

감정평가서

건명	2024타경1125(2)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	남일감정2024-042

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

남일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

감정평가액	사억칠천일백육십만원정(₩471,600,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	강제경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	디앤엘종합건설주식회사 (2024타경1125(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.16	2024.05.16 ~ 2024.05.21	2024.05.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호수 이	구분건물	2개호수 하 여	- 백	471,600,000
	합계					₩471,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “홍익대사범대학부속고등학교” 남동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 기호(가): 1층 101호(전유면적 29.03㎡) 및 기호(나): 2층 201호(전유면적 29.03㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 05. 16 로 하였음.

4. 감정평가방법

1)[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 시세 및 평가전례, 본건 1층 101호, 201호 다세대주택 매매계약서(분양)사본 등 참고가격자료를 통해 시산가치로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권을 수반하지 않은 건물만의 평가이므로 토지의 소유권 대지권 해당가격을 차감하고 건물만의 가격을 산정하였음.

2)기호(가),(나): 적정한 소유권 대지권을 수반할 경우 건물과 소유권 대지권을 일체로 한 가격은 기호(가): 393,000,000원, 기호(나): 393,000,000원임.
기호(가),(나): 적정한 소유권 대지권을 수반하지 않은 건물만의 가격은 토지,건물 배분비율표(아파트,구분건물)등을 참고하여 건물가격으로 결정하였음.
기호(가): 235,800,000원, 기호(나): 235,800,000원(건물배분비율표: 0.6)

5. 그 밖의 사항

1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하되, 대지권이 수반되지 않은 건물만의 평가임.

2)본건 공동주택(다세대주택) 기호(가): 1층 101호 및 기호(나): 2층 201호는 집합건축물대장 및 건축물현황도면이 없는 건물로서 강제개문(집행관 원조)후 육안조사하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

3)본 건물 전체는 전기 등이 단전되어 있으므로 출입문, 승강기 등은 작동되지 않으니 참고 바랍니다.

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 성북동 168-96, 168-161 [도로명주소]서울특별시 성북구 성북로10길 57-2				
건물명,층,호수	공동주택(다세대주택) 1층 101호 및 2층 201호				
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자 (등기부등본상)		2023년 03월 03일	
기호	층,호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	연면적(m ²)	대지권(m ²)
가	1층 101호	29.03	0	0	수반하지 않음
나	2층 201호	29.03	0	0	수반하지 않음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	성북동 168-46	포시즌 2층000호	29.18	400,000,000	2023.02.18 2021.03.23	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

(2) 비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1) 월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역, 동북권)

(출처:한국부동산원)

2023.02	2024.04	변동률	비교
99.2	98	0.98790	98/99.2

(※2024년 05월분 미발표임)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 연립, 다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

6. 가치형성요인의 비교

(1)개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 등은 다소 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.02	본건은 사례대비 건물요인은 다소 우세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 층별 및 건물면적은 대등하나 대지권 미정리상태임
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00	1.00×1.00×1.00

(2)개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.00 로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액 산출

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)
1	400,000,000	1.00	0.98790	1.00	29.03/29.18	393,120,000
2	400,000,000	1.00	0.98790	1.00	29.03/29.18	393,120,000

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평 가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	성북동 168-57	로얄파크 2층201호	29.24	12,520,000	담보	366,000,000	2022.03.25
							2022.02.07
2	성북동 168-9	포스트캠프 1층104호	29.24	13,886,000	시가 참고	406,000,000	2022.04.15
							2021.11.22
3	성북동 168-9	포스트캠프 2층202호	29.82	13,582,000	경매	405,000,000	2023.04.19
							2021.11.22
4	성북동 168-57	로얄파크 5층502호	29.86	15,104,000	경매	451,000,000	2024.02.07
							2022.02.07

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 기호(가): 235,800,000원

기호(나): 235,800,000원

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고							
					공 부	사 정									
1 가 (1) (2)	서울특별시 성북구 성북동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 성북로10길 57-2	168-96 168-161 위지상	공동주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층 (내) 건물의 번호: 구조: 1층 101호 철근콘크리트조	16.72		235,800,000	시장가치 (공용면적 및 대지권 미포함)							
					103.77										
					103.77										
					103.77										
					74.89										
						29.03			29.03						
						152									
						155									
					소 계							₩235,800,000			
					나 (1) (2)						(내) 건물의 번호: 구조: 2층 201호 철근콘크리트조	29.03	29.03	235,800,000	시장가치 (공용면적 및 대지권 미포함)
소 계							₩235,800,000								
합 계							₩471,600,000.-								
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 성북구 성북동 소재 "홍익대사범대학부속고등학교" 남동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 기호(가):1층 101호(전유면적 29.03㎡) 및 기호(나):2층 201호(전유면적 29.03㎡)로서 주위는 중.소규모 점포 및 근린생활시설, 각급학교, 관공서 및 공공시설, 일부 고급주택 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 근거리에 한성대입구역(4호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물내 기호(가):1층 101호 및 기호(나):2층 201호로서
 외벽: 치장대리석붙임마감
 내벽: 벽지도배 및 주방일부 타일마감
 바닥: 플로링보드마감
 창호: 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택): 기호(가)1층 101호: 방2,거실1,주방1,욕실겸화장실1, 발코니1
 기호(나)2층 201호: 방2,거실1,주방1,욕실겸화장실1, 발코니1 임.

(5) 설비내역

도시가스 보일러에 의한 난방시설이고, 위생 급배수설비, 화재탐지기설비, 승강기설비,

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)

지하주차장시설 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북동측 상향 완경사지에 조성된 2필 일단의 부정형의 토지로 건부지(공동주택)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 5~6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 서측 및 동측으로 노폭 약 2미터 내외의 계단 및 콘크리트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 기호(1),(2) 공히:
도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재개발구역(입안)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2021-03-30)(2025.04.03.까지 지정)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

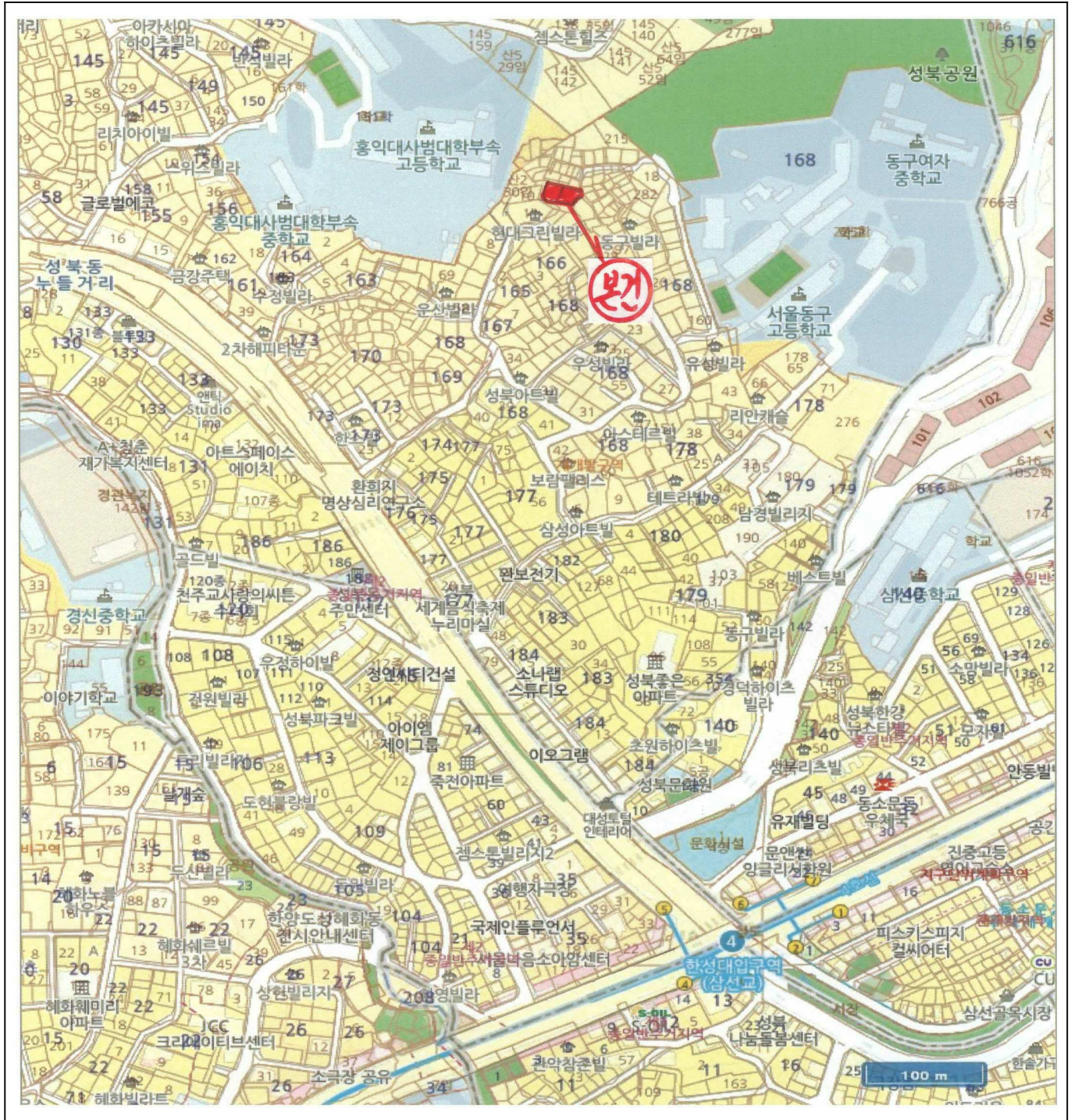
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건 1층 101호 및 2층 201호는 천정에 에어컨 설치를 하기 위해 일부 공사중이나 중단된 상태인 것으로 조사되었음.(후면 사진참조)

위치도



소재지	서울특별시 성북구 성북동 168-96 외1필 공동주택 1층 101호 및 2층 201호 [도로명주소]서울특별시 성북구 성북로10길 57-2
------------	---



상세위치도



소재지	서울특별시 성북구 성북동 168-96 외1필 공동주택 1층 101호 및 2층 201호 [도로명주소]서울특별시 성북구 성북로10길 57-2
------------	---



내부구조도

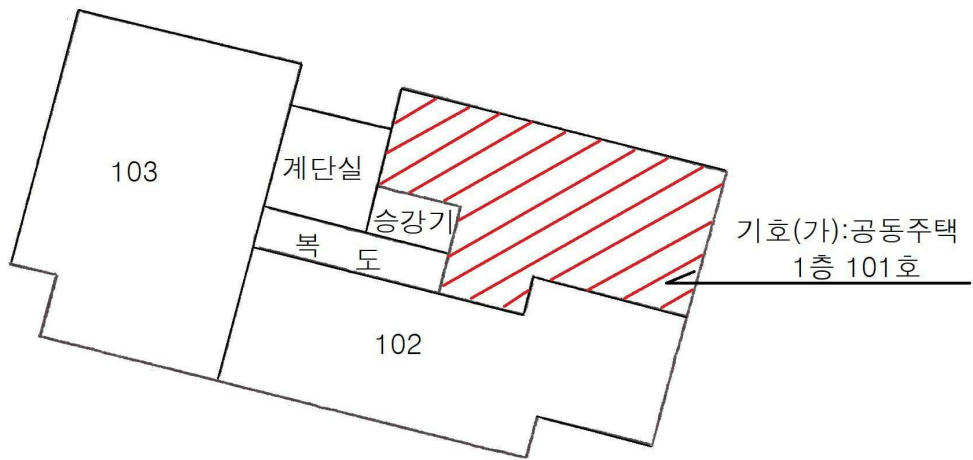


소재지

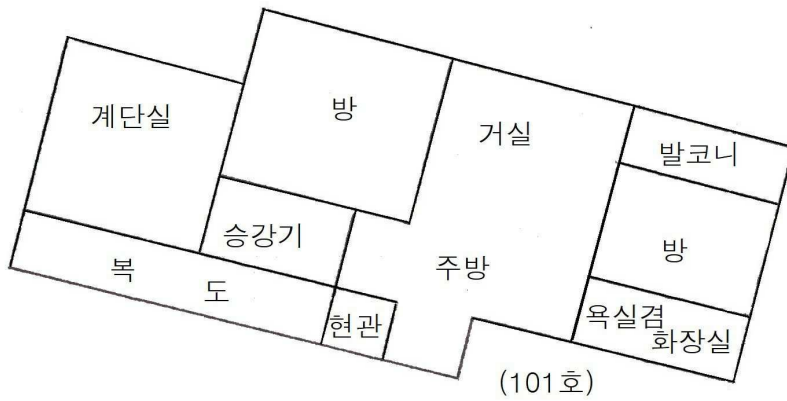
서울특별시 성북구 성북동 168-96 외1필 공동주택 기호(가):1층 101호

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(※본건은 건축물현황도면이 존재하지 않아 육안조사하여 표기하였으니 참고 바랍니다.)

내부구조도

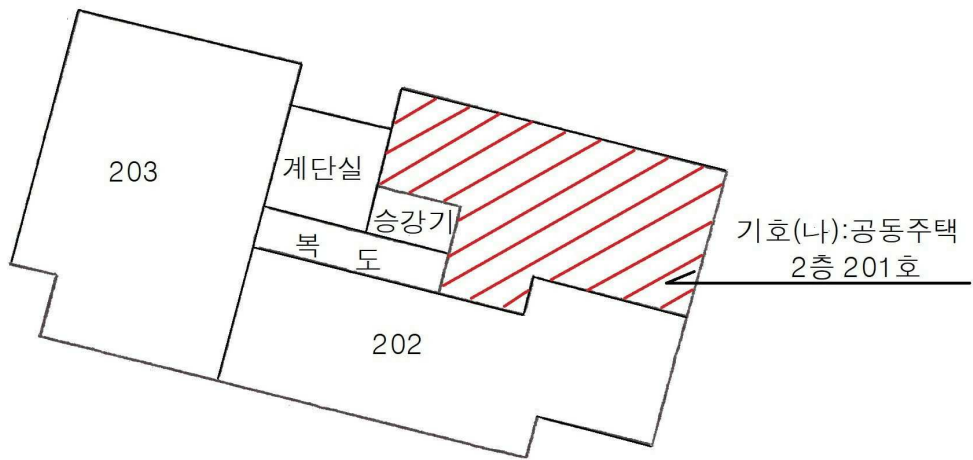


소재지

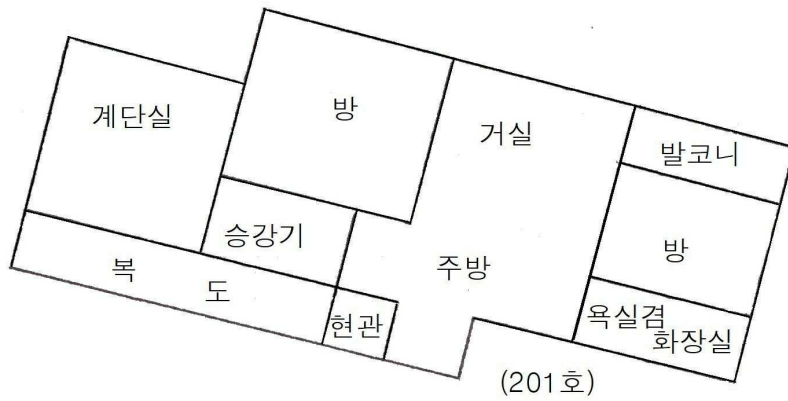
서울특별시 성북구 성북동 168-96 외1필 공동주택 기호(나):2층 201호

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(※본건은 건축물현황도면이 존재하지 않아 육안조사하여 표기하였으니 참고 바랍니다.)



()



()



()



()



() : 1 101 () : 2 201



() : 1 101 () : 2 201



() () : 1 101



() () : 2 201



() ():1 101



() ():2 201