감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김우정 소유물건 (2024타경112612)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호:	이정24071701

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.

이정희감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  (인)

감정평가액	육억삼천삼백만원정(₩633,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김우정 (2024타경112612)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.22	2024.07.19 ~ 2024.07.22	2024.07.22

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	633,000,000 백
	합 계					₩633,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 "서울신답초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "신답극동아파트" 제1동 2층 212호에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법령」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등의 관련규정과 일반적으로 인정되는 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 방법

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 결정함을 원칙으로 하나 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

본건은 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 평가목적등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 07월 22일입니다.

> 「감정평가에 관한 규칙」
> 제9조(기본적 사항의 확정)
> ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항의 규정에 따라 2024년 07월 19일에 실지조사를 실시하여 공부를 기준으로 대상물건의 현황등을 확인하고 물적동일성을 확인하고 가격자료를 수집하였습니다. 본건은 현장조사시 본건 단지 전체가 리모델링 공사중인 상태인 바, 리모델링후 인수평형, 분담금 확인등이 필요하니 경매참가시 유으하시기 바랍니다.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지ㆍ건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요구에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회의 주거용 토지ㆍ건물배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 기재하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 464-1 (동대문구 서울시립대로 5)				
건물명. 동. 층. 호	신답극동아파트 제1동 제2층 제212호				
사용승인년월	1987년 08월 04일	단지규모	2개동 225개호		
면 적 (㎡)	전유면적	공유면적	공급면적	대지권	지하주차장
	67.95	28.06	96.01	32.33	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

3. 거래사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 가깝고, 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 1>을 선정함. (출처: 등기사항전부증명서, KAIS정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
1	답십리동	극동아파트	8/○○	71.28	33.94	660,000,000	240608
2	답십리동	극동아파트	10/○○	46.53	22.13	510,700,000	240127
3	답십리동	극동아파트	3/○○	46.53	22.13	490,000,000	230710

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 인근유사물건 평가선례 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

[서울특별시 강북지역 동대문구 아파트 매매가격지수]

거래사례 **1**	매매가격지수
2024.06.08 ~ 2024.07.22	**1.00546**
아파트 지역 :서울특별시 동대문구(24.06.08~24.07.22) 거래시점 : 2024.06.08, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.07.22, 2024년06월 지수를 적용 함 2024.06.08 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 91.6 2024.07.22 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 92.1 시점수정치 : 92.1/91.6≒1.00546	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

[사례1 대비 본건]

구분			비 고
요인구분	세 부 항 목	격차율	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)		
내부요인	시공업체의 브랜드 파워	1.00	유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)		
호별요인	층별효용도	1.00	층별효용도 열세(0.95) 내부평면방식 우세(1.05)
	향별효용도		
	위치별효용도(동별 및 라인별)		
	전유면적 및 대지사용권의 대소		
	내부 평면 방식(베이)		
	소음등		
개별요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계		1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 매매사례비교법에 의한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전용면적비교	비준가격
660,000,000	1.00	1.00546	1.00	67.95/71.28	633,000,000

※ 비준가액 결정시 백만단위까지 산출하였으며, 십만단위에서 사사오입하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가가액 (천원)	기준시점
1	답십리동	극동아파트	6/○○	46.53	22.13	776,000	220328 소송
2	답십리동	극동아파트	5/○○	105.59	적정	800,000	221226 시가

2. 경매통계자료

통계기간	서울특별시 동대문구	
	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 (아파트)	81.25	42

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건의 공동주택 공시가격

공시기준일	단지명	동/층/호수	전유면적(㎡)	공동주택 가격(원)
2024.01.01	신답극동아파트	제1동 2층 212호	67.95	388,000,000
2023.01.01				420,000,000
2022.01.01				532,000,000
2021.01.01				467,000,000

4. 인근 주민 탐문조사

인근 유사규모 공동주택의 지상층 가격수준은 전용면적 기준으로 8,300,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 정도인 것으로 조사되었습니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정

상기 참고가격자료(평가전례, 주민에 대한 탐문에 의한 가격수준 등)에 비추어 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되고, 감정평가전례 및 인근가격수준 등을 참작하여 본건 감정평가액을 **633,000,000원**으로 결정합니다.
본 가격은 리모델링시 소유자가 부담해야하는 분담금을 포함하지 아니한 순수한 현재의 아파트가격임.

(이 하 여 백)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1. 서울특별시 동대문구 답삼리동 극동아파트 1동			제3종				
		464-1	대	일반주거지역	7,286.2			
	[도로명주소] 동대문구 서울시립대로 5			철근콘크리트조 평스라브 15층 아파트 제1동				
				1층	807.87			
				2층 -15층 각각	795.91			
				지층	666.42			
1				내 2층 212호				
				철근콘크리트조	67.96	67.96	633,000,000	비준가격 공유부분포함
	위 1. 토지의 대지권/소유권				32.33			
					x------	32.33		
					7,286.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	506,400,000	
						건 물 :	126,600,000	
	합 계						**₩633,000,000.-**	
			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 사울특별시 동대문구 답십리동 소재 지하철 2호선 "신답역" 북서측 인근에 위치하며
주위는 대단위 아파트단지, 다세대 및 연립주택, 학교등이 소재하는 간선도로변 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 자유로우며 인근에 노선버스정류장이 소재하고
근거리에 지하철 2호선의 "신답역이 소재함."

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브 15층 건내의 2층 212호로서
외벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
창호 : 세시 및 목재 이중창임.
현장조사일 현재 리모델링 공사중임.

(4) 이용상태

아파트로서
방3, 거실, 주방겸식당, 욕실겸 화장실, 발코니 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시개스에 의한 개별난방시설, 상하수도 급배수시설, 기본젓인 위생시설
승강시설, 옥내소화전시설, 화재탐지시설등임.

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

인접토지와 등고평탄한 장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 천호대로와, 남동측으로는 노폭 15미터의 아스팔트포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2013-09-05), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(2015-02-17)
(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역
(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))
<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 464-1 극동아파트 1동 2층 212호



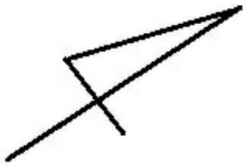
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 464-1 극동아파트 1동 2층 212호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 464-1 극동아파트 1동 2층 212호





호별배치도

내부구조도




극동
101


신답극동아파트



1



2