

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 사형택 소유물건(2024타경121654)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: ES2024-1205-1104

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은이

(인)

감정평가액	이억사천일백만원정(₩241,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	사형택 (2024타경121654)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.17	2024.12.13 ~ 2024.12.17	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	241,000,000
	합계					₩241,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 성북구 동선동4가 소재 "고명중학교" 남측 인근에 위치하는 다세대주택 "반석리치빌" 제2층 제202호에 대한 법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 12. 17을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5 기타 참고사항

- (1) 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, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

- (2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 인근 유사물건의 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의하여 표준적 상황을 기준하였는바, 실제 내부구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 별도 확인을 요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 동선동4가 319-12 외 1필지					
도로명주소	서울특별시 성북구 동소문로29길 28-21					
건물명	반석리치빌					
건물의 개황	구조	용도	사용승인일자		비고	
	철근콘크리트구조 경사지붕	도시형생활주택 (단지형다세대)	2018.12.31		-	
감정평가 대상물건 개요	기호	층	면적 (㎡)			대지권 (㎡)
		호수	전유 (㎡)	공용 (㎡)	합계 (㎡)	
	1	제2층 제202호	29.92	14.53	44.45	22.351

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 성북구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계),
등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	
					전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	동선동5가 1**-**	1층/ 1**	36.24	30.1639	310,000,000	2024-08-10
					8,554,084	2013-11-28
ㄴ	돈암동 4**-1**	2층/ 2**	29.21	24.8180	225,000,000	2024-10-12
					7,702,841	2019-12-20
ㄷ	돈암동 5**-1**	4층/ 4**	25.74	21.1300	200,000,000	2024-08-26
					7,770,008	2014-07-31
ㄹ	정릉동 2**-6*	5층/ 5**	25.99	16.9100	193,000,000	2023-06-13
					7,425,933	2019-04-26

(2) 비교사례선정

상기 사례중 대상물건과 비교가능성이 높은 거래사례(ㄴ)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	기준시점 (거래시점)	가격지수		변동률 (시점수정치)
		적용월	지수	
사례	2024. 10. 12	2024년09월	98.6	$99/98.6 \approx 1.00406$
본건	2024. 12. 17	2024년11월	99	1.00406

연립다세대

지역 : 서울 강북지역 동북권 (24. 10. 12~24. 12. 17)

거래시점 : 2024. 10. 12, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024. 12. 17, 2024년11월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 향 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.04	본건이 사례대비 접근조건 우세함.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
내부요인	시 공 상 태	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
	노 후 도			
	공 용 시 설			
	규모, 구성비			
	설 비 유 무			
	관 리 체 계			
호별요인	위 치 별 효 용	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
	층 별 효 용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
누 계		1.040		1.04 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타 참고가격자료

—

8. 비준가격(결정가격)산정(전체)

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	면적비교	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	ㄴ	225,000,000	1.00	1.00406	1.040	29.92/29.21	240,660,911	241,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[서울특별시 성북구]

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	동선동4가 319-12 외 1필지	반석리치빌	제2층 제202호	29.92	241,000,000	비준가격
합 계					₩241,000,000	

2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하
되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

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 동선동4가 [도로명주소] 서울특별시 성북구 동소문로29길 28-21	319-12 외 1필지 반석리치 빌	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
2	서울특별시 성북구 동선동4가	319-12	대		69.7			
2	서울특별시 성북구 돈암동	63-2	대	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.92	29.92	241,000,000	비준가격
					22.351			
					350.7 × -----	22.351		
					350.7			
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 144,600,000 96,400,000		
합 계							₩241,000,000.-	
			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 서울특별시 성북구 동선동4가 소재 "고명중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 다세대주택 및 단독주택, 아파트단지 등이 소재하는 지역이며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설 및 4호선 "성신여대입구역" 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕지붕 4층건 내
제2층 제202호로서,
외벽 : 석재 붙임 등임.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 엘리베이터 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

두필지 일단의 완경사로 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 주거용(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

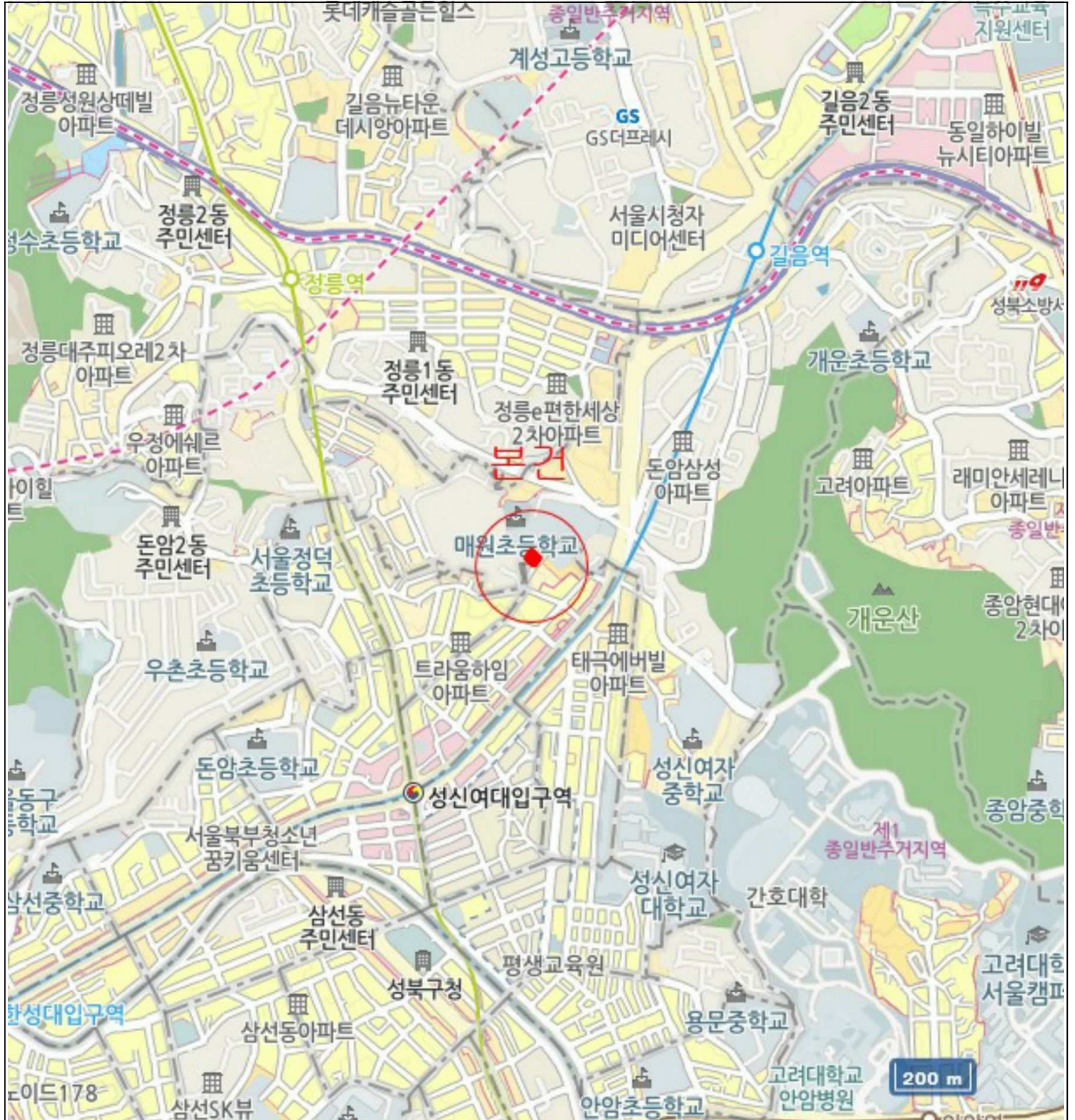
- 임대관계는 미상임.
- 본건의 내부구조도는 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물대장상 건축물현황도와 외부관찰, 탐문조사 등을 통하여 표기하였으니 경매참여시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

서울특별시 성북구 동선동4가 319-12 외 1필지 반석리치빌 2층 202호



위치도



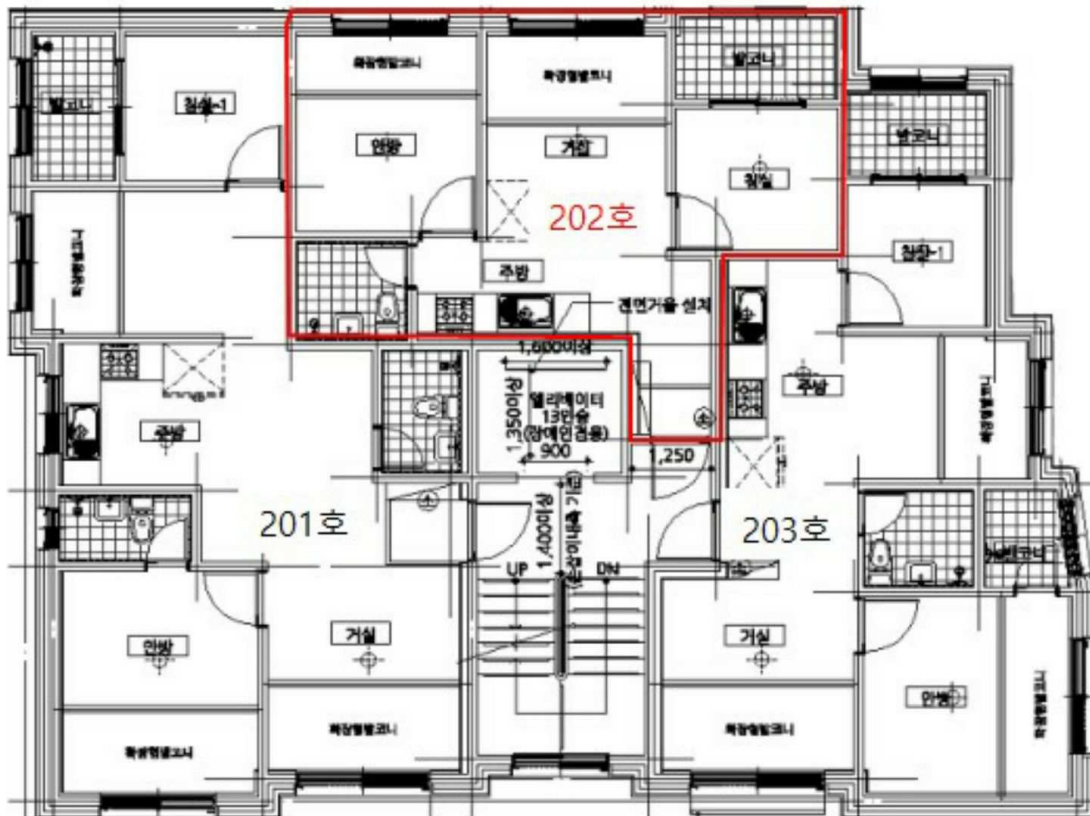
소재지

서울특별시 성북구 동선동4가 319-12 외 1필지 반석리치빌 2층 202호



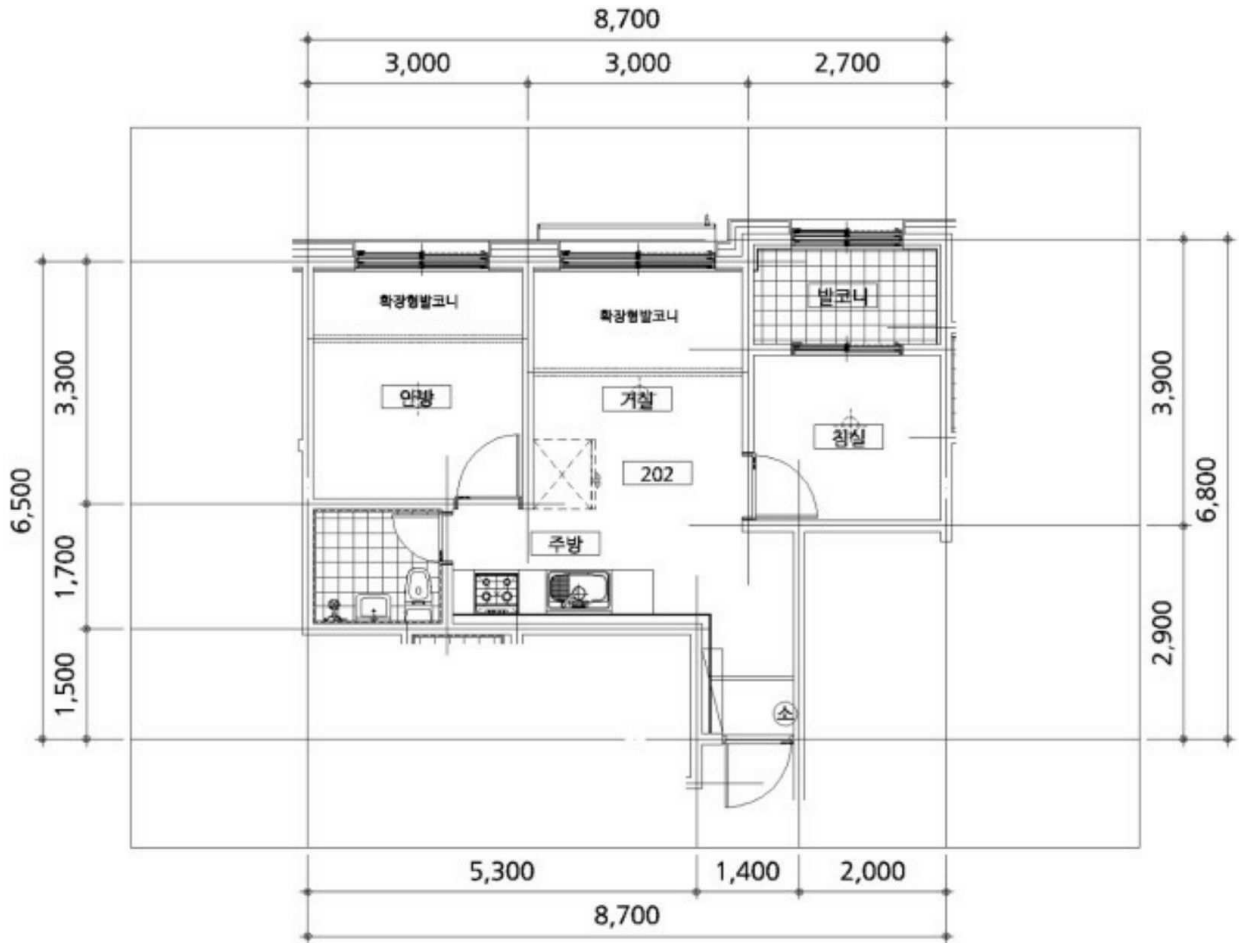
호 별 배치도

[호 별 배치도]



내부 구조도

[내부 구조도]

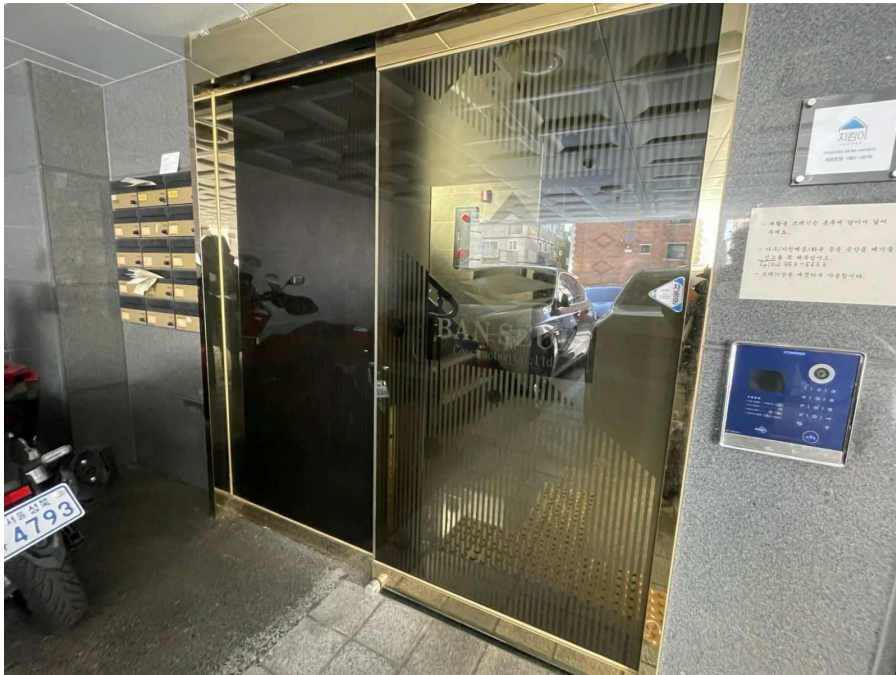


제2층 제202호

사 진 용 지



본건전경

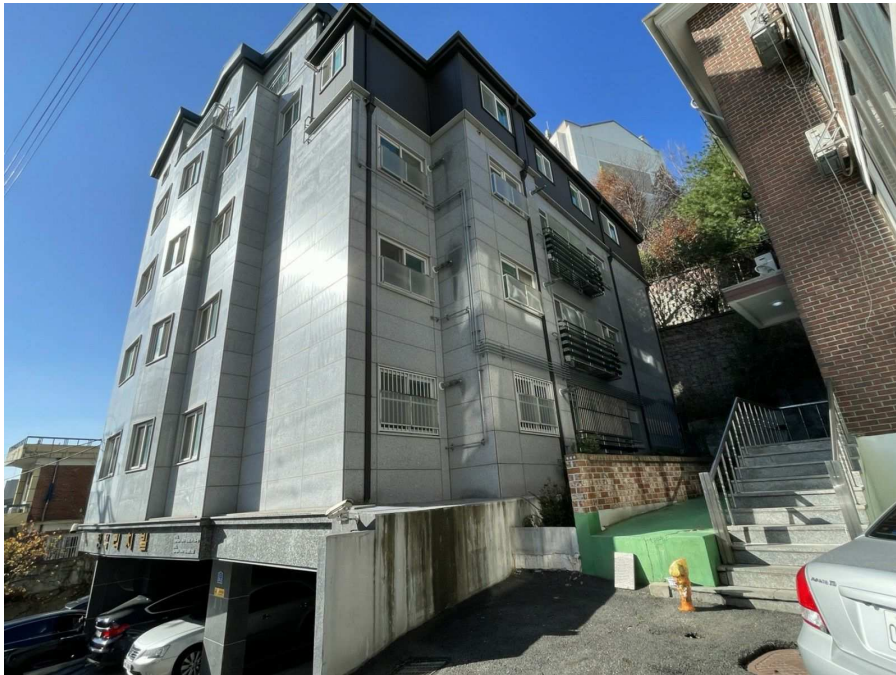


공동출입구

사 진 용 지



주위환경



본건전경2