감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서울북부지방법원
사법보좌관 최희상

건 명 : 이영훈 소유물건
(2024타경109685)

번 호 : 삼창 제A20242-06042 호

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

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로 14길 27 2층
(서초동, 탑스벤처타워)
TEL. (02) 540-7100 / FAX. (02) 549-7263

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 월 정 (인)

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남 (서명또는인)

심사용 심사용 심사용

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이영훈(2024타경109685)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기타참고사항	--	2024. 06. 07	2024.06.07	2024. 06. 18

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	1세대	구분건물	1세대	-	225,000,000
합 계					₩225,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

A20242-06042

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '백운중학교' 북동측 인근에 위치하는 '쌍문동주택' 제3층 제301호로서, 서울북부지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 대상물건의 내부 구조 및 이용상황은 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 도시하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 유의 바람.

다. 토지·건물 가격 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'(한국부동산연구원, 2021.12.31.)를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 06월 07일로 함.

나. 실지조사(2024년 06월 07일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 31-46 (서울특별시 도봉구 도당로2길 51)							
건물명 및 층·호수	'쌍문동주택' 제3층 제301호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	제2종일반주거지역	176	351.96	-/5			
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모				
				동수	세대수/호수			
	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설(사무소)	2017.12.04	1	7/1			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	-	○	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	3/301	38.83	9.28	48.11	23.046	공동주택 (다세대주택)
합 계		38.83	9.28	48.11	23.046	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	쌍문동 00-00	0/000	37.71	공동주택 (다세대주택)	법원경매	2023.06.21	216,000,000
						2017.12.04	(약 5,730,000)
②	쌍문동 000-00	0/0/000	42.8	공동주택 (다세대주택)	법원경매	2024.03.12	257,000,000
						2016.02.24	(약 6,000,000)
③	쌍문동 000-00	0/000	46.97	다세대주택 (1세대)	법원경매	2023.05.20	290,000,000
						2014.09.05	(약 6,170,000)
④	쌍문동 00-0	0/000	32.35	다세대주택	법원경매	2024.01.16	200,000,000
						2018.07.31	(약 6,180,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	쌍문동 000-00	0/000	47.31	공동주택 (다세대주택)	2024.02.16	280,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.12.23	(약 5,920,000)	
㉡	쌍문동 00-0	0/000	28.44	도시형생활주택 단지형다세대	2024.01.12	180,000,000	
					2017.04.03	(약 6,330,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 인근 다세대주택	전유면적당: 6,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			도봉구			쌍문동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	79.79	80.92	1922	76.01	77.03	63	75.76	79.14	19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	쌍문동 000-00	0/000	47.31	공동주택(다세대주택)	2024.02.16 / 2015.12.23	280,000,000 / (약 5,920,000)	등기사항전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물[공동주택(다세대주택)]로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강북 동북권 매매가격지수(연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.02.16~2024.06.07)

$$\frac{\text{2024년 05월}}{\text{2024년 01월}} = \frac{98}{98} \fallingdotseq 1.00000$$

※ 기준시점 : 2024.06.07 2024년 05월 지수를 적용함.
※ 거래시점 : 2024.02.16 2024년 01월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.98	대상물건이 대중교통 이용의 편의성, 상업 시설과의 접근성 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
	개 별 요 인 비 교 치	**1.000**	**0.980**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	5,920,000	1.000	1.00000	0.980	5,801,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	3/301	38.83	23.046	5,801,600	225,276,128	225,000,000
합 계		38.83	23.046	-	-	225,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도당로2길 51	31-46 쌍문동주택	공동주택 (다세대 주택)및 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층 (연면적제외)	 64.57 12.39 87.46 87.46 54.72 45.36 9.36			
1 가	동소	31-46	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권 176x	176 38.83 23.046 ------ 176	 38.83 23.046	 225,000,000 배분내역 토 지 : 157,500,000 건 물 : 67,500,000	 비준가액
	합 계		이	하	여	백	₩225,000,000	

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

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '백운중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립
각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상토지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 원거리에 지하철 환승역(창동역:1,4호선)이 소
제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층건 내 제3층 제301호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호 : 새시창호 마감 등임.

4. 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.
<후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조>

5. 설비내역

통상의 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비, 소화기설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 건부지[공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설(사무소)]로

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

대상토지 서측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2)기타

-

광 역 위 치 도

N

4

S

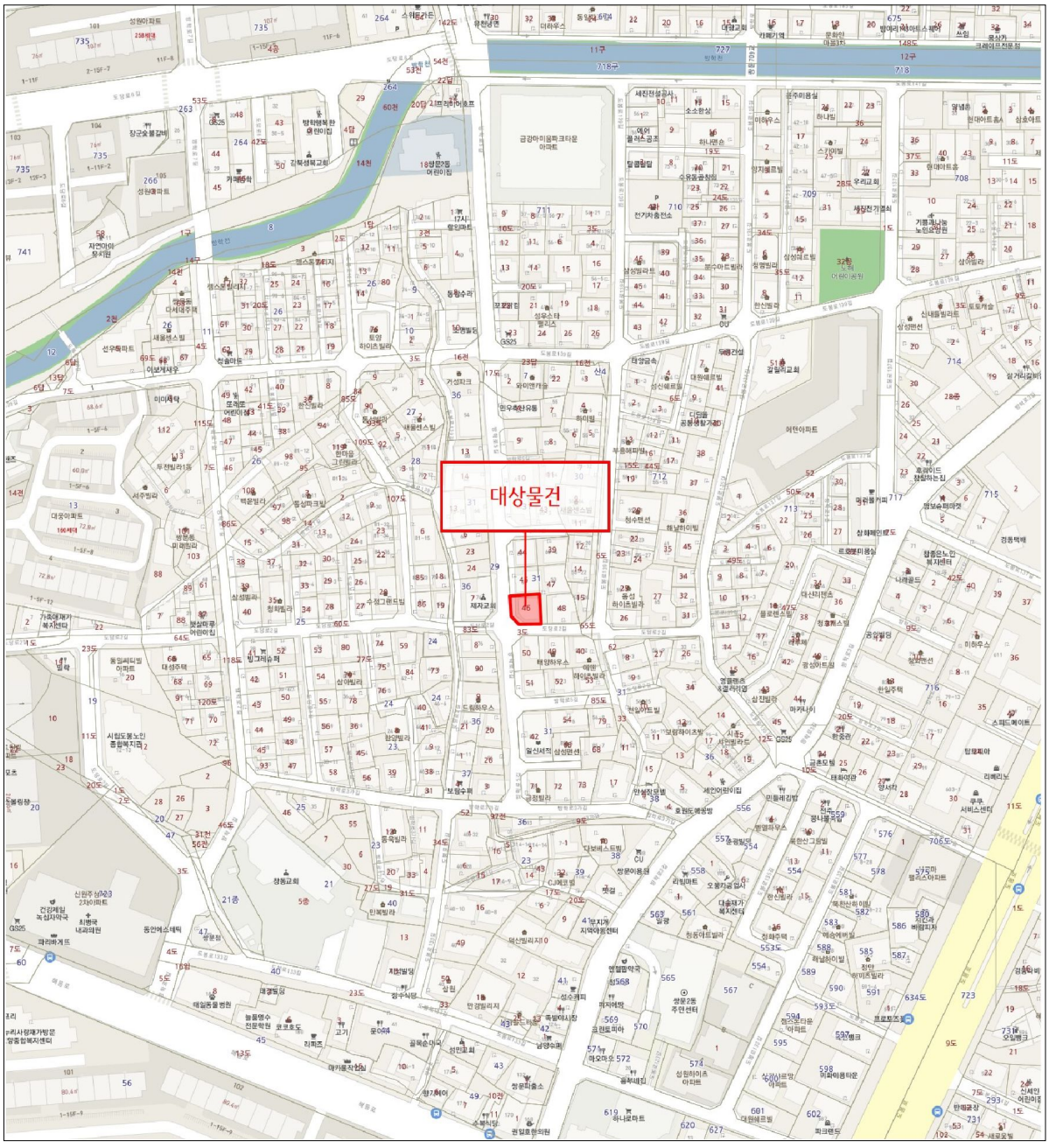
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 31-46 쌍문동주택 제3층 제301호

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 31-46 쌍문동주택 제3층 제301호



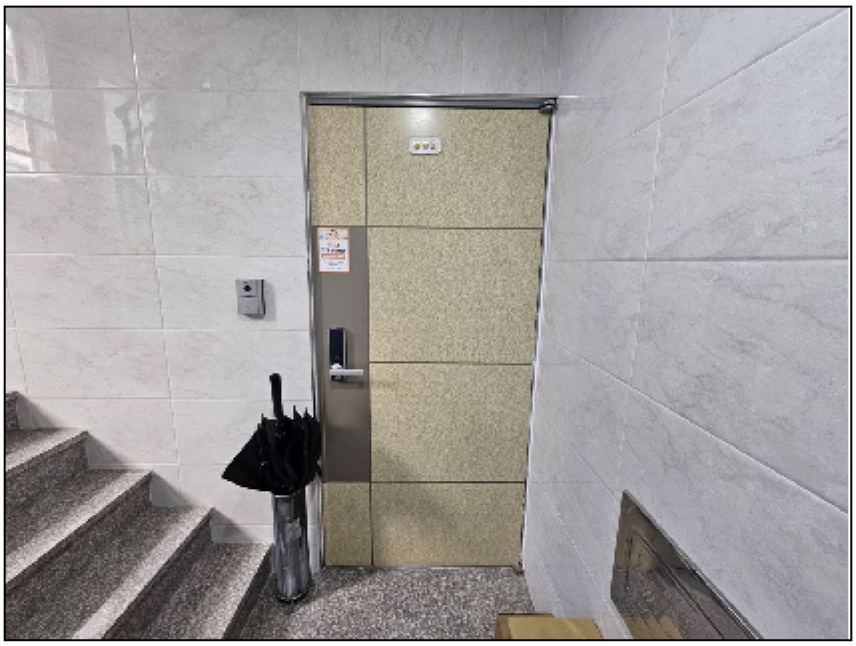
사 진 용 지

[대상물건 전경]

[주위 전경]

사 진 용 지

[주위 전경]



[일련번호 가) 출입문 전경]

(주)삼창감정평가법인

수　　신 : 서울북부지방법원
(경　유) 사법보좌관 최희상
참　　조 : 2024타경 109685

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 06. 05자로 귀하께서 제 2024타경109685호로 의뢰하신 『이영훈 소유물건(2024타경109685)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부　　끝.

(주)삼창감정평가법인
대 표 이 사　　임 재 남

시 행　　삼창 제 A20242-06042 호 (2024. 06. 18)
우)06652 서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층 (서초동, 탑스벤처타워)　전화 (02)540-7100 FAX (02)549-7263
(세금계산서) 전화 (02)2156-0585 FAX (02)540-1771 E-mail : samchang1@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

서울북부지방법원 사법보좌관 최희상 귀하

삼창 제 A20242-06042 호

金육십만육천일백원整

₩606,100

의뢰문서번호 : 2024타경109685

의 뢰 일 자 : 2024.06.05

건 명 : 이영훈 소유물건(2024타경109685)

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	314,000	(225,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒314,000
나. 여 비	212,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	11,900	
기 타 실 비	4,000	
특별용역비		
소 계	237,900	
공 급 가 액	551,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가가치 세	55,100	
합 계	606,100	
기납부 착수금		
정 산청 구 액	606,100	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20242-06042호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1148633202

신한은행 신사동기업금융센터(법원입금) 100-006-640203 (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 임 재 남

심사용