

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2024타경119477)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: SW24-102801

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.

석원감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정현숙

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2024타경119477)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.03 ~ 2024.11.08	2024.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	321,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩321,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “한빛명학교” 동측 인근에 위치하는 현주빌라 제3층 제302호(전유면적:45.97㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년11월08일 입니다.

### 4. 평가방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기타

(1)구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장, 건축물현황도, 외부관측에 의거하여 현황과 다소 상이할수 있는바 경매진행시 참고 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 구분건물의 시산가격 산출개요

#### (1)본건 개요

소재지	서울특별시 강북구 수유동 482-114		
건물, 층, 호수	현주빌라 제3층 제302호		
공부상 용도	다세대주택	사용승인일	2020.07.01.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)(주)	대지권면적 (㎡)
	45.97	14.48	33.15

#### (2)거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교가능한 사례(1)선정함.

기 호	소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	매매가격 (원)	매매시점	자료출처
						사용승인일	
1	수유동 480-**	다세대주택	3층/ ***호	42.27	265,000,000	2024.09.18.	등기사항전부 증명서
						2018.08.01.	
2	수유동 483-*	다세대주택	2층/ ***호	29.77	220,000,000	2024.08.05.	등기사항전부 증명서
						2020.02.13.	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3)사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### (4)시점수정치의 산정

1)한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 주택매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 2)시점수정치 산정

2024.09.18 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.4

2024.11.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.6

시점수정치 :  $98.6/98.4 \approx 1.00203$

거래시점 : 2024.09.18, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.08, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

### (5)가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.07	본건이 가로조건 접근조건 우세, 획지조건 열세 등 전반적 외부요인 우세함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 고용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.04	본건이 노후도 우세함
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의면적, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.00	유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
비교치계	$1.07 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.00$	1.113	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교	산출가격 (원)
1	265,000,000	1.00	1.00203	1.113	45.97/42.27	321,413,429

### III.참고가격자료

#### 1.시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 300,000,000원~330,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

#### 2.평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가시점	평가목적
					사용승인일	
수유동 482-**	다세대주택	3층/ ***호	47.07	322,000,000	2022년01월	담보
					2020월7월	

### IV.감정평가액 결정

1.감정평가액: 321,000,000원

#### 2.결정의견:

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  (1)	서울특별시 강북구 수유동	482-114 현주빌라	(공동주택) 다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 5층					
	<도로명주소> 서울특별시 강북구 삼양로69길 28			1층	29.16				
				2층	182.62				
				3층	182.62				
				4층	129.27				
				5층	107.39				
		서울특별시 강북구 수유동	482-114	대	제2종일반주거지역	346			
				(내)	철근콘크리트구조 3층 302호	45.97	45.97	321,000,000	
				1. 소유권	-----	33.15	33.15		
				대지권	-----	346			
	<b>합 계</b>						<b>₩321,000,000.-</b>		
			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 강북구 수유동 소재 "한빛맹학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 학교, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 우이신설선 삼양역이 소재하는 등 전반적 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조(평지붕) 5층 건중 3층 302호로서  
외벽:석재붙임 마감,  
내벽:벽지 및 일부 타일 마감,  
창호:샤시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택 1개호로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지대비 경사지를 조성한 부정형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약2m, 북동측으로 약6m, 남동측으로 약10m 내외 도로 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 소로1류(폭10m~12m)(접함), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2016-04-19), 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인), 대공방어협조구역(위탁고도:77m~257m), 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

--.

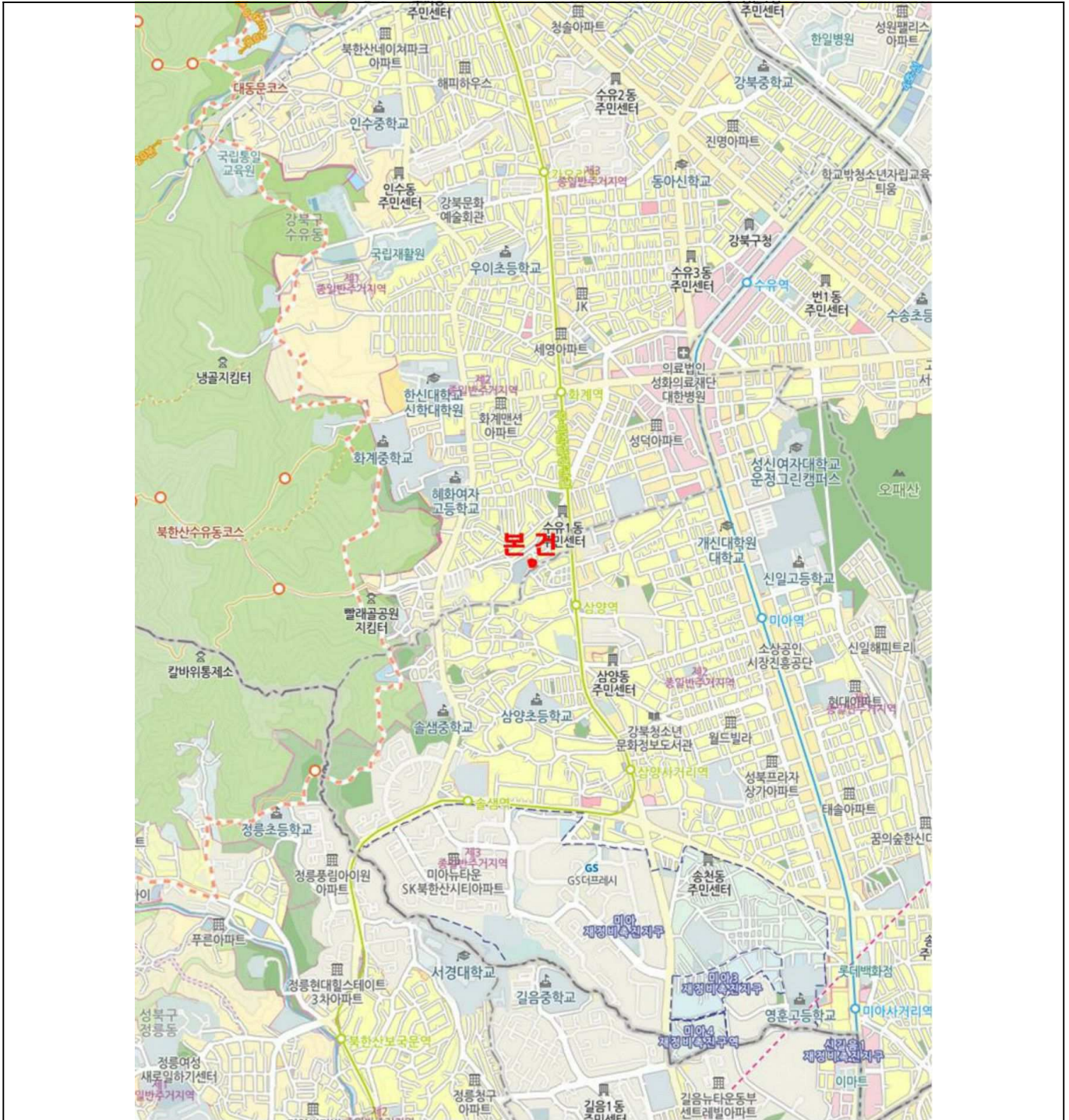
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계미상임.

# 광역위치도



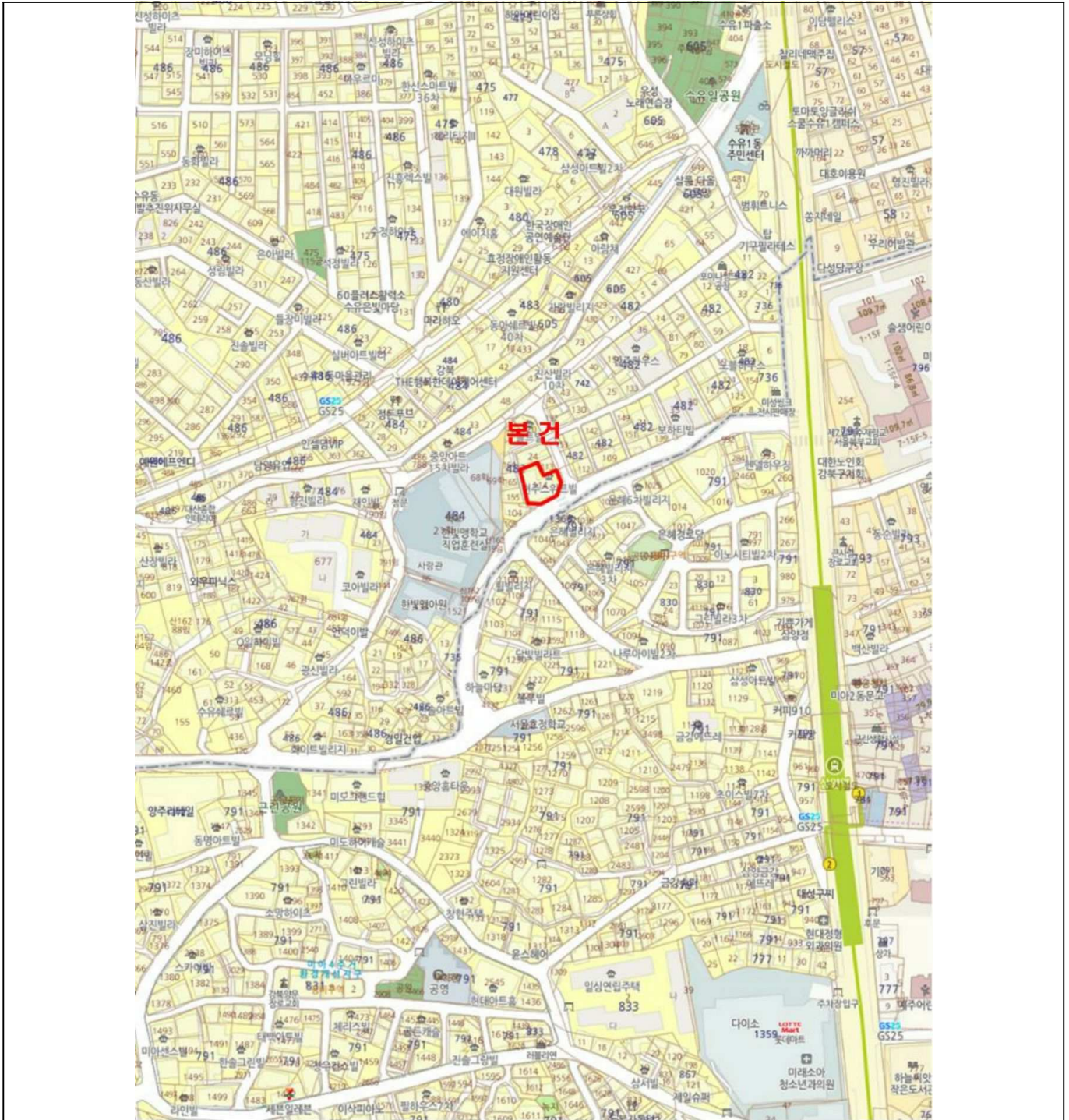
소재지	서울특별시 강북구 수유동 482-114 현주빌라 3층 302호
-----	------------------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강북구 수유동 482-114 현주빌라 3층 302호
------------	------------------------------------

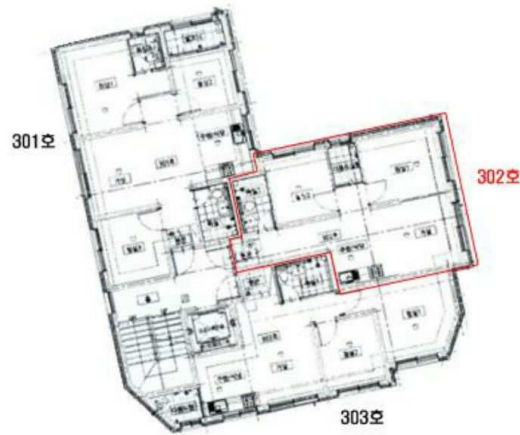


# 내부구조도

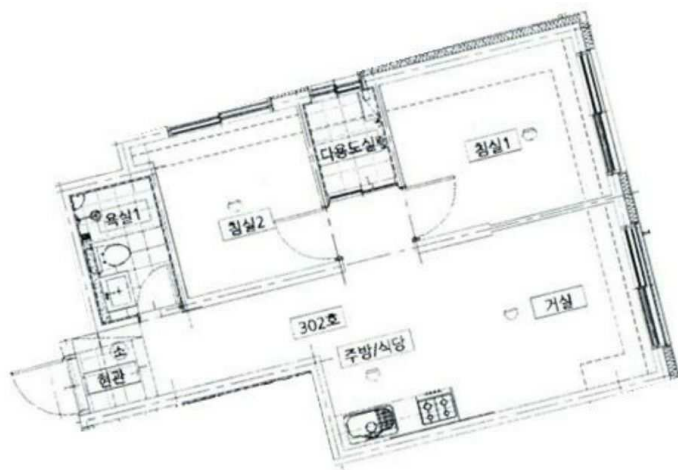


소재지

서울특별시 강북구 수유동 482-114 현주빌라 3층 302호



<호별배치도>



<내부구조도>

