

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 정현
건명	김용현 소유물건(2021타경108612)
감정서번호	DS-211029-8001

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
변선보

(인)

감정평가액	일억육천육백만원정 (₩166,000,000.-)		
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 정현	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	서울북부지방법원 경매9계
소유자 (대상업체명)	김용현 (2021타경108612)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2021.11.02	2021.11.02
		작성일	2021.11.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	166,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩166,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 "성암국제무역고등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물 (성훈팰리스 비동 1층 101호)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 11월 02일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2021년 11월 02일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건이 소재하는 동의 명칭은 집합건축물대장상 'B동', 등기사항전부증명서상 '제비동'으로 각각 표기되어 있으며, 현장조사시 'B'로 표기되어 있음이 확인되었으니 경매진행시 참고바람.
- 4) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	서울특별시 강북구 미아동 324-108외 1필지 [도로명 주소] 서울특별시 강북구 도봉로31길 21(미아동)		
<b>건물명 층·호</b>	성훈팰리스B동 1층 101호	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 평슬라브지붕
<b>주용도</b>	다세대주택 및 근린생활시설	<b>사용승인일</b>	2018.09.20
<b>층수</b>	지상5층	<b>건축면적 연면적</b>	160.03m <sup>2</sup> 545.61m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
가	1층 101호	사무소	39.33	6.36	45.69	22.856	86.08

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지	명칭 동호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
							사용승인일
#1	미아동 316-4	남광하이빌 B동 10*호	사무소	35.64	150,000,000	4,208,754	2020.06.15
							2018.03.22
#2	미아동 719-6	삼성레드빌 A동 10*호	사무소	40.89	170,000,000	4,157,496	2020.08.21
							2019.02.11

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #1**을 비교사례로 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

지수 및 수익률 유형	집합상가 자본이익률	지 역	서울지역
----------------	------------	-----	------

서울지역 집합상가 자본이익률 (20.06.15~21.11.02)

- 2020년 02분기 : 0.29
- 2020년 03분기 : 0.38
- 2020년 04분기 : 0.44
- 2021년 01분기 : 0.42
- 2021년 02분기 : 0.80

$$(1+0.0029*16/91)*(1+0.0038)*(1+0.0044)*(1+0.0042)*(1+0.008*216/91) \approx 1.03220$$

시점수정치 결정	1.03220
----------	---------

\* 2021년 3Q 이후의 자본수익률이 미고시되어, 2021년 2Q의 자본수익률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 상업지역중심과의 접근성 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
내부요인	시공상태, 설계 및 설비의 구조, 노후도, 공용시설(로비, 복도, 주차장 등), 규모 구성비(건물의 층수, 면적별 구성비 등), 건물용도, 관리상태 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 공용부분의 전용사권용 유무, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	#1	0.97	1.00	1.00	1.00	<b>0.970</b>
	본건은 거래 사례 대비 외부요인(가로외 폭 및 대중교통시설과의 접근성) 등에서 열세함.					

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
가	150,000,000	1.00	1.03220	0.970	39.33	35.64	165,734,567	166,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	명칭 동호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )			
A	미아동 316-4	남광하이빌 1층 10*호	35.64	165,000,000	2021.03.03	공매	
				4,629,630	2014.07.25		
B	미아동 124-9	동원빌리지 비동 10*호	52.19	211,000,000	2018.08.29	담보	
				4,042,920	2012.05.14		

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )
본건 인근	근린상가	본건 유사 근린상가의 가격은 위치, 층, 전유면적에 따라 다양하나 전유면적당 4,200,000~4,700,000원/m <sup>2</sup> 수준임.

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	서울특별시 강북구		미아동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
상가/근린상가	64.44%	68.15%	62.78%	64.73%	최근 1년 평균
	-	-	-	-	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	건물명 층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
가	성훈팰리스 비동 1층 101호	39.33	22.856	166,000,000	비준가액

# 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  2  가	서울특별시 강북구 미아동	324-108, 324-117	다세대주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				연면적제외          비준가액 (공용면적 포함)
				1층	54.49			
				2층-4층	122.78			
				5층	122.778			
				옥탑1층	16.52			
	동소	324-108	대	제2종일반주거지역	224.5			
	동소	324-117	도로	제2종일반주거지역	48.5			
			(내)					
				철근콘크리트구조 1층101호	39.33	39.33	166,000,000	
				1.2 소유권	22.856			
			----- 대지권	273	22.856			
<b>합 계</b>						<b>₩166,000,000.-</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 미아동 소재 "성암국제무역고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린상가 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(우이신설선 삼양사거리역)이 소재하는 등, 제반 대중교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층건내 제1층 제101호로서,  
외벽 : 돌붙임 등 마감,  
창호 : 새시 창호임.  
(사용승인일 : 2018.09.20)

## (4) 이용상태

현황 '사무소'로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 및 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

# 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

일단지(2개 필지)를 기준으로 세장형의 토지로서, '다세대주택 및 근린생활시설'의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 6m의 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에확인), 대공방어협조구역(77-257m), 과밀억제권역

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

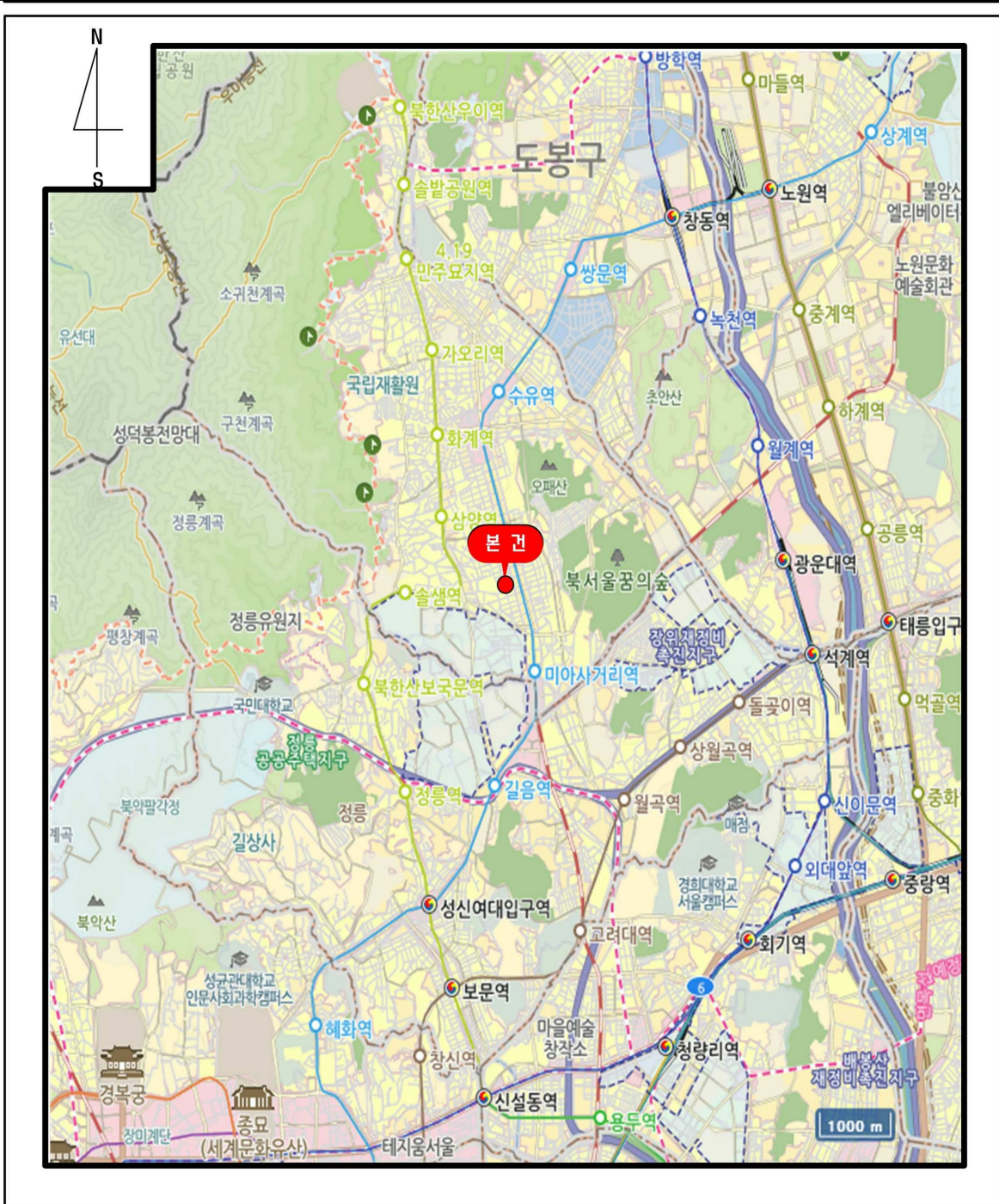
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 324-108 성훈팰리스 비동 1층 101호

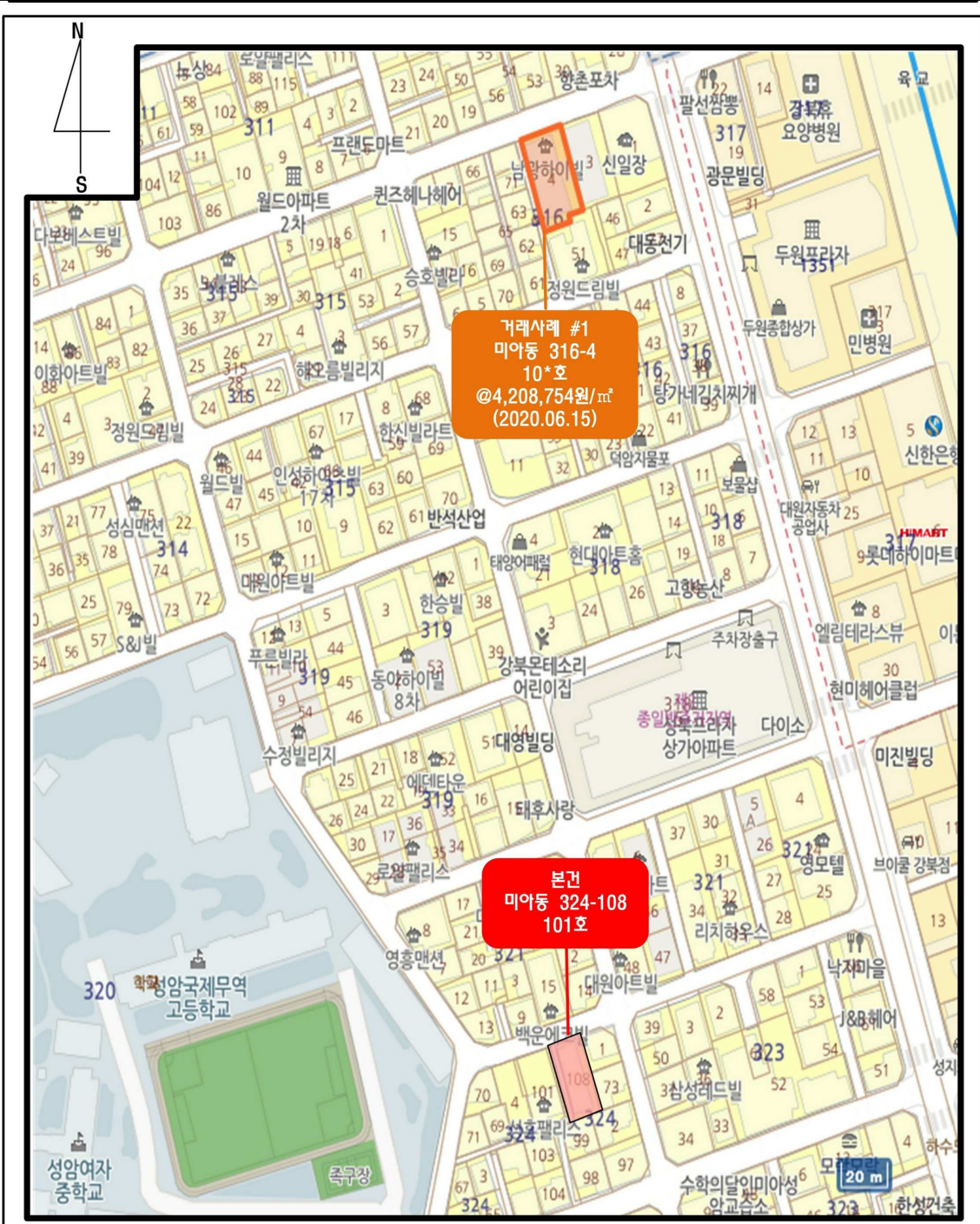


# 상 세 위 치 도



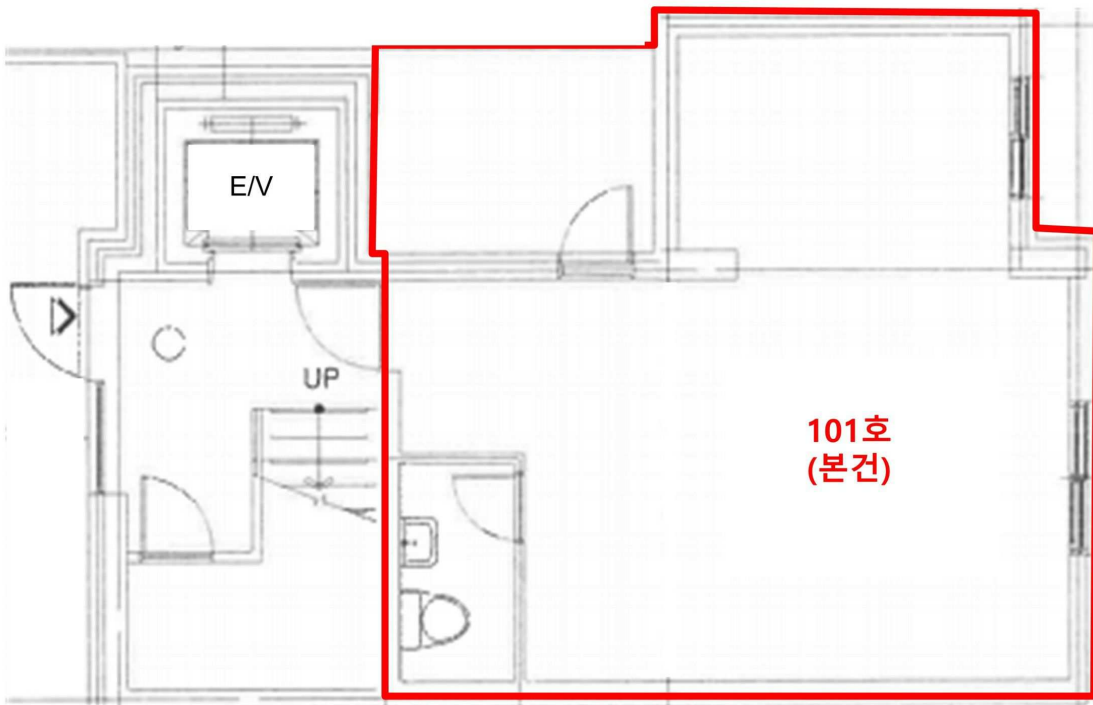
소재지

서울특별시 강북구 미아동 324-108 성훈팰리스 비동 1층 101호



# 건물개황도

No Scale



< 성훈팰리스 비동 1층 호별배치도 >



( )



(                      )



# 회 보 서

우)06132 서울특별시 강남구 테헤란로25길 20 16층 1613호 에스 1-2  
(역삼현대벤처빌)  
E-Mail : dhpricer@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-9281-4050  
FAX.

문서번호 : DS-211029-8001

시행일자 : 2021-11-03

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 정현

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 도시감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2021.10.29자 귀 제 『2021타경108612』 호로 의뢰하신 『김용현  
소유물건(2021타경108612)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

도시감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 010-9281-4050, FAX: )

문서번호 : DS-211029-8001

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 정현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2021.10.29 자 귀 제 『 2021타경108612 』 호로  
의뢰하신 『 서울특별시 강북구 미아동 324-108 성훈팰리스 비동 1층 101호 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	262,080	
실 비	여 비	84,000
	토지조사비	-
	물건조사비	3,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	2,000
소 계	92,000	(200,000+116,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 262,080
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	354,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	35,400	
합 계	389,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	389,400	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

도시감정평가사사무소