

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문병웅 소유물건(2024타경119323)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 하북241105-0107

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	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문병웅 (2024타경119323)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.11	2024.11.05 ~ 2024.11.11	2024.11.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩260,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “정수초등학교” 남동측 인근에 위치(북악산로3길 19)하는 부동산으로서 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.
- 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.

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 성북구 정릉동 559-248(북악산로3길 19)				
건물명, 층, 호수	다세대주택 1층 102호				
용도	철근콘크리트구조 경사지붕 5층 다세대주택(10세대)		사용승인일	2018.06.15	
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)	비고
	42.5	11.48	53.98	24.93	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격 및 단가(원/㎡ 전유면적)	가격시점	사용승인일(비고)
#1	정릉동 559-42	5 /50*호	29.98	29.9088	199,000,000 (6,637,750)	2024.05.28	2024.06.17
#2	“ 559-42	4 /40*호	57.36	40.002	255,000,000 (4,445,606)	2023.12.10	2024.06.17

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 연립·다세대 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동북권 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2022.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
2023년	99.7	99.2	98.9	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1
2024년	98.0	97.9	97.9	98.0	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6

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

- 2024년 03월 “동북권 연립·다세대매매가격지수” : 97.9
- 2024년 09월 “동북권 연립·다세대매매가격지수” : 98.6
- 시점수정치 : $98.6 / 97.9 \approx 1.0072$

6. 가격형성요인비교

(1) 개별요인 세부항목 분석

조건	구분	항목		비고
	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.980	본건은 거래사례대비 외부요인이 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
기타조건				
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양호등	1.00	0.980	본건은 거래사례 대비 건물요인이 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.954	본건은 거래사례 대비 층별요인이 열세함
	면적의 대소, 주차장등의유무			
	부지에 대한 지분면적의대소			
	누계		0.916	$0.98 \times 0.98 \times 0.954$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

대상	거래사례 (천원)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가액 (천원)
1층 102호	199,000	1.00	1.0072	1.00	0.916	1.4176	260,266	260,000

* $42.5 / 29.98 = 1.4176$

III. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위환경	구분	가 격 수 준
본건 인근	공동주택	본건과 유사한 면적의 다세대주택은 2.60억 원 내외로 거래되고 있음.

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 260,000,000원으로 결정합니다.

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	서울특별시 성북구 정릉동	559-248	다세대 주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층(10세대)			260,000,000	비준가격			
	[도로명 주소] 북악산로3길 19				지1층	109.9					
					1층	109.9					
					2층	12.32					
					3층~4층 각각	89.06					
					5층	74.05					
	"				"	대			제2종일주	225	
									(내)		
									1층102호 철근콘크리트구조	42.5	42.5
									1. 소유권 /대지권	24.93 /225	24.93
합 계							₩260,000,000.-				
이 하					여	백					

토지·건물
토 지 : 104,000,000
건 물 : 156,000,000

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 정릉동 소재 "정수초등학교"남동측 인근에 위치(북악산로3길 19)하며, 주위환경은 학교, 아파트단지, 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어있고 각종 생활편의 시설과의 접근성 및 편리성은 다소 어려운 편임.

(2) 교통상황

본건은 "북악산로"가 서측 인근에 소재, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 자동차 진출입이 보통이나 환경사 지대이므로 접근성은 다소 어려운 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 다세대주택 내 1층 102호로서,
외 벽 : 석재, 치장타일 마감 등
내 벽 : 벽지, 본타일, 타일 마감 등
바 닥 : 석재, 목재 마감 등
창 호 : 칼라샷시 및 이중창 등.

(4) 이용상태

다세대 주택으로 방3, 거실, 주방 겸 식당, 욕실2, 드레스룸, 발코니, 확장형발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등.

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

본건은 사다리 유사형의 완경사로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측이 포장도로와 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024.09.05)(허가대상:지목 도로한정, 지정기간:2024.09.10~2029.09.09.)

(9) 공부와의 차이

-

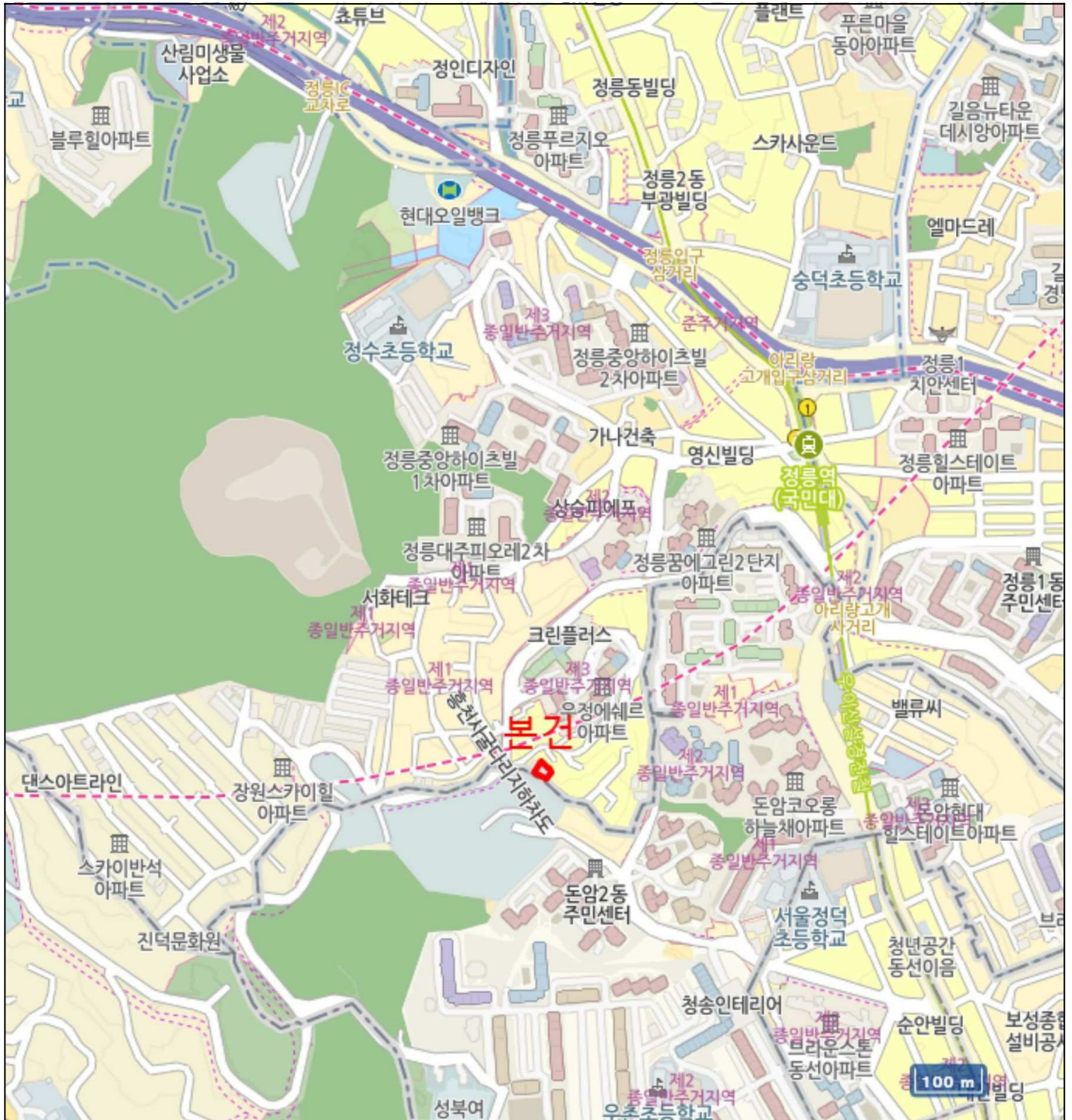
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 정릉동 559-248 1층 102호
-----	-------------------------------



위치도



소재지 서울특별시 성북구 정릉동 559-248 1층 102호



내부 구조도



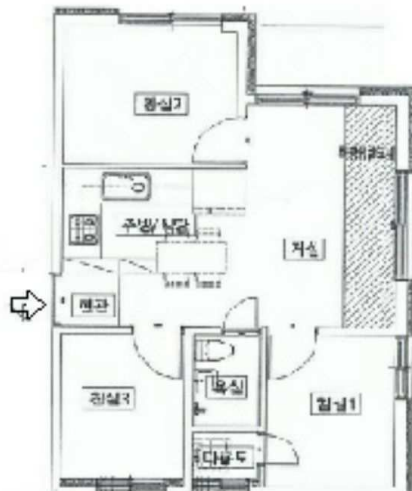
소재지

서울특별시 성북구 정릉동 559-248 1층 102호

<< 호별 배치도 >>



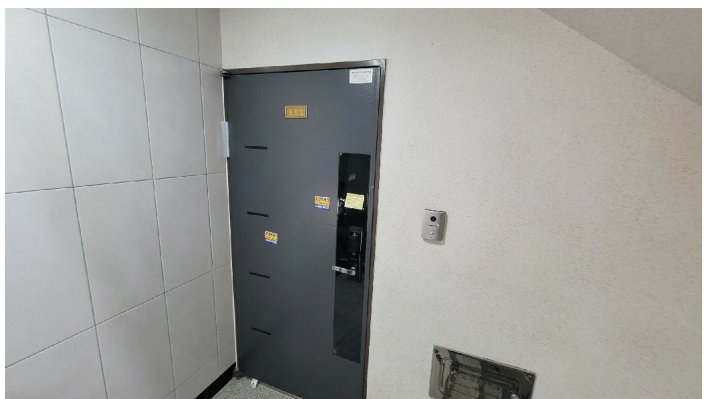
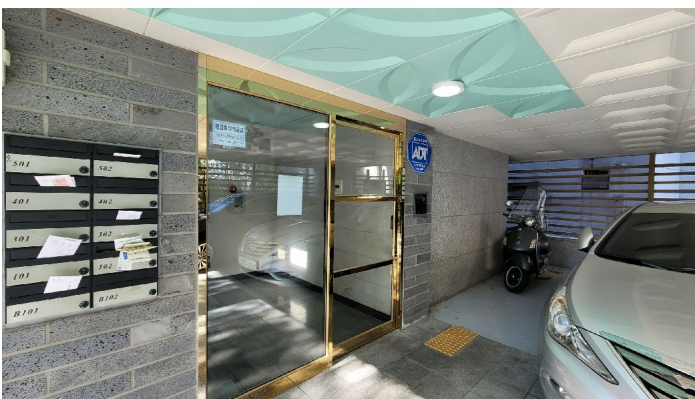
<< 내부 구조도 >>

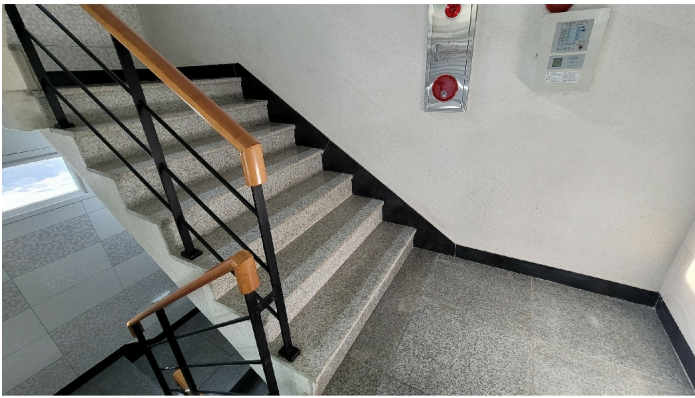




()

()





()

(1)