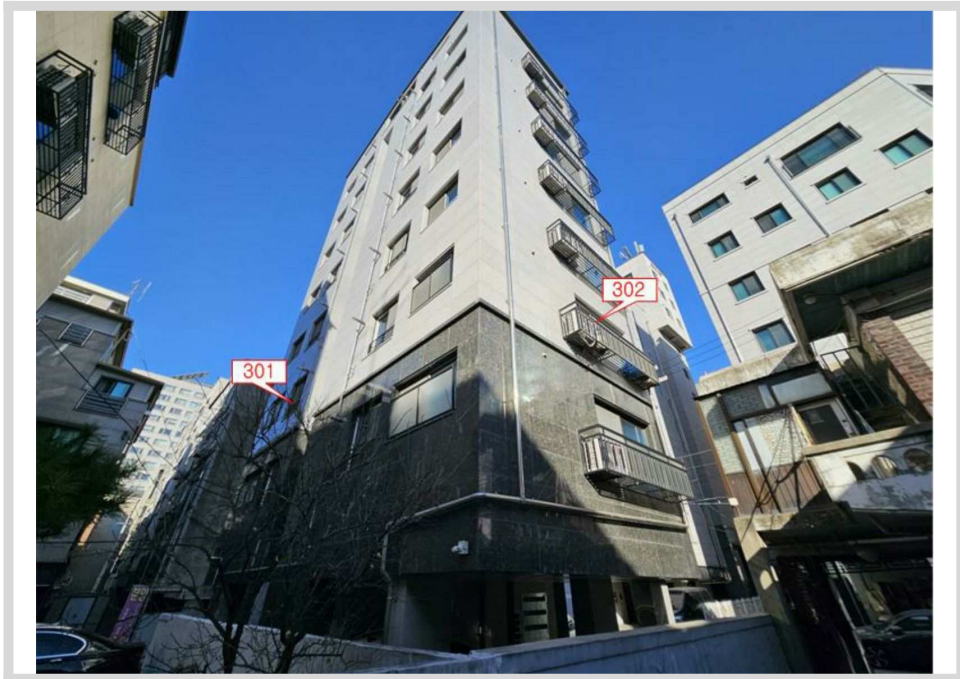


북서측 전경

사 진 용 지



남서측 전경



남동측 전경