감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김복기 소유물건(2023타경116815)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 231218-1

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 (인)

황 병 남

감정평가액	일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김복기 (2023타경116815)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.12.16	2023.12.16	2023.12.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	184,000,000
	제시외건물	(7)	건물	7	-	7,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩191,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 성북구 상월곡동 소재 6호선 “상월곡역” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(혜성 스테이)로서 서울북부지방법원 경매목적을 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 16일을 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 성북구 석관동 340-385 (도로명 주소 : 서울시 성북구 화랑로24길 22-7)		
건물명, 층, 호수	혜성스테이 5층 502호		
용도	다세대주택	사용승인일	2018.12.24

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	해당층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원/㎡)	신고일 사용승인일	자료출처
A	서울시 성북구 석관동 7*-**외	4층 40*호	19.57	14.02	₩219,000,000	2023.10.11 2023.1.10	감정평가 정보체계 등

(2) 비교사례의 선정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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)

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 9월) 가격지수	98.1
대상물건의 기준시점(2023년 11월) 가격지수	98.1
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	98.1/98.1 ≒ 1.0000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

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	0.80	경과연수에 따른 노후도 등에서 약 20% 열세함.
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	1.05	대지사용권의 크기 등에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	1.00 X 0.80 X 1.05 X 1.00	0.84	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 인근지역 평가사례

구분	소재지	건물명 및 동/층/호수	건물 전유면적 (㎡) / 대지 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)
a	서울시 성북구 석관동 340-3**	5층 50*호	28.79 / 24.2559	법원 경매	2023.10.25 / 2018.12.24	270,000,000

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	219,000,000	1.00	1.0000	0.84	1	183,960,000	184,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*** 기타 참고 사항**

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

2). 본건은 집합건축물대장등본 상 위반건축물로 표기 주택정책과-9852(2019.4.24)호에 의거 등재되어있는바 무단증축 면적(약 7㎡)은 목측 및 외부관찰등에 의거 하였으니 이해관계인은 이를 재확인하시기 바람.

3). 본건의 위반건축물은 상기 내용에도 불구하고 별도의 재산적 가치를 지니는 것으로 판단되어 제시외 건물(기호(ㄱ))로 구분하고 사용자재 및 시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가법에 의하였으며 매각대상 여부에 대하여는 재확인하시기 바람.

4). 위반건축물로 인해 관할 행정청에서 원상복구명령을 내리거나 이행강제금을 부과할 수도 있는 바 이해관계인은 경매진행시 주의하시기 바람.

5). 본건은 집합건축물대장 전유부 변동사항에 무단증축 부분이 3㎡로 표기되어 있으나 현황은 약 7㎡로 상이하니 이해관계인은 재확인하시기 바람.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	서울특별시 성북구 석관동 [도로명 주소] 서울특별시 성북구 화랑로 24길 22-7	340-385	공동주택 (다세대 주택) 혜성 스테이	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 5층					
				1층	12.6				
				2층	132.98				
				3층	132.98				
				4층	126.73				
				5층	121.86				
				옥탑1층	12.6				
1.	서울특별시 성북구 석관동	340-385	대	제1종일반주거지역	368				
				(내) 철근콘크리트 구조 5층 502호	19.57	19.57	-	184,000,000	비준가격 (공용면적 포함 23.6㎡)
				1. 소유권	16.4879	16.4879			
				대지권	368				
							토지·건물	**배분내역**	
							토 지 :	**110,400,000**	
							건 물 :	**73,600,000**	
-	**소 계**	-					-	**₩184,000,000**	-
	(제시외 건물)								
(ㄱ)	서울시 성북구 석관동	340-385 위지상	주택 일부	판넬조 판넬위 아스팔트쉥글 지붕	(7)	**7**	1,000,000	7,000,000	1,100,000 X 41/45 관찰감가
-	**소 계**	-					-	**₩7,000,000**	-
	합 계							**₩191,000,000.-**	

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 서울시 성북구 상월곡동 소재 6호선 "상월곡역" 북동측 인근에 위치하며 주변은 공동주택단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 지하철역 및 버스승강장이 소재하여 제반교통 사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물내에 구분 소유된 5층 502호로서,
외벽 : 석재 붙임
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
창호 : 샤쉬 창호 등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임 (방1, 거실겸주방1, 화장실1, 보일러실 등)
(인접주민에 의한 탐문 내용임)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 주차장설비 등

(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)

방형의 자체기반 평탄한 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

노폭 약 3-4미터 포장된 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 역사문화환경보존지역(자세한사항 별도 확인:문화체육과), 과밀억제권역, [추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

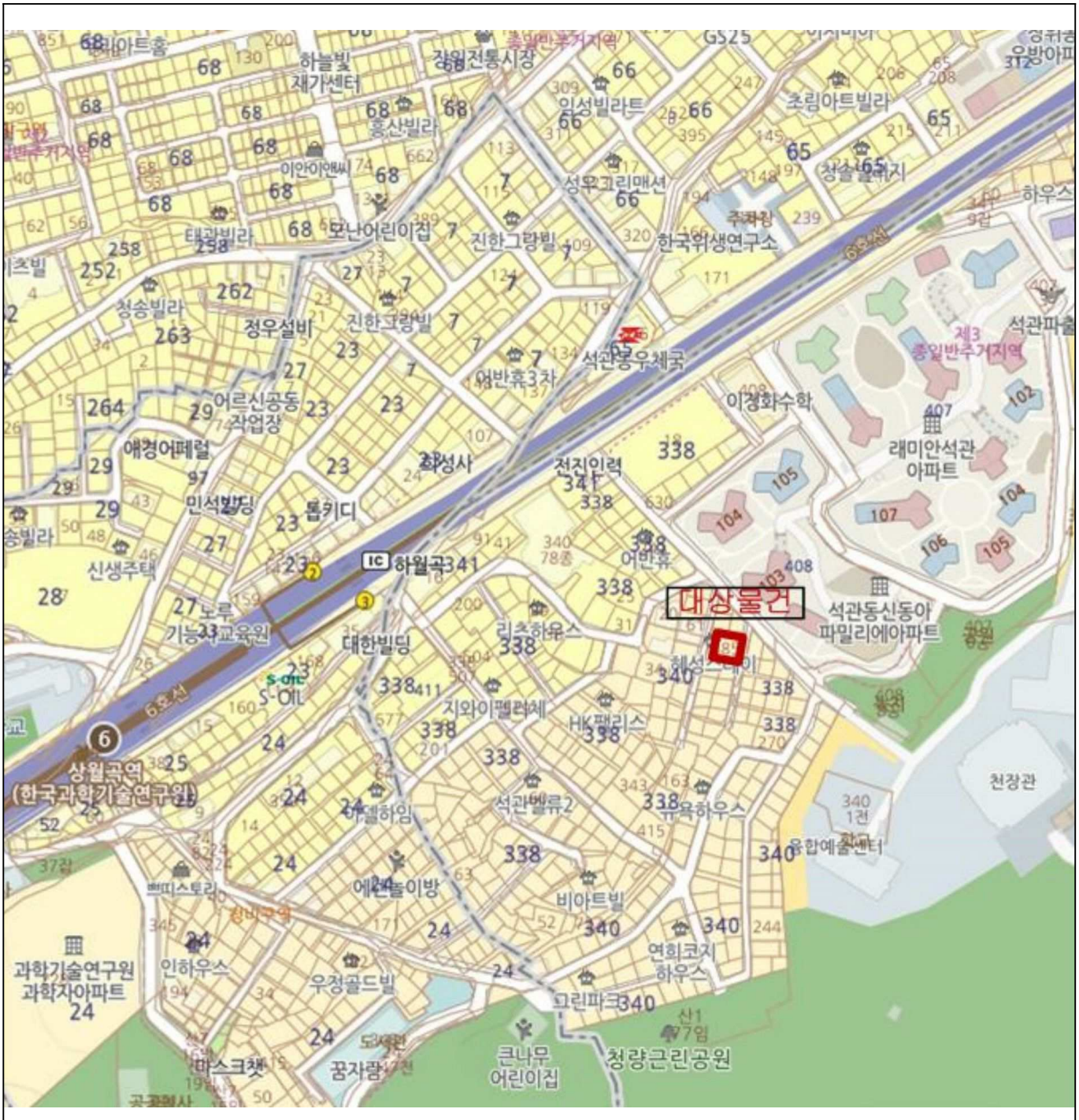
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 거주인 부재로 임대관계 미상이며, 건물상황 및 내부구조는 집합건축물대장등본상 현황 평면도 및 인접주민에 의한 탐문내용에 의거 하였음.

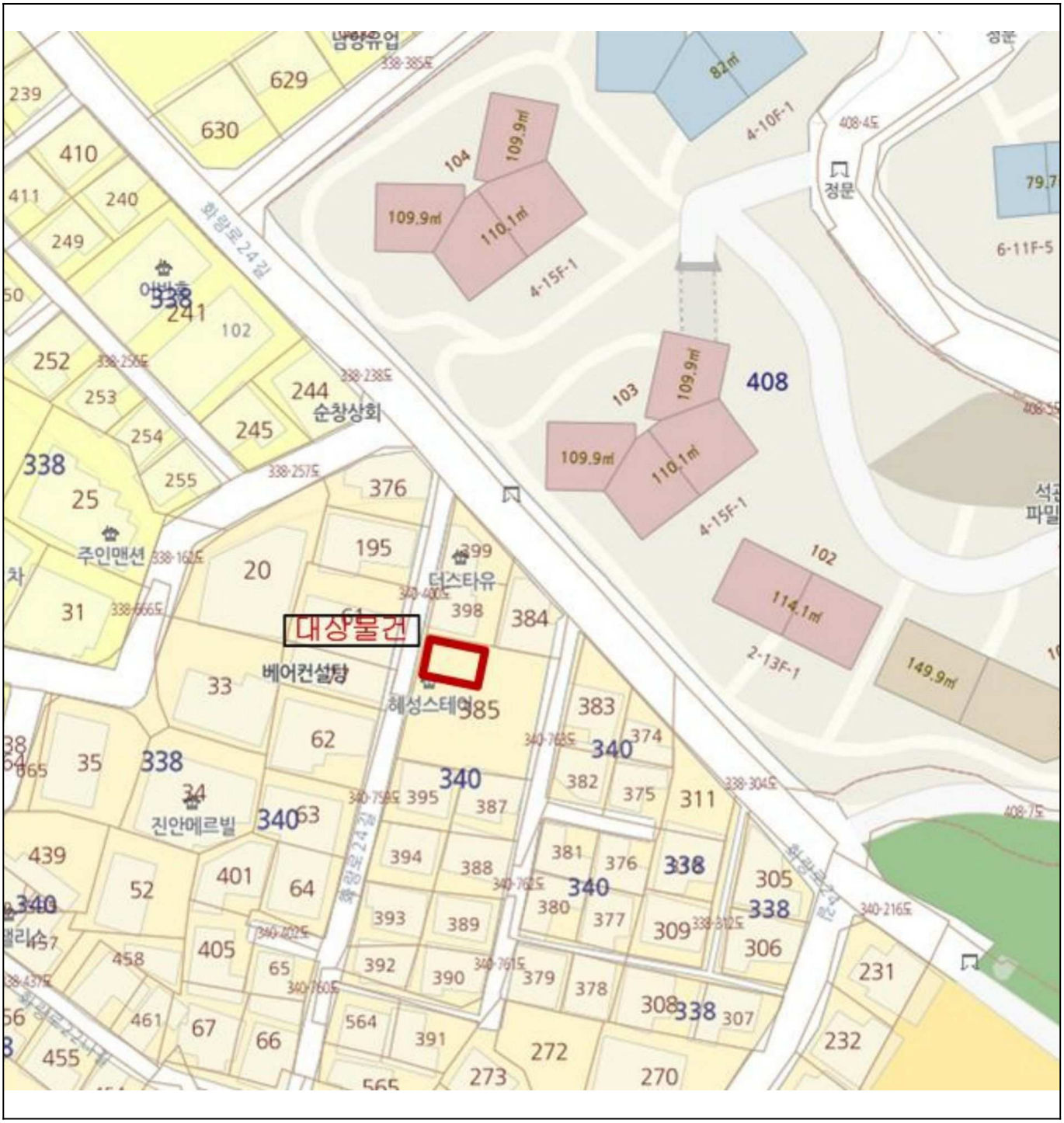
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 석관동 340-385 혜성스테이 5층 502호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 석관동 340-385 혜성스테이 5층 502호

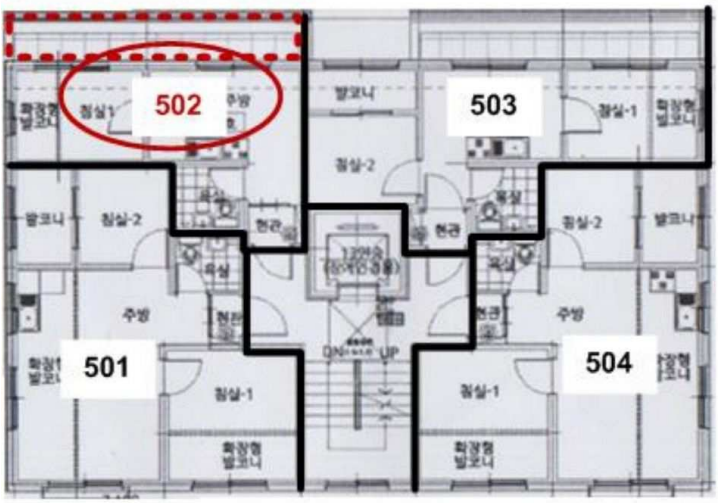


건 물 개 황 도

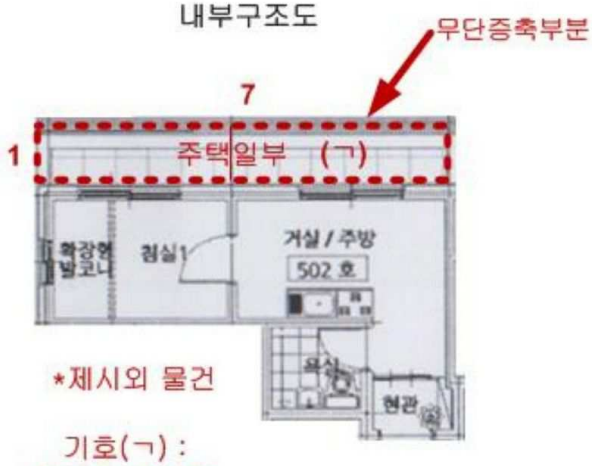
호별 배치도

no scale

본건
혜성스테이
5층 502호



내부구조도



*제시외 물건

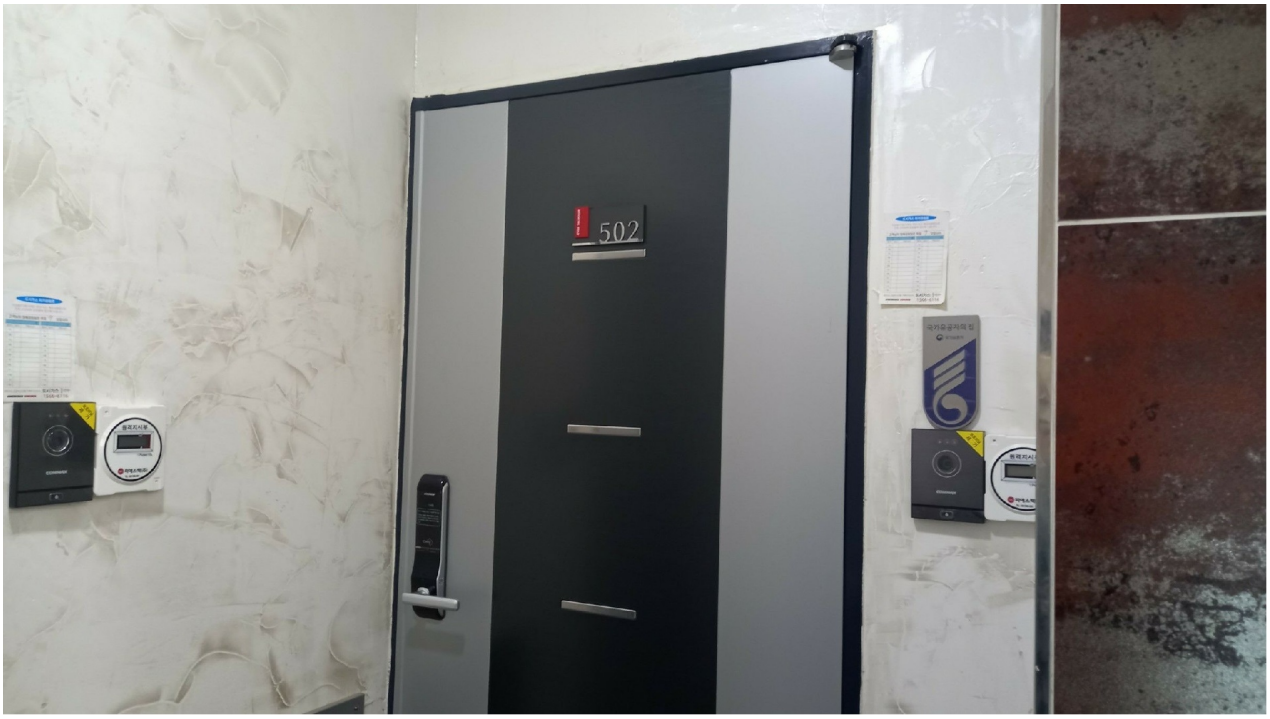
기호(ㄱ) :
판넬조 판넬위
아스팔트쉉글지붕
약 7㎡ (주택 일부)

제시외(ㄱ)

제시외(ㄱ)
해 성 스 테 이

제시외(ㄱ)

( )


502