감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김영철 소유물건(2024타경52400)

의 뢰 인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: 하동240305-0102

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	일십육억일천사백만원정(₩1,614,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영철 (2024타경52400)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.03.12	2024.03.05 ~ 2024.03.12	2024.03.12

감정평가내용	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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	1,614,000,000 백
	합 계					₩1,614,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성동구 하왕십리동 소재 “숭신초등학교” 남서측 인근에 위치(왕십리로 410)하는 부동산으로서 법원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거 및 감정평가조건

본 감정평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)” 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였으며. 본건 평가시 별도 조건은 없으며, 감칙 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

본 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료시점을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가 방법 및 평가액 결정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액 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

소 재 지	서울특별시 성동구 하왕십리동 1070 외(왕십리로 410)				
건물명 호수명	센트라스 102동 3층 302호				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 아파트		사용승인일자		2016.11.29
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	비고
면적	84.99	89.38	174.37	45.3172	-

3. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
#1	하왕십리동 1070	118/ 240*	84.99	45.3172	1,640,000,000 (19,296,387)	2023.12.14	2016.11.29
#2	하왕십리동 1070	116/ 190*	84.99	45.3213	1,625,000,000 (19,119,896)	2023.06.03	2016.11.29

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

- 본건은 아파트와 유사하므로 시점수정의 경우 한국부동산원이 발표하는 아파트매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지역적 비교가능성이 있다고 판단되는 "성동구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

(2017.11=100)

구분	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	94.4	94.4	94.5	94.9	95.9	96.6	97.1	97.5	97.6
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
2024년	97.5								

* 감정평가일 현재의 지수가 발표되지 않아 현재 및 거래시점의 지수를 2개월 앞당겨진 것으로 적용함.

- 2023년 10월 "성동구 아파트 매매가격지수" : 97.1
- 2024년 01월 "성동구 아파트 매매가격지수" : 97.5
- 시점수정치 : 97.5 / 97.1 ≒ 1.00412

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인비교

1) 개별요인 세부항목 분석

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부요인이 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물요인이 유사함
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	본건은 사례 대비(층별) 개별요인이 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.98	1.00×1.00×0.98

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례법에 의한 비준가격

대상	사례부동산 가격	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가격 (천원)
3층 302호	1,640백만원	1.00	1.00412	0.98	1.00	1,613,821	1,614,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위 환경	구분	가격수준	비고
본건 인근	유사 아파트 시세	본건 유사한 아파트는 16억원 내외로 거래되고 있음,	-

2. 인근 평가전례

(출처 :협회 감정평가정보)

No	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정 평가액	가격 시점
1	하왕십리 1070	센트라스	121/ 30*	84.99	경매	1,489,000,000	2023.12.26

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 비준가액을 중심으로 하되, 평가대상의 목적을 고려하여 인근부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 1,614백만원으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 성동구 하왕십리동	1070 외 7 (하기 8개 주소지)	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
	[도로명 주소] 왕십리로 410			2층	69.78			
				3층~19층 각각	496.48			
				20층~24층 각각	373.27			
				25층	250.06			
1	하왕십리동	1070	대	제3종일주	36,331.3			
2	"	1070-2	"	"	4,955.3			
3	상왕십리동	816	"	"	25,196.7			
4	홍익동	614	"	"	8,966.1			
5	상왕십리동	816-1	"	"	7,694			
6	"	816-2	"	"	1,515.6			
7	하왕십리동	4747.6	"	"	4,747.6			
8	홍익동	614-1	"	"	6,377.9			
				(내)				
				3층 302호 철근콘크리트구조	84.99	84.99	1,614,000,000	비준가격
				1,2,3,4.소유권 /대지권	45.3172 /75,449.4	45.3172		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	968,400,000	
						건 물 :	645,600,000	
	합 계						**₩1,614,000,000.-**	
			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 성동구 하왕십리동 소재 "숭신초등학교"남서측 인근에 위치(왕십리로 410)하며 인근은 아파트 등이 밀집한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 남동측 인근에 지하철역(2호선: 상왕십리역) 및 간선・지선 버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상25층건(사용승인일: 16.11.29) 내 제3층 제303호로서,
- 외벽: 모르타르위 페인팅 마감 등
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등
- 창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방 및 식당, 드레스룸, 세탁실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급・배수설비, 개별난방설비, 승강기 등이 구비되어 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)

일단지 기준시 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측, 북측 및 동측으로 왕복5·6차선, 남측으로 왕복3차선의 포장도로 각각 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역(자세한사항은도시정비과확인요망),도로(접합),도로(중로(집산도로))(접합),교육환경보호구역(최종확인은성동교육청에반드시확인요망)<교육환경보호에관한법률>,상대보호구역<교육환경보호에관한법률>,절대보호구역<교육환경보호에관한법률>,절대보호구역(2017-03-22)<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> 등임.

기호(2):도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역(자세한사항은도시정비과확인요망),도로(중로(집산도로))(접합),교육환경보호구역(최종확인은성동교육청에반드시확인요망)<교육환경보호에관한법률>,상대보호구역<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> 등임.

기호(3):도시지역,일반상업지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역(자세한사항은도시정비과확인요망),도로(접합),도로(중로(집산도로))(접합),교육환경보호구역(최종확인은성동교육청에반드시확인요망)<교육환경보호에관한법률>,상대보호구역<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,건축선(해당도로의경계선에서3m후퇴선을건축선지정(세부사항은건축과문의))등임.

기호(4):도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역(자세한사항은도시정비과확인요망),도로(접합),도로(중로(집산도로))(접합),교육환경보호구역(최종확인은성동교육청에반드시확인요망)<교육환경보호에관한법률>,상대보호구역<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,건축선(해당

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)

도로의경계선에서3m후퇴선을건축선지정(세부사항은건축과문의))등임.

(9) 공부와의 차이

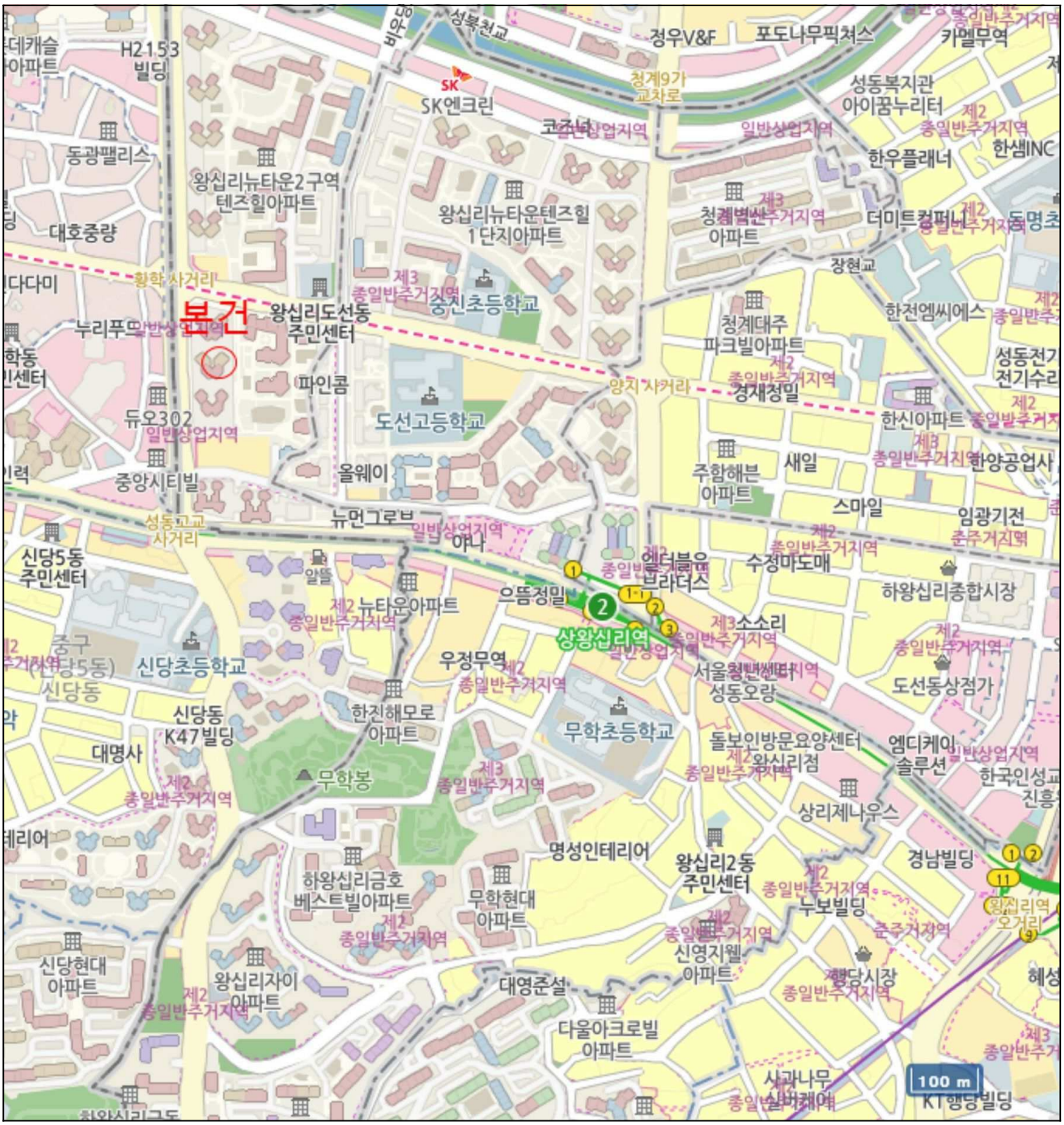
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

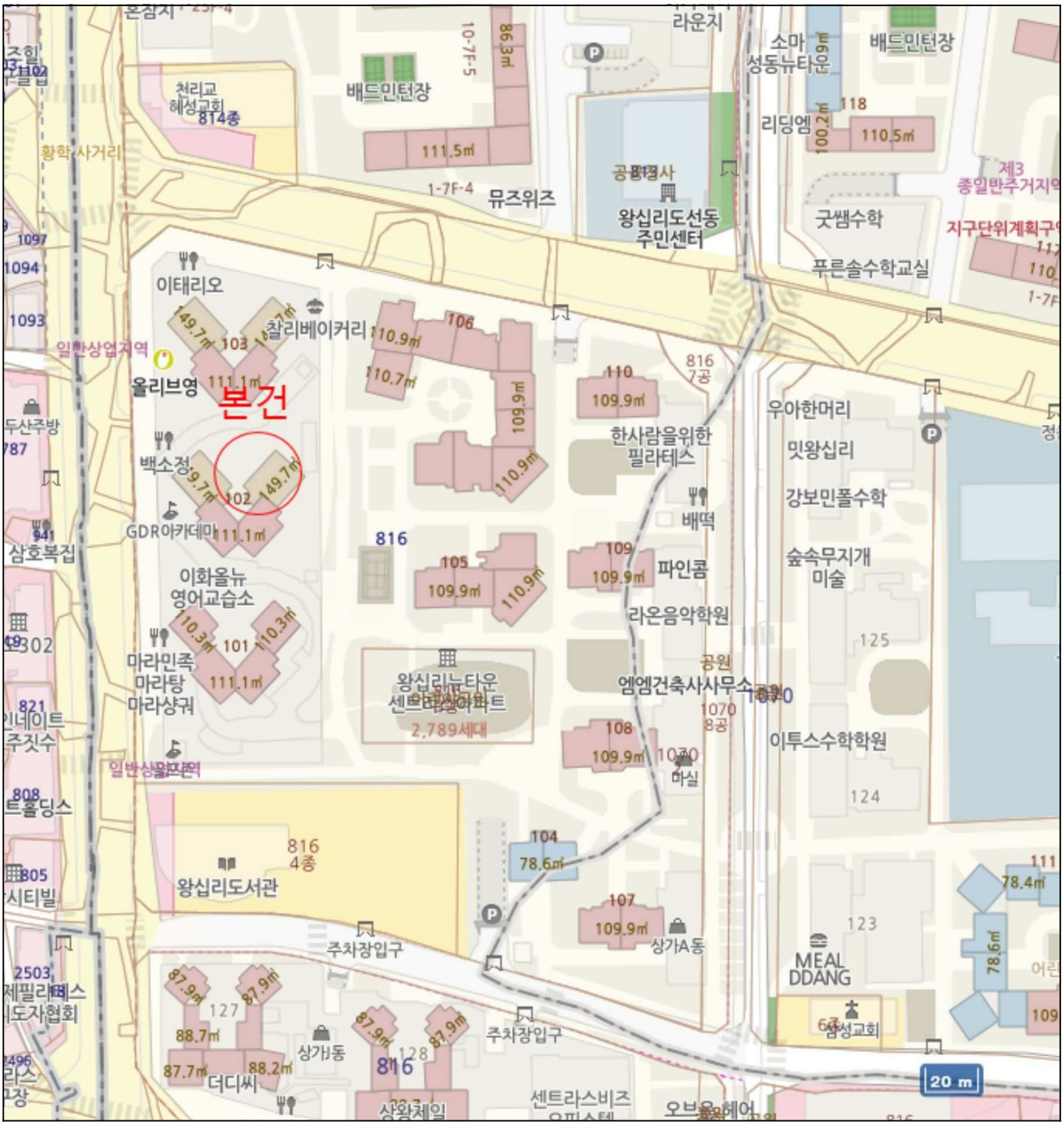
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 하왕십리동 1070 센트라스 102동 3층 302호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 하왕십리동 1070 센트라스 102동 3층 302호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성동구 하왕십리동 1070 센트라스 102동 3층 302호

<< 호별 배치도 >>



<< 내부 구조도 >>





( )



( )

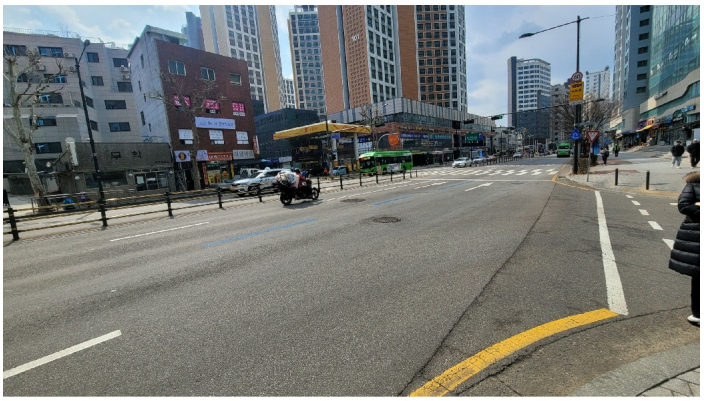

1 2 102 3 4


302





( )





( ) (1-1)