감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 문창옥 소유물건(2024타경112971)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 240724-400492-0002

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.

한울감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

민 병 욱

감정평가액	**칠억육천육백만원정(₩766,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문창옥 (2024타경112971)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.29	2024.07.24 ~ 2024.07.29	2024.07.29

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	766,000,000 백
	합 계					₩766,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 서울시립대학교 남서측에 인접해 위치하는 전농동삼성아파트 105동 5층 502호(통칭 약 86㎡형)단위세대로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

3. 기타참고사항

구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 협회지침에 의거 토지와 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으나 건물의 위치,주변환경,대상물건의 성격등에 따라 달라질수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 평가대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 155		
건물명, 동, 층, 호	전농동삼성아파트 105동 5층 502호		
사용승인일 / 용도	2000년 05월 13일 / 공동주택(아파트)		
대 상 호 수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
105동 5층 502호	59.93	48.12 (지하주차장등 포함)	30.57

(2) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인
1	전농동 155	전농동 삼성 아파트	104동 2층 20△호	59.93	30.56	718,000	KREIC	2024.04.20 2000년
2	전농동 155	전농동 삼성 아파트	101동 2층 20△호	59.93	30.56	705,000	KREIC	2024.02.24 2000년
3	전농동 155	전농동 삼성 아파트	105동 1층 10△호	59.93	30.57	725,000	KREIC	2023.08.18 2000년

(3) 거래사례의 선정

상기와 같이 거래사례가 포착되어 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 사례1을 평가목적 등을 고려하여 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

본건 거래사례는 인근시세 및 주변 방매, 호가 등과 대비하여 다소 보수적인 거래사례로 추정됨.(1.03)

4. 시점수정

아파트 매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권 동대문구, 한국부동산원)

★ 시점수정치 산출

■ 비교사례의 매매 당시 가격지수 : 91.6 (2024.04)

■ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 92.1 (2024.06)*6월 이후 미고시

■ 시점수정치 : 92.1 / 91.6 ≒ 1.0054

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
외 부 요 인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모,상태 등
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이, 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

(2) 개별요인 비교치 결정

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	동일단지내 소재하는 바 외부요인은 대체로 유사한 것으로 판단시 됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일단지내 소재하는 바 건물요인은 대체로 유사한 것으로 판단시 됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 비교사례와 대비하여 층별차이등 개별적요인에서 다소 우세한 것으로 판단시 됨.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		≒ 1.03		1.00 × 1.00 × 1.03

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(≒)
718,000,000	1.03	1.0054	1.03	59.93/ 59.93	765,839,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근지역내 동류형 중소형아파트의 가격수준은 대략 7억 중반에서 7억 후반대 전후한 가격수준으로 개략탐문됨 (위치, 층, 향, 내부시설상태 등에 따라 차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩766,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기 참고가격 자료, 인근 부동산중개사무소 가격탐문내용 및 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의분석, 기준시점 당시의 당해 지역 및 유사지역, 동일수급권내의 아파트경기동향, 호가 및 매물 가격수준, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 결정함.

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
	서울특별시 동대문구 전농동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 전농로 192	155 전농동 삼성 아파트 105동		철근콘크리트 벽식구조 경사스라브 지붕20층 아파트				
				1층	320.75			
				2층	317.39			
				3층	317.39			
				4층	317.39			
				5층	317.39			
				6층	317.39			
				7층	317.39			
				8층	317.39			
				9층	317.39			
				10층	317.39			
				11층	317.39			
				12층	317.39			
				13층	317.39			
				14층	317.39			
				15층	317.39			
				16층	317.39			
				17층	317.39			
				18층	317.39			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				19층	317.39			
				20층	317.39			
				지하1층	261.44			
1	서울특별시 동대문구 전농동	155	대	제3종 일반주거지역	18,708.4			
				(내)				
				105-5-502 철근콘크리트 벽식구조				
				5층 502호	59.93	59.93	766,000,000	비준가격
				1.소유권/대지권	30.57 18,708.40x---- --- 18,708.4	30.57		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	459,600,000	
						건 물 :	306,400,000	
	합 계						**₩766,000,000.-**	
			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 동대문구 전농동 소재 서울시립대학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지가 주를 이루고 간간이 점포 및 업무용건물, 빌라 등이 혼재하여 형성 되어 있으며 인근 간선도로변으로 각종 근린생활시설과 점포 및 상가등이 위치하고, 근거리에 각급학교와 근린공원, 재래시장, 청량리역상권 등이 위치하고 있어서 주거지로서의 제반 입지여건은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 시내버스정류장이 도보로 약 2~3분 거리에 위치하고, 지하철역이 도보로 다소 원거리에 위치하여 일반대중교통사정은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 20층건 중 5층 502호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
바닥 : 비닐쉬트 등 마감,
창호 : 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

5층 502호 : 아파트로 이용중임(후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

(5) 설비내역

급배수시설, 위생설비 및 승강기설비, 지하주차장, 도시가스개별난방설비, 소화전

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)

설비, 화재탐지 및 경보설비, 기타 공동주택 관련 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인근도로 대비 평탄한 부정형의 평지로서 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 외곽으로 각각의 단지외 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2021-03-04)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울특별시동부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)임대관계 : 미상임.
(2)사용승인 : 본건의 사용승인일은 2000.05.13일이며, 본건이 속한 건물동은 지하1층 ~ 지상20층 규모의 아파트로서 총 80세대이며, 전체 단지규모는 총 7개동 463세대임.
(3)기 타 : 본건은 구청에서 발급받은 건축물현황도면을 기준으로 건물외관조사와 인근 중개업소 및 경비실, 인근 주민 등으로부터의 탐문조사 등을 참조하여 이용상황 등을 개략적으로 추정조사 하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 155 전농동삼성아파트 105동 5층 502호

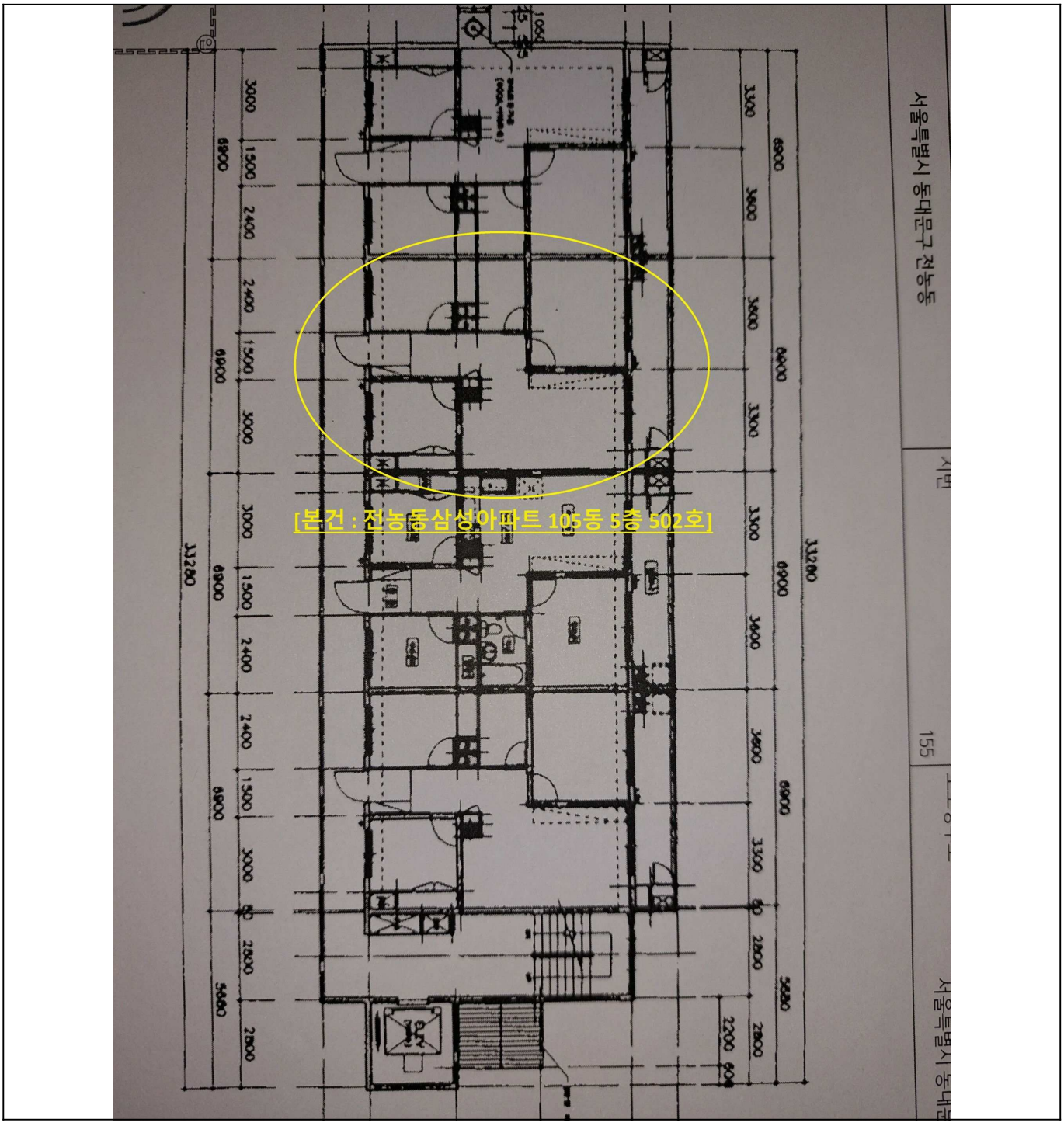


위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 155 전농동삼성아파트 105동 5층 502호



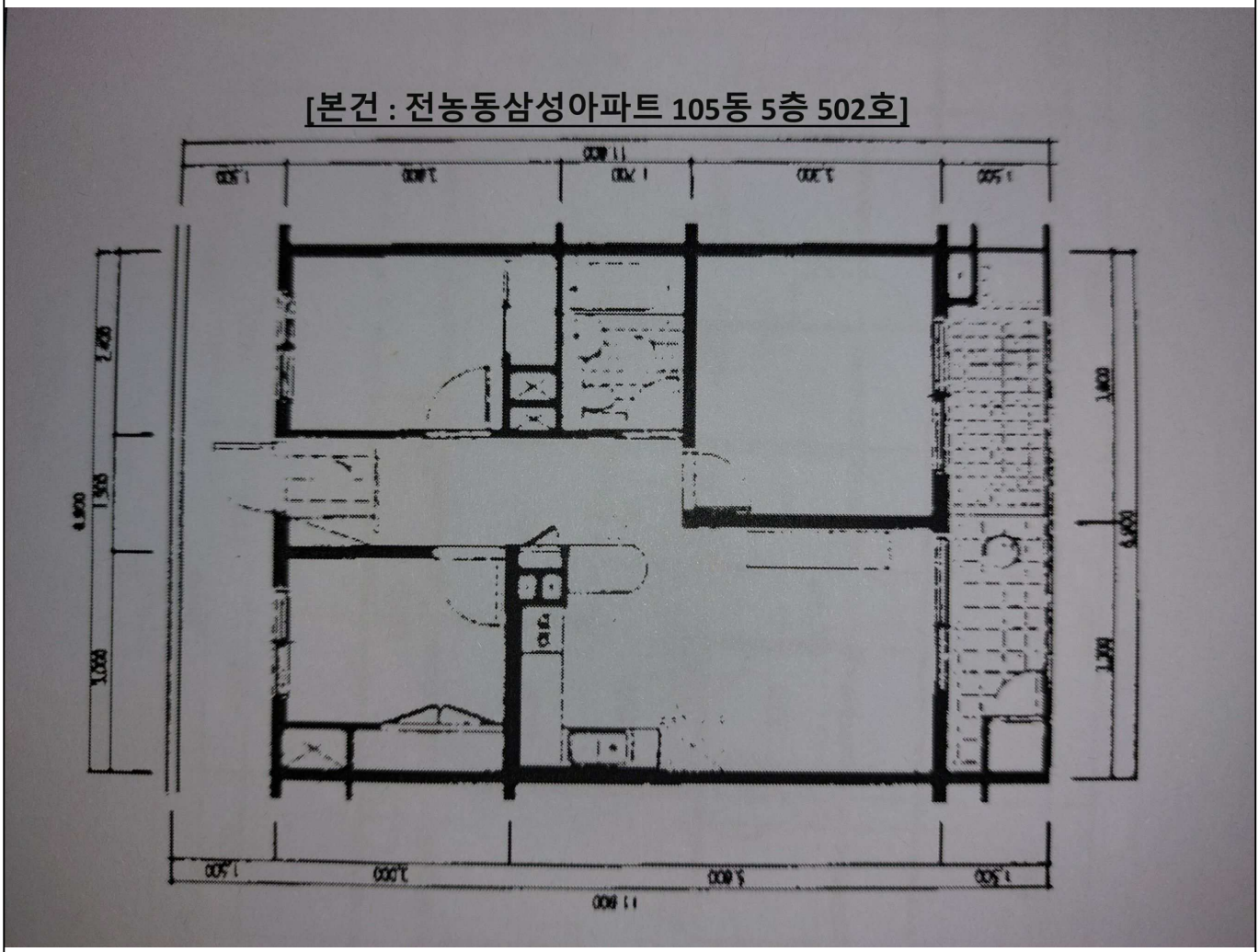
호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 155 전농동삼성아파트 105동 5층 502호

[본건 : 전농동삼성아파트 105동 5층 502호]







105


RAEMIAN
103


P
Parking
자아주차장




105





1



2



3


RAEM
10
천회전시


101



1



2



3



4