

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수
건명	박범수 소유물건 (2024타경60432)
평가서번호	정안B240903-2-001호

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.



정안감정평가법인(주) 서울지사

서울특별시 성동구 금호로 173, 상가동 9호

TEL.(02) 6101-7100

FAX.(02)463-4012



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '천호역' 동측 인근에 위치하는 구분건물(로데오펠리스 제 1 층 제 비 103 호)에 대한 서울동부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 의하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가액(비준가격)을 결정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

생략하고, 본건 평가목적과 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등 가격 참고자료를 통해 감정평가액(비준가격)의 합리성을 검토하였음.

- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20 조에 의하면 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르며, 또한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는 것으로 규정하고 있어 토지와 건물을 구분하여 평가하기 곤란하나, 귀요청에 의해 대상부동산의 가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 '집합건물의 토지,건물 배분비율표'에 따라 대지권 가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 실지조사일 및 기준시점

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 의하여, 가격조사완료인 2024 년 09 월 13 일이며, 실지조사일은 2024 년 09 월 13 일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타사항

본건의 소재지, 지번, 용도지역, 지목, 위치 등은 귀 제시목록에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가대상물건의 개요

일련번호	1			
소재지	서울특별시 강동구 천호동 453-5 [도로명주소]: 서울특별시 강동구 천호대로159길 20			
건물명	로데오펠리스			
층, 호	제지1층 제비103호			
용도	근린생활시설			
사용승인일	2022.03.30			
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	대지권	비고
	196.14	100.88	43.25	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(외부요인, 건물요인, 개별요인)비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산출

#### 가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래가격(원) (전유면적당단가/m <sup>2</sup> )	거래시점
1	천호동 4**_*	*	2/2**	117.83	1,463,943,000 (@12,424,195)	2024.04.**
2	천호동 4**_*	*	비 1/1**	46.57	550,000,000 (@11,810,178)	2024.07.**
3	천호동 5**_*	*	지 1/비 1**	46.25	478,651,120 (@10,349,213)	2023.08.**

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사례의 선택

상기의 거래사례 중 비교적 근래에 거래된 사례로 본건과 위치적 · 물적 유사성이 높으며 비교가능성이 큰 거래사례 #1 을 선택함.

## 다. 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사료되어 사정보정요인 없음(1.000).

## 라. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 서울특별시 집합상가 분기별 자본수익률을 적용하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 연장적용하였음.

구분	자본수익률(%)	시점수정치 (2023.12.26. ~ 2024.09.13.)
2024 년 2 분기	0.56	$(1+0.0056*62/91)*(1+0.0056*75/91) \approx 1.00845$

## 마. 지역요인비교치

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 가치형성요인비교치

### 1) 가치형성요인 비교항목

요 인	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계,설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
개별요인	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	기동 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
	층별·위치별 효용	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등
		소음의 영향
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
		Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
	기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기, 전유부분의 면적 등
		배관, 내부, 마감재, 수선·유지 상태 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 가치형성요인의 결정

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
본건 '1'/ 거래사례 #1	1.00	1.00	0.70	0.700
	본건은 거래사례대비 층별, 위치별 효용 등 개별요인에서 열세함.			

## 사. 비준가격산출

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	본건전유면적/ 사례전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액
1	1,463,943,000	1.000	1.00845	1.000	0.700	196.14/117.83	1,720,000,000

※ 평가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

## 3. 비준가격의 합리성검토

### 가. 인근지역 평가사례 (한국감정평가협회자료 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가가격	기준시점	비고
a	천호동 4**-*	*	지1/비1**	161.39	1,280,000,000	2024.04.**	담보
b	천호동 4**-*	*	5/5**	69.83	712,000,000	2023.09.**	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가가격	기준시점	비고
c	길동 4**-*	*	지1/비1**	170.21	1,374,000,000	2023.04.**.	담보

### 나. 인근지역 유사물건의 가격수준

본건과 유사한 조건의 집합건물은 층, 향, 면적 등에 따라 전유면적(㎡)당 약 8,000,000원 ~ 9,500,000원 내외의 가격수준으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

일련번호	층, 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제지1층 제1비103호	196.14	1,720,000,000
합 계			<b>1,720,000,000</b>

### 2. 결정의견

평가대상물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종 · 유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되는 바, 위와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시  서울특별시 강동구 천호동  [도로명주소] 서울특별시 강동구 천호대로 159길 20	453-5	도시형 생활주택 (원룸형), 업무시설 (오피스텔), 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 17층				
					지2층	706.04		
					지1층	657.59		
					1층	322.73		
					2층	458.26		
					3층	434.09		
					4층	434.09		
					5층	434.09		
					6층	355.22		
					7층	355.22		
					8층	355.22		
					9층	355.22		
					10층	355.22		
					11층	355.22		
					12층	355.22		
					13층	355.22		
					14층	355.22		
					15층	355.22		
					16층	355.22		
	17층	114.36						
옥탑1층	57.38							
옥탑2층	57.38							
	전유부분의 건물의 표시			지1층 비103호 철근콘크리트구조 제2종근린생활 시설	196.14	196.14	1,720,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동소	453-5	대	일반상업지역	1,008			
				소유권	43.25	43.25		
				1. ----- 대지권	1,008			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
						토지. 건물 배분가격		
						토 지	688,000,000	
						건 물	1,032,000,000	
	합 계						<b>₩1,720,000,000.-</b>	
				< 이 하 여 백 >				

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 '천호역' 동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 상가 혼용지대로 제반 환경 여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 접근이 가능하며, 주위에 노선버스정류장 및 지하철 '천호역'이 소재하는 등 제반 대중교통 여건을 보통임.

## (3) 건물의 구조

2022.03.30. 사용승인된 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 지상17층 건물 내 제11층 제비103호로,  
외 벽 : 석재 붙임 마감 등  
내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등  
창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 제2종근린생활시설(휴게음식점) 1개 호로 등재되어 있으며, 조사일 현재 공실 상태로 실제 구조 및 이용상황 등은 확인을 요함.

## (5) 설비내역

소재 건물 내 위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 내지 부정형 평지로 도시형생활주택, 오피스텔 및 근린생활시설용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 소로, 북측으로 세로에 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이  
 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및  
 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 재정비촉진지구(천호성내재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>,  
 공장설립제한지역<수도법>임.

### (9) 공부와의 차이

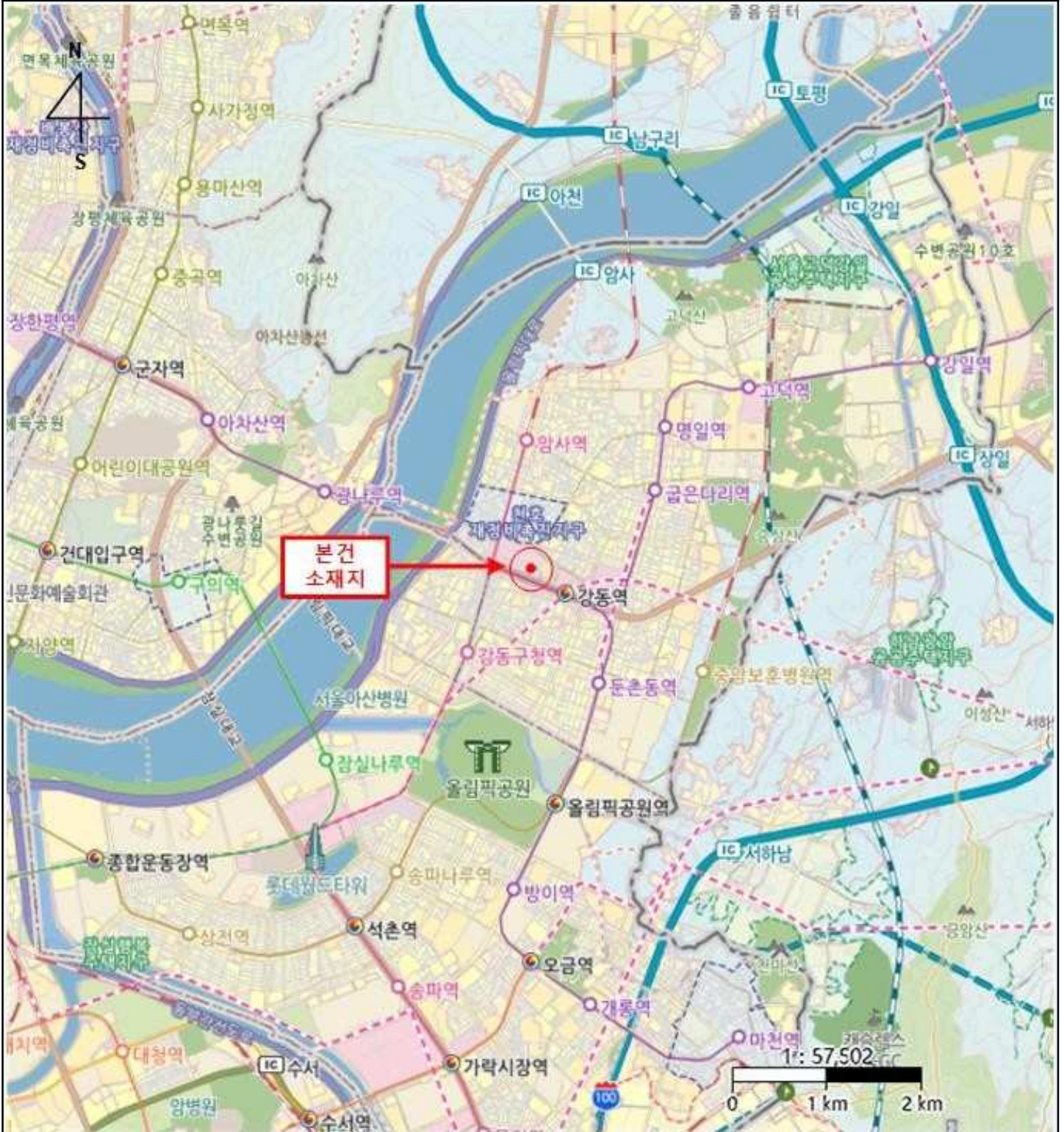
-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도를 기준으로 표시하였으니,  
 실제 구조 및 이용상황 등에 대하여는 경매진행시 재 확인바람.

# 광역 위치도

소재지	서울특별시 강동구 천호동 453-5 로데오팰리스 제1층 제비103호
-----	---------------------------------------



# 상세 위치도

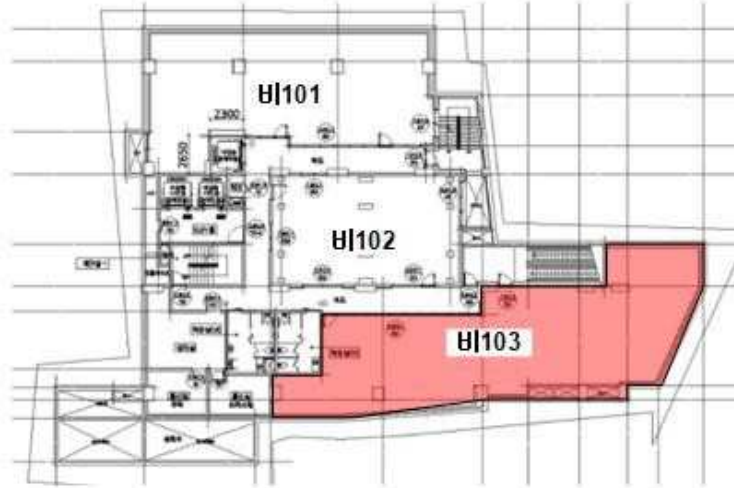
소재지	서울특별시 강동구 천호동 453-5 로데오팰리스 제1층 제비103호
-----	---------------------------------------



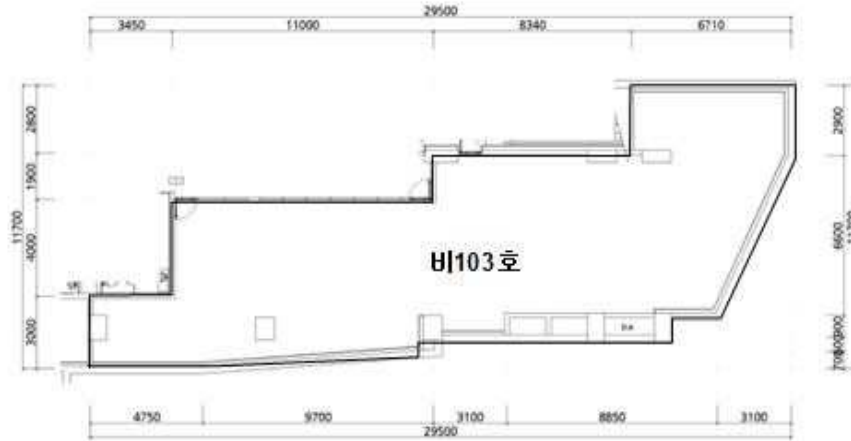
# 건물개황도

소재지

서울특별시 강동구 천호동 453-5 로데오판리스 제1층 제비103호



[ 배치도 ]



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



[본건 소재 건물]



[본건]



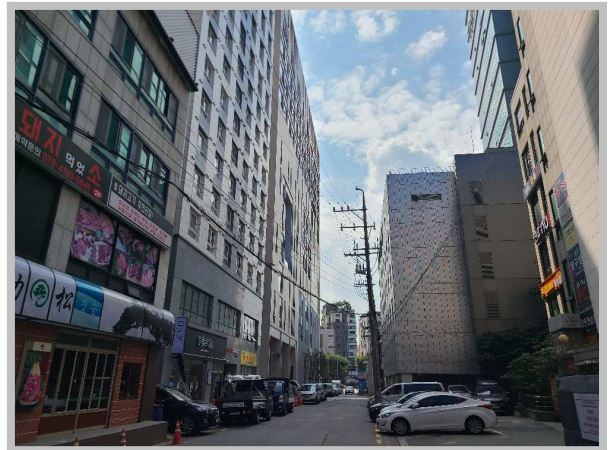
[본건]



[본건 출입구]



[본건 소재 건물 및 주변]



[본건 소재 건물 및 주변 환경]