

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정희 소유물건(2024타경63486)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김용수

감정평가서번호: 하동241108-0103

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.

하보나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
원 성 규

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정희 (2024타경63486)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.17	2024.11.08 ~ 2024.11.17	2024.11.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	160,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩160,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 길동 소재 “길동초등학교” 남서측 인근에 위치(진향도로43길 13-16)하는 부동산으로 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가근거 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가관련 제법령에 규정된 기준에 따라 평가하였으며, 관련 법령에 미규정된 경우, 감정평가관련 판례 등에 근거를 두고 평가하였습니다.
- 본건 평가시 별도의 조건은 없으며, 「감정평가에관한규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제 9조 제 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자를 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법 및 평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그밖의 사항

- 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 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 걸쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강동구 길동 413-37(진황도로43길 13-16)				
건물명, 층, 호수	아스테르오피스텔 4층 401호				
용도	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 업무시설		사용승인일	2018.05.21	
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)	비고
면적	18.87	16.98	35.85	6.61	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격 및 단가(원/㎡ 전유면적)	가격시점	사용승인일(비고)
#1	길동 413-24	9 /90*	18.755	3.8879	150,000,000 (9,997,867)	23.12.24	16.03.18
#2	길동 413-24	12 /120*	18.755	3.8879	120,000,000 (6,878,165)	23.11.13	16.03.18

(2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

- 시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 비주거용 집합상가 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지역적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 천호동 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(증감율, %)

구분	1/4	2/4	3/4	4/4
2023년	0.08	0.19	0.04	0.30
2024년	0.90	0.12	0.84	-

- 시점수정치(2023.12.24.~2024.11.17)
: $(1+0.003*8/92)*(1+0.009)*(1+0.0012)$
 $*(1+0.0084)*(1+0.0084*48/92) \approx 1.02343$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인비교

(1) 개별요인 세부항목 분석

구분		항목		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.0350	본건은 거래사례대비 외부요인이 우세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양호등	1.00	1.0300	본건은 거래사례 대비 건물요인이 우세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.9700	본건은 거래사례 대비 개별적요인(층별차이) 이 열세함
	면적의 대소, 주차장등의유무			
	부지에 대한 지분면적의대소			
누계		1.034		1.035 × 1.03 × 0.97

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

대상	거래사례	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가액 (천원)
401호	150,000,000	1.00	1.02343	1.00	1.034	1.00613	159,707	160,000

* 18.87 / 18.755 = 1.00613

III. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위환경	구분	가격수준
본건 인근	오피스텔	본건과 유사한 지역의 오피스텔은 160백만 원 내외로 거래되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는 바, 비준가격을 중심으로 하되, 평가목적에 고려하여 인근 유사부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 160,000,000 원으로 결정합니다.

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 강동구 길동 소재"길동초등학교"남서측 인근에 위치(진황도로43길 13-16)하며, 주위는 오피스텔, 아파트, 각종 근린생활시설이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(5호선 길동역)이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층건(사용승인일:2018.5.21) 내 제4층 제401호로서,
외벽 : 대리석붙임 마감 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접필지와 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 6m, 남서측으로 노폭 약 4m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 및 기호3 :

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(천호지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>임.

기호2:

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(천호지구), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 163m(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

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로

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) | |

인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



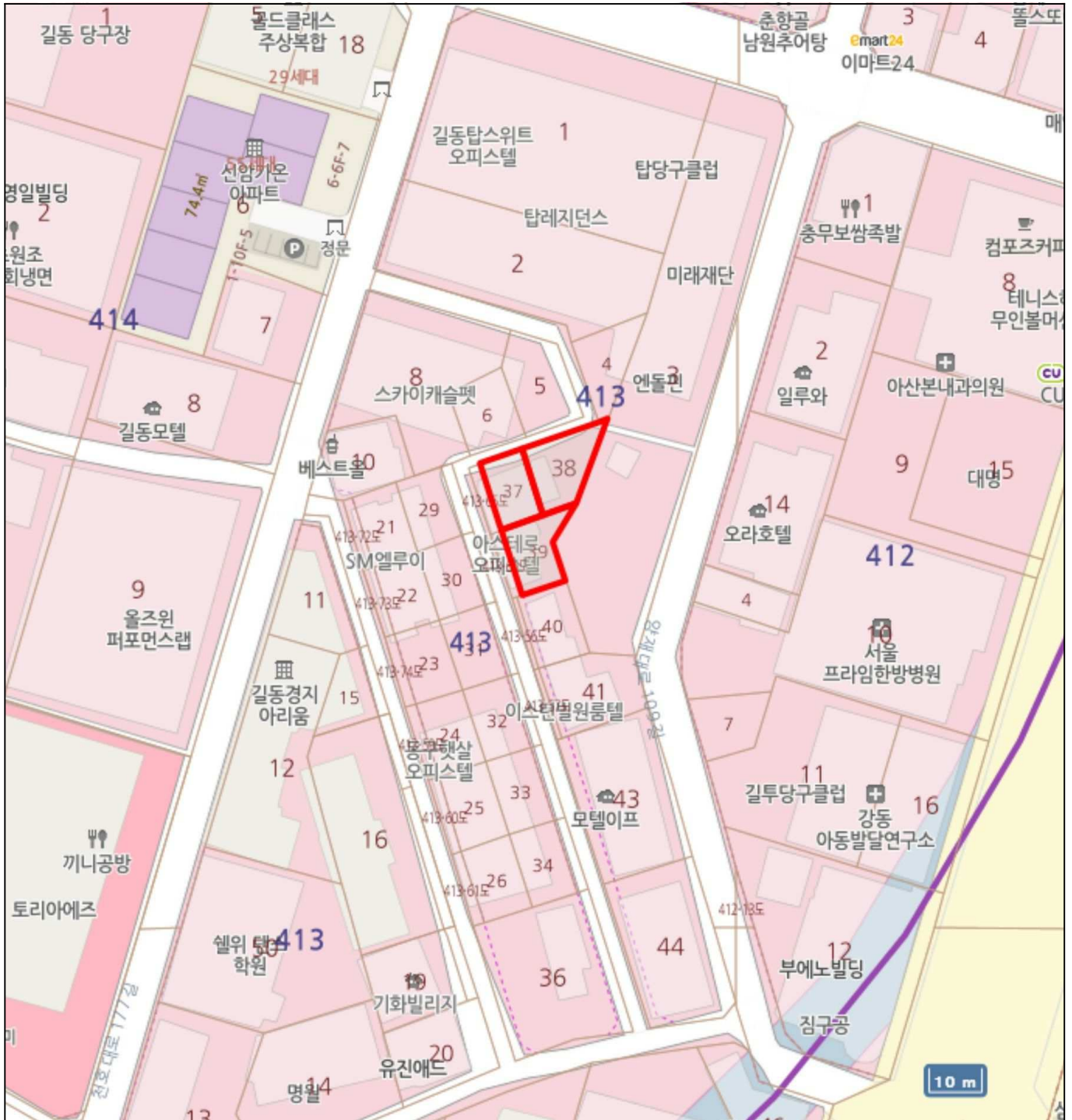
소재지	서울특별시 강동구 길동 413-37 아스테르오피스텔 4층 401호
------------	--------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 강동구 길동 413-37 아스테르오피스텔 4층 401호
-----	--------------------------------------



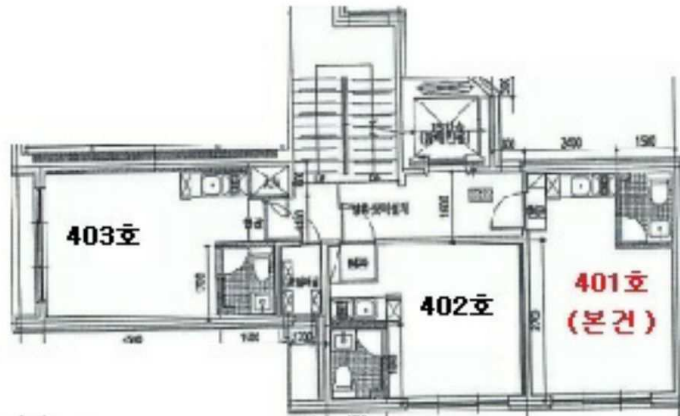
내부구조도



소재지

서울특별시 강동구 길동 413-37 아스테르오피스텔 4층 401호

<< 호별 배치도 >>



<< 내부구조도 >>





()

()





(43)

(1)