

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권희정 소유물건(2023타경5533)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 한영진

감정평가서번호: 231229-1

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

세일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 병 남 (인)

감정평가액	팔억칠천일백일십육만원정 (₩871,160,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권희정 (2023타경5533)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.29	2023.12.29	2023.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	864,000,000
	제시외건물	(8)	건물	8		7,160,000
		이	하	여	백	
합계					₩871,160,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 강북구 수유동 소재 우이신설선 “가오리역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (유니온빌 501호 외)에 대한 서울북부지방법원 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2023년 12월 29일을 기준시점으로 함.

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 수유동 301-15 외 서울특별시 강북구 삼양로117길 35		
건물명, 층, 호수	501호 외		
용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2016.6.1

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

소재지 (원/㎡)	해당층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원/㎡)	신고일	자료출처
서울시 강북구 수유동 301-**-외	4층 40*호	36.08	22.72	₩209,000,000	2023년 5월 16일	감정평가 정보체계 등

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근에 소재하며, 규모 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 거래된 것으로 탐문됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강북지역 동북권역 연립다세대주택매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 4월) 가격지수	98.6
대상물건의 기준시점(2023년 11월) 가격지수	98.1
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$98.1/98.6 \approx 0.99493$

6. 가치형성요인 비교

기호(1) :

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.00	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.975	본건 기호(1)는 거래사례 대비 내부평면 방식 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.975 \times 1.00$	0.975	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

: 기호(2,3)

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.00	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등시됨
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
비교치계	1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00	1.00	

: 기호(4)

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.00	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.86	본건 기호(4)는 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 기타 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	1.00 X 1.00 X 0.86 X 1.00	0.86	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건 (1)	209,000,000	1.00	0.99493	0.975	37.93/36.08	213,137,438	213,000,000
본건 (2)	209,000,000	1.00	0.99493	1.00	1	207,940,370	208,000,000
본건 (3)	209,000,000	1.00	0.99493	1.00	1	207,940,370	208,000,000
본건 (4)	209,000,000	1.00	0.99493	0.86	47.47/36.08	235,282,684	235,000,000

* 기타 참조 사항

1).

본건 기호(1)의 자연발코니부분을 이용한 제시외건물 기호(ㄱ)은 별도 평가하였으며, 제시외 부분의 면적, 구조 등은 현장조사시 개략적인 측량과 목측에 의거하였으며, 합·불법 여부 등은 별도로 재확인하시어 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

2).

본건 기호(1)의 내부구조 및 이용상태는 거주인의 장기 부재 등으로 내부확인이 어려워 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 외부관찰 및 현지 조사(인접 주민에 의한 탐문 내용등)한 상황 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 상이할수 있으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1.	서울특별시 강북구 수유동 [도로명 주소] 서울특별시 강북구 삼양로117길 35	301-15, 312-2, 301-25	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층						
						23.03				
						161.6				
						161.6				
						161.6				
	152.06									
	23.03									
				옥탑1층 (연면적 제외)						
2.	동소	301-15	대	제2종일반주거 지역	122					
3.	동소	312-2	대	제2종일반주거 지역	218					
3.	동소	301-25	대	제2종일반주거 지역	3					
(1)	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 501호	37.93	37.93	-	213,000,000	비준가격 (공용면적 포함 45.95㎡)	
				1-3. 소유권	23.88	23.88				
				----- 대지권	343					
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 149,100,000 63,900,000		
(ㄱ)	* 제시외 건물* 서울특별시 강북구 수유동	301-15 외 위지상	501호 주택 일부	판넬조 판넬지붕	(8)	8	895,000	7,160,000	1,060,000 X38/45 관찰감가	
-	소 계	-					-	₩220,160,000	-	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(2)	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 502호	36.08	36.08	-	208,000,000	비준가격 (공용면적 포함 43.71㎡)
				1-3. 소유권	22.72	22.72			
				----- 대지권	343				
							토지·건물 토 지 :	배분내역 145,600,000	
							건 물 :	62,400,000	
(3)	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 202호	36.08	36.08	-	208,000,000	비준가격 (공용면적 포함 43.71㎡)
				1-3. 소유권	22.72	22.72			
				----- 대지권	343				
							토지·건물 토 지 :	배분내역 145,600,000	
							건 물 :	62,400,000	
(4)	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 301호	47.47	47.47	-	235,000,000	비준가격 (공용면적 포함 57.5㎡)
				1-3. 소유권	29.89	29.89			
				----- 대지권	343				
							토지·건물 토 지 :	배분내역 164,500,000	
							건 물 :	70,500,000	
합 계								₩871,160,000.-	
				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 서울시 강북구 수유동 소재 우이신설선 "가오리역" 북서측에 인근하여 위치하며, 주변은 공동주택 단지 및 단독주택, 아파트단지, 공원, 학교 등이 혼재된 지역으로 주변환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 지하철 및 버스승강장이 소재하여 교통편 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내에 구분 소유된 5층 501호, 5층 502호, 2층 202호, 3층 301호 물건으로,
외벽 : 적연와 치장쌓기 및 석재붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)

- 기호(1) 501호 : 방2, 거실겸주방1, 화장실1, 보일러실 등 (제시외 기호(-)포함)
- 기호(2) 502호 : 방2, 거실겸주방1, 화장실1, 보일러실 등
- 기호(3) 202호 : 방2, 거실겸주방1, 화장실1, 보일러실 등
- 기호(4) 301호 : 방2, 거실겸주방1, 화장실1, 보일러실 등

(5) 설비내역

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) |

위생, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스 난방설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단지 대체로 인접 지대와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장된 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

301-15번지, 301-25번지
도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 고도지구(20m이하-완화시 28m이하), 고도지구(28m이하(입안)), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역

312-2번지 :
도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 고도지구(20m이하-완화시 28m이하), 고도지구(28m이하(입안)), 소로2류(폭 8m-10m)(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

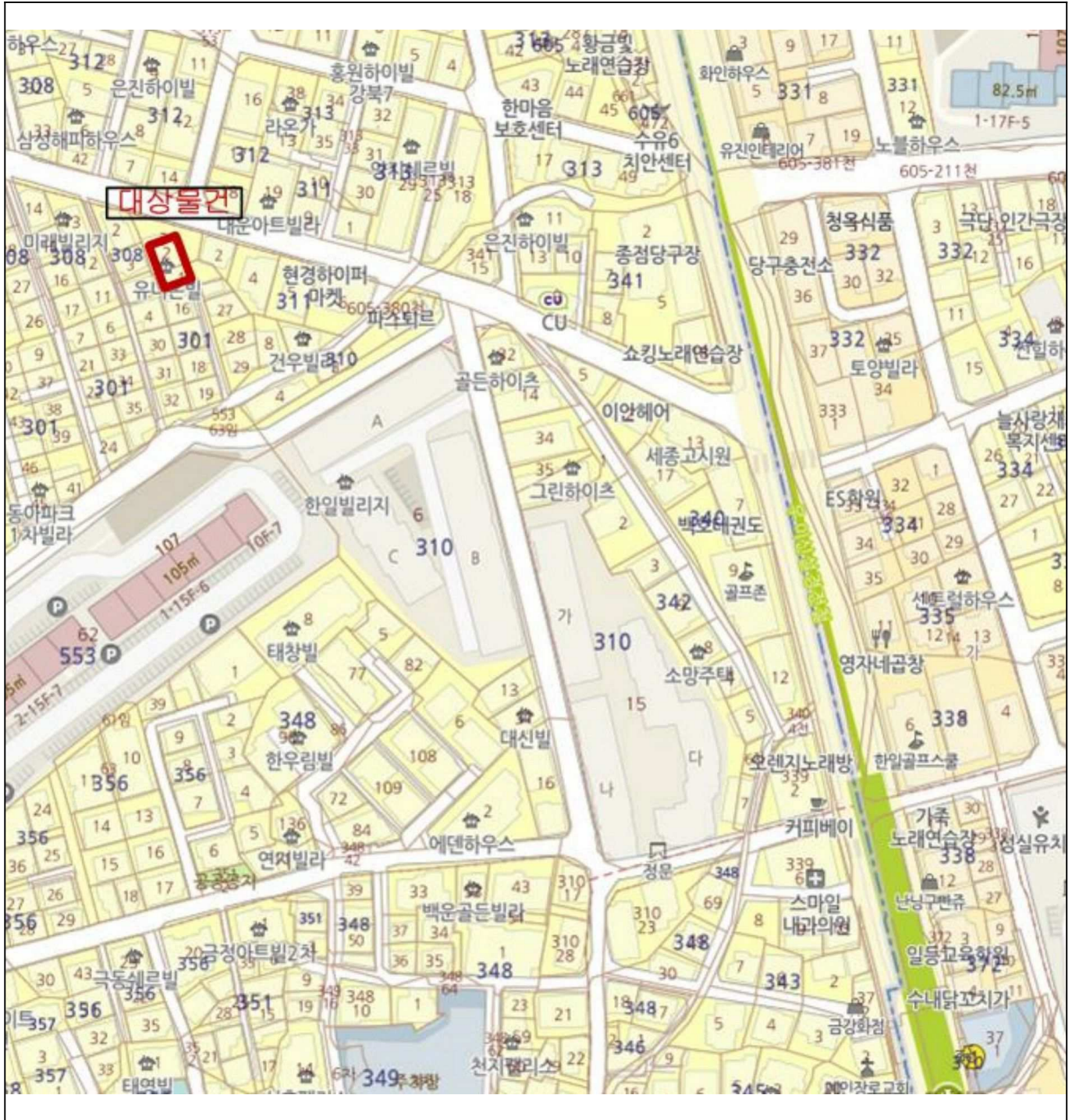
공히 임차사용중인 것으로 탐문됨.

위치도



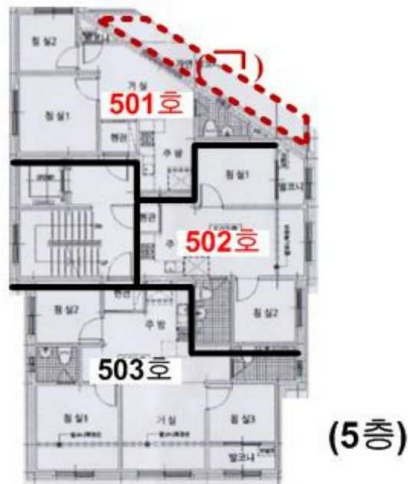
소재지

서울특별시 강북구 수유동 301-15외 501호외



건물개황도

No scale



기호(1) 501호



*제시외 물건

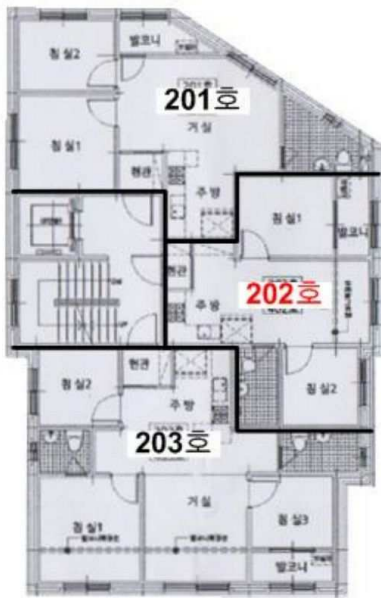
기호(↷) :
판넬조 판넬지붕
(주택 일부) 약 8㎡

기호(2) 502호



건물개황도

No scale



(2층)

기호(3) 202호



(3층)

기호(4) 301호









()



(1)



(2)



(3)



(4)