

감정평가서

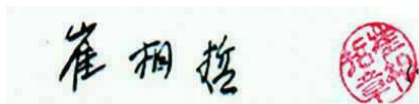
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	변유신 소유물건(2024타경118689(2)) 서울시 도봉구 쌍문동 123-2 소재
감정서번호	삼상250714N118689(2)

삼상감정평가사사무소

토지 및 건물 감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	사억칠천사백구십사만일천원정 (₩474,941,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	변유신 (2024타경118689(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 토지대장.건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.19	2024.10.18 ~ 2024.10.19	2025.07.15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	57	건물	57	-	23,940,000
	대	74.3 171.9x----- 171.9	대	74.3		451,001,000
		이	하	여	백	
합계						₩474,941,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 도봉구 쌍문 123-2(도로명주소:도봉구 노해로54길 60 (쌍문동)에 소재하는 부동산(주택 및 점포:토지,건물)중 건물은 변유신 단독소유전부,토지는 변유신 소유지분(171.9분의 74.3)전부에 대하여 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

1-1.본건은 2024.10.20일자 "삼상241016-N118689"호로 감정평가를 시행한 바 있으며 금번은 2025.07.14일자 귀 원의 요청에 따라 변유신 소유지분의 구분 소유적 공유로 하여 재작성하는 것임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.19일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제14조부터 제26조에따라 대상물건(토지,건물) 개별로 감정평가하되 거래사례,평가전례 등을 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건중 목록1 건물은 "변유신"단독소유 물건이며,목록2. 토지는 2인의 공유물건이며 이 중 매각지분은 "변유신"소유지분:171.9분의 74.3(면적:74.3㎡)에 대한 감정평가임.

(2) 본건 목록2.토지의 평가는 귀 원의 요청에 따라 공유 소유자별 점유부분을 구분 소유적 공유로 보아 "변유신 점유부분(변유신 건물 소재부분)을 기준하여 평가하였음.

평 가 의 견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

1) 대상토지 개요

(공시지가 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
2	쌍문동	대	171.9	주상용	제2종일반 주거지역	세각 (가)	세장형 평지	4,223,000
	123-2		(74.3)					

<주> ()내는 금번평가대상 변유신 소유지분면적(171.9분의74.3)이며,
"변유신 소유건물 소재부분을 기준함."

2) 비교표준지의 선정

(가) 비교표준지 공시지가

(2024.1.1)

소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)쌍문동	107.4			제2종일반	세각	세장형	
98-54		대	주상용	주거지역	(가)	평지	4,223,000

(나) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

평 가 의 견

3) 시점수정

가격시점 현재 본건이 소재하는 지역의 용도지역별 지가변동율은
2024.01.01~2024.10.19 현재까지 1.01307 임.

<지가변동율 계산내역>

서울특별시 도봉구 (24.01.01~24.10.19) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.098

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.131

$(1 + 0.01098) * (1 + 0.00131 * 49/31)$

≙ 1.01307

※ 2024.9월 이후의 변동율은 2024. 8월 고시된 지가변동율을 연장
적용함.

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성,인근환경,자연환경
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

평 가 의 견

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.86

본건은 비교표준지 대비 가로, 접근, 획지조건에서 열세함.

6) 기타요인의 보정

(기타요인 보정의 필요성 및 근거)

"감정평가에 관한 규칙" 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 대법원판례(2003다58207(2004.5.4), 2002두5054 (2003.7.25) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 기타요인의 보정이 필요함.

(가) 인근 거래사례

(출처: 국토교통부)

기호	소재지	토지 건물	면적 (원/㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (천원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점 사용승인일
(가)	쌍문동	대	97.9	2종일주	7,558	740,000	2020.12.05
	122-102	건물	(231.2)	주상용			1992.11.21
(나)	쌍문동	대	69.8	2종일주	7,130	497,380	2022.09.19
	123-24	건물	(136.7)	주거용		(670,000)	2016.10.05

(토지단가):(가):

전체가격-건물가격(0) / 토지면적=토지단가
토지위주의 거래임

(나): 건물가: (8년 경과) @1,500,000*42/50=@1,260,000
@1,260,000*137=172,620,000
토지가: ₩670,000,000-₩172,620,000= 497,380,000
토지단가: ₩497,380,000,000/69.8= @7,130,000

평 가 의 견

(나) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지	면적 (원/㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (천원/㎡)	평가가액 (천원)	기준시점
(1)	쌍문동	대	128.3	제2종일주	6,750	866,025	2022.07.27
	123-1			주상용			(담보)
(2)	쌍문동	대	134.9	제2종일주	6,710	905,179	2022.01.07
	123-11			주상용			(담보)

(다) 인근 유사토지의 지가수준

인근지역내 유사부동산(토지)의 호가수준은 기준시점 현재 ㎡당
6,000,000원~8,000,000원 전후의 시세임.

(라) 기타요인 보정률의 결정

전례1. 기준 대 본건(A),공시지가 기준 대 본건(B)비교

구분	거래단가 천원/㎡	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인						산출단가 천원/㎡	보정율
				가로	접근	환경	획지	기타	행정 누계		
A	6,750	1.01									(A/B)
		544	1.00	0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	0.86	5,895	
B	4,223	1.01	1.00	0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	0.86	3,680	1.65
		307									

<주1> 보정율 산정 산식

평 가 의 견

$$\begin{array}{l}
 \text{A: 가격시점 평가사례 대 본건가격} \quad \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 \text{-----} = \text{-----} \\
 \text{B: 가격시점 공시지가 대 본건가격} \quad \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}
 \end{array}$$

<주2>평가전례물건의 시점수정치: 평가시점부터 기준시점까지 지가변동을
 (상기 평가사례 중 평가대상물건과 인근에 소재하고 유사성이 적합한
 최근에 거래된 "(1)"항을 기준.

서울특별시 도봉구 (22.07.27~24.10.19) (주거)

- 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.218
- 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.252
- 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.078
- 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.127
- 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.113
- 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.102
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.211
- 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.098
- 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.131

$$(1 + 0.00218 * 5/31) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00078) * (1 - 0.00127) * (1 - 0.00113) * (1 - 0.00102) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.01098) * (1 + 0.00131 * 49/31) \approx 1.01544$$

인근유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 보정율을 65%(1.65배)상향 보정함.

7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	시산단가 ≒(원/㎡)
2	4,223,000	1.01307	1.00	0.86	1.65	6,070,000

2. 다른 평가방법으로의 가격 검증(거래사례비교법)

감정평가에 관한 규칙 제 12조에 근거하여 감정평가액의 객관성, 합리성 검토를 위하여 거래사례 비교법을 적용 검토함.

평 가 의 견

위 거래사례(가)항 @거래단가 x (시점수정) x (개별요인 격차율)
 = @7,558,000 x 1.07727 x 0.81 = @6,595,000원/㎡

<주1> 시점수정:거래시점 2020.12.05부터 가격시점 2024.10.19까지

서울특별시 도봉구 (20.12.05~24.10.19) (주거)

- 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.331
- 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.955
- 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.782
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.211
- 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.098
- 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.131

$(1 + 0.00331 * 27/31) * (1 + 0.03955) * (1 + 0.01782) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.01098) * (1 + 0.00131 * 49/31)$
 ≈ 1.07727

<주2> 본건 대비 개별요인 격차율: 수준차 :0.81.

- 가로조건 :0.95
- 접근조건 :0.95
- 획지조건 :0.90

$(0.95 * 0.95 * 0.90 = 0.81)$

3.토지 평가 적용단가의 결정

1) 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(단가:원/㎡)

공시지가 기준법에의한 시산가액	거래사례비교에의한 시산가액
6,070,000	6,595,000

2)토지 평가 단가의 결정 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가 기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에의한 시산가액과 비교(약8.7%차)하여 그 객관성 합리성이 인정되는 바 감정평가에 관한규칙 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에의한 시산가액(단가) @6,070,000원을 토지평가 적용단가로 결정함.

평 가 의 견

4. 금번평가대상 "변유신" 소유지분 상당평가액:

$$171.9\text{m}^2 \times 74.3/171.9 = 74.3\text{m}^2 \text{ (변유신건물소재 점유부분)}$$

$$74.3\text{m}^2 \times @6,070,000 = \text{₩}451,001,000\text{임.}$$

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기 호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
1.	벽돌조 시멘트기와지붕 단층	연57	지층+1층 주택 점포	1972.11.23 (51년경과)

<주> 변유신 단독소유임.

※ 주요설비 : 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비

3. 재조달원가의 산정

(1) 건물표준단가

[출처 : 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	세멘트벽돌조 스라브지붕	3	1,773,000	50 (40~50)

<주> 재조달원가 산정 자료: 건물신축단가표(한국부동산원)

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	₩167,000

평 가 의 견

난방설비	도시가스에의한 보일러설비
기타설비	-

<참고> 건축비의 10% 내에서 실비 계상 (본건:10% 수준)

(3) 재조달원가의 산정(㎡ 당)

$$\begin{aligned} & \text{건물표준건축비단가} + \text{보정단가} \\ & 1,773,000 + 167,000 = \text{W}1,940,000 \end{aligned}$$

4. 적용단가의 결정

기호1.(가) 건물

구분	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	실제 경과년수	장래 보존년수	적용단가 (원/㎡)
주택	1,940,000	65	51	14	420,000

<주> 내용년수 보수감안 적의조정:50년+15년 =65년
주택부분 일괄적용 : 적용단가:@420,000

(주) 적용단가 :

1.(가) (변유신 단독소유)

주택 ; 57㎡ x 420,000 =W23,940,000

계 W23,940,000

IV. 감정평가금액 결정의견

1. 감정평가액

(2) 토지 : 71.9㎡ x 74.3/171.9 = 74.3㎡ (변유신건물소재 점유부분)

74.3㎡ x @6,070,000 =W451,001,000

계 W451,001,000

평 가 의 견

(1) 건물(가).: (변유신 단독소유)	
주택 ; 57㎡ x 420,000	=W23,940,000

계	W23,940,000
합 계	W474,941,000
	=====

2. 결정의견

이상 거래사례가격과 평가전례, 시세수준 등을 종합적으로 검토하여 산정한 시산가격이 적정하다고 판단되어 대상물건의 감정가격으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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.가	서울특별시 도봉구 쌍문동 (도로명) 서울특별시 도봉구 노해로54길 60(쌍문동)	123-2 위지상	주택 점포	2호 벽돌조 시멘트기와지붕 단층 주택 및 점포 1층	47.41	47.41	420,000	19,912,200	
					9.59 (57)	9.59	420,000	4,027,800	
							₩23,940,000		
2.	서울특별시 도봉구 쌍문동	123.2	대	제2종일반 주거지역	74.3 171.9x----- 171.9	74.3	6,070,000	451,001,000	변유신 소유지분 (구분소유적 공유: 변유신 소유건물 소재부분·공 유 부분) (171.9분의 74.3)
소 계								₩451,001,000	
합 계								₩474,941,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "쌍문역" 서측 인근 쌍문시장입구 부근에 위치함. 주위는 단독주택, 다세대주택, 대단위아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장 및 지하철(쌍문역) 등이소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 세장형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고평탄하며 주상용으로 이용중임. 본건 지상에는 1호,2호 2개의 건물이 소재하며 건물 중 변유신 소유:2층 건물만 평가함.(사용승인일 1972.11.23일자)

(4) 인접 도로상태

본건은 동측 및 북측으로 폭 약6미터, 폭 약4미터의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2022-11-11)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 토지는 2인의 공유물건이며, 금번은 이중 "변유신" 소유지분(171.9분의 74.3임)에 대한 평가임.(구분소유적 공유이며 변유신 점유부분기준하여 평가함)

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

벽돌조 시멘트기와지붕 단층 건물로서,
외벽:적벽돌쌓기 마감 등.
내벽:벽지도배 및 내부인테리어 마감 등.
창호:알미늄샷시창호임.

(2) 이용상태

1972.11.23일자로 사용승인되고,
전부 주택으로이용중이며 관리상태는 보통임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

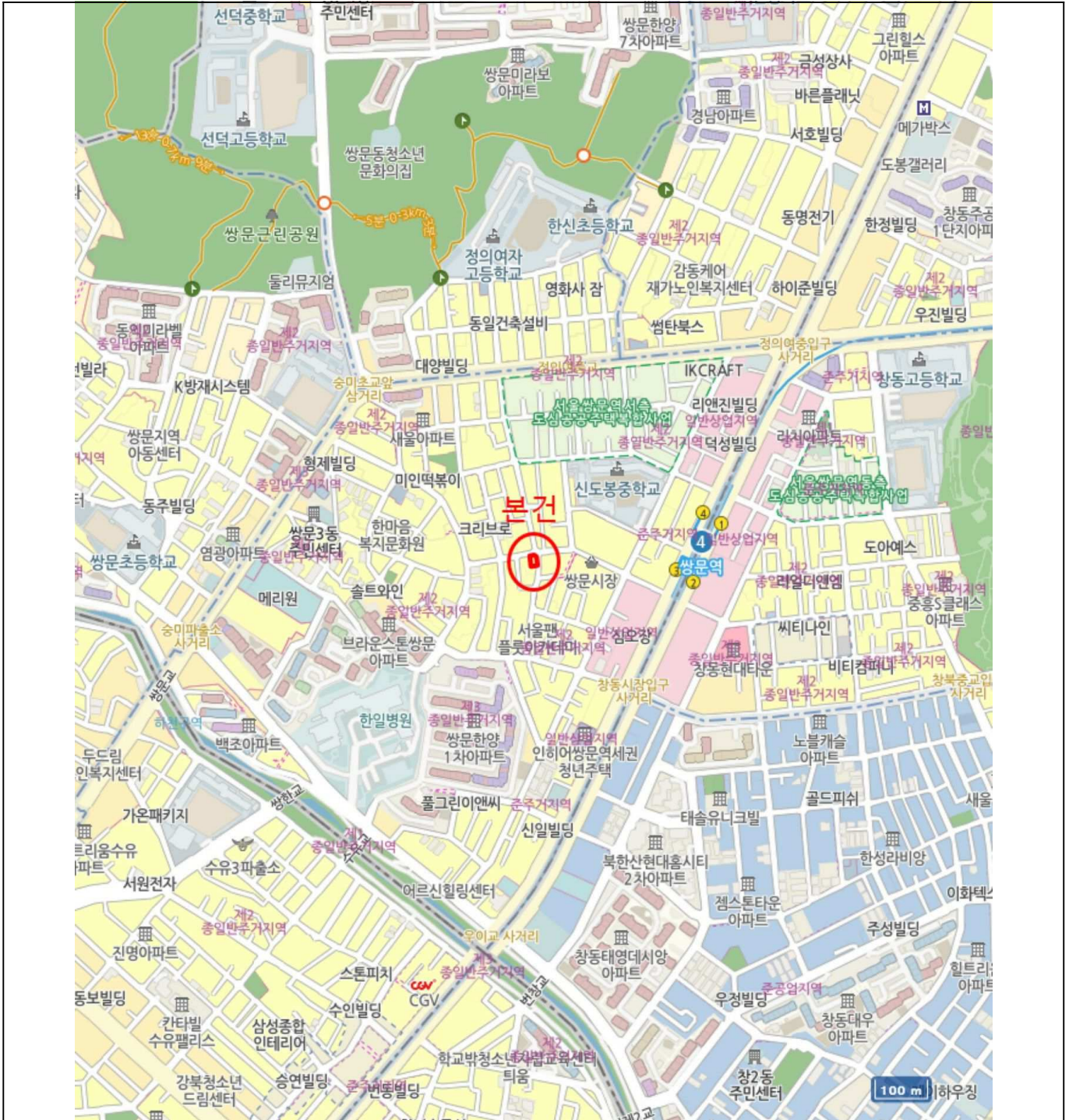
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

본건 지상에는 1호,2호 2개 건물이 있으며, 금번은 이중 (2)호 건물 "변유신"소유건물만 평가함.

광역위치도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 123-2
-----	---------------------



위치도



소재지 서울특별시 도봉구 쌍문동 123-2

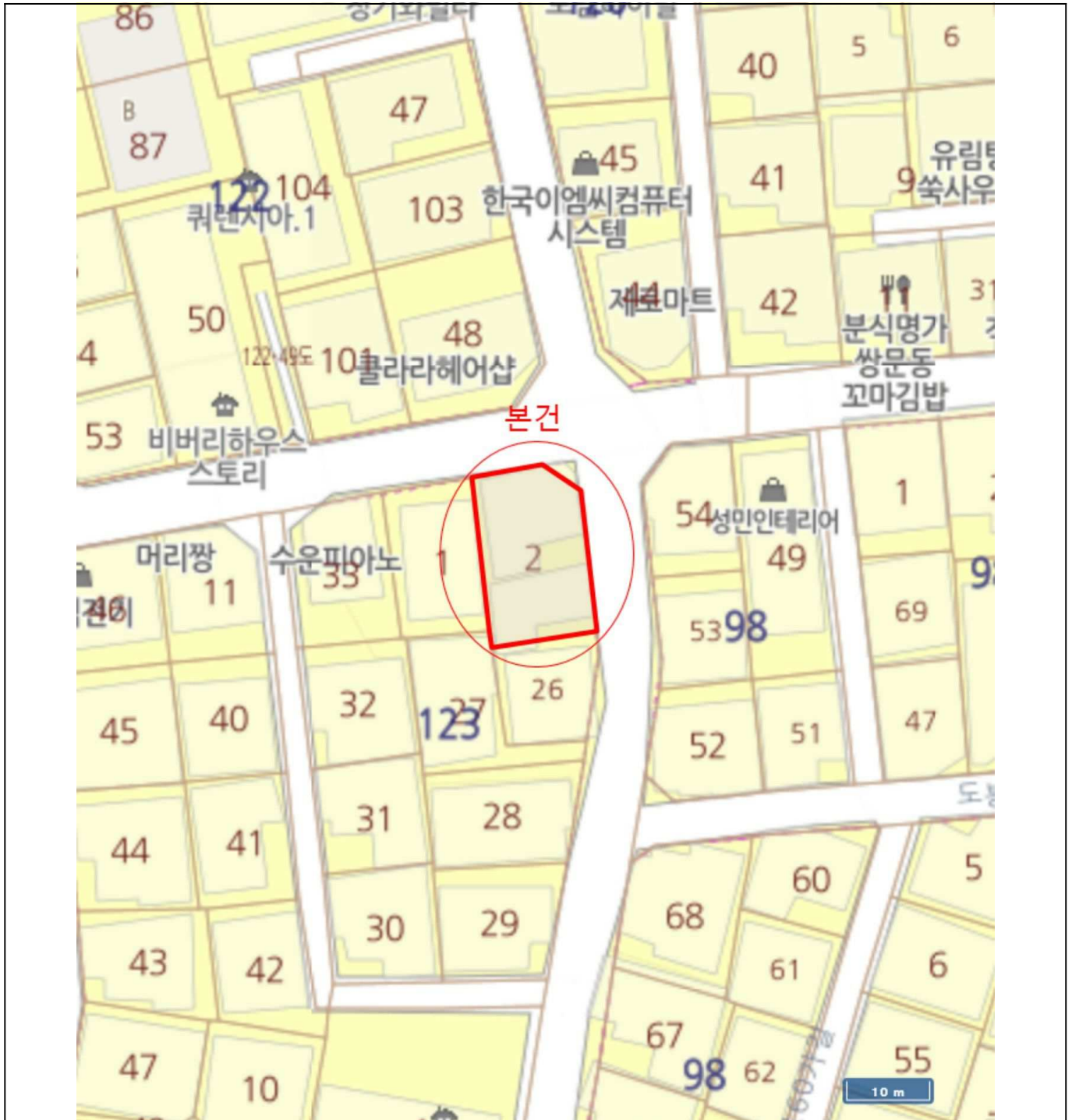


위치도



소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 123-2



위치도

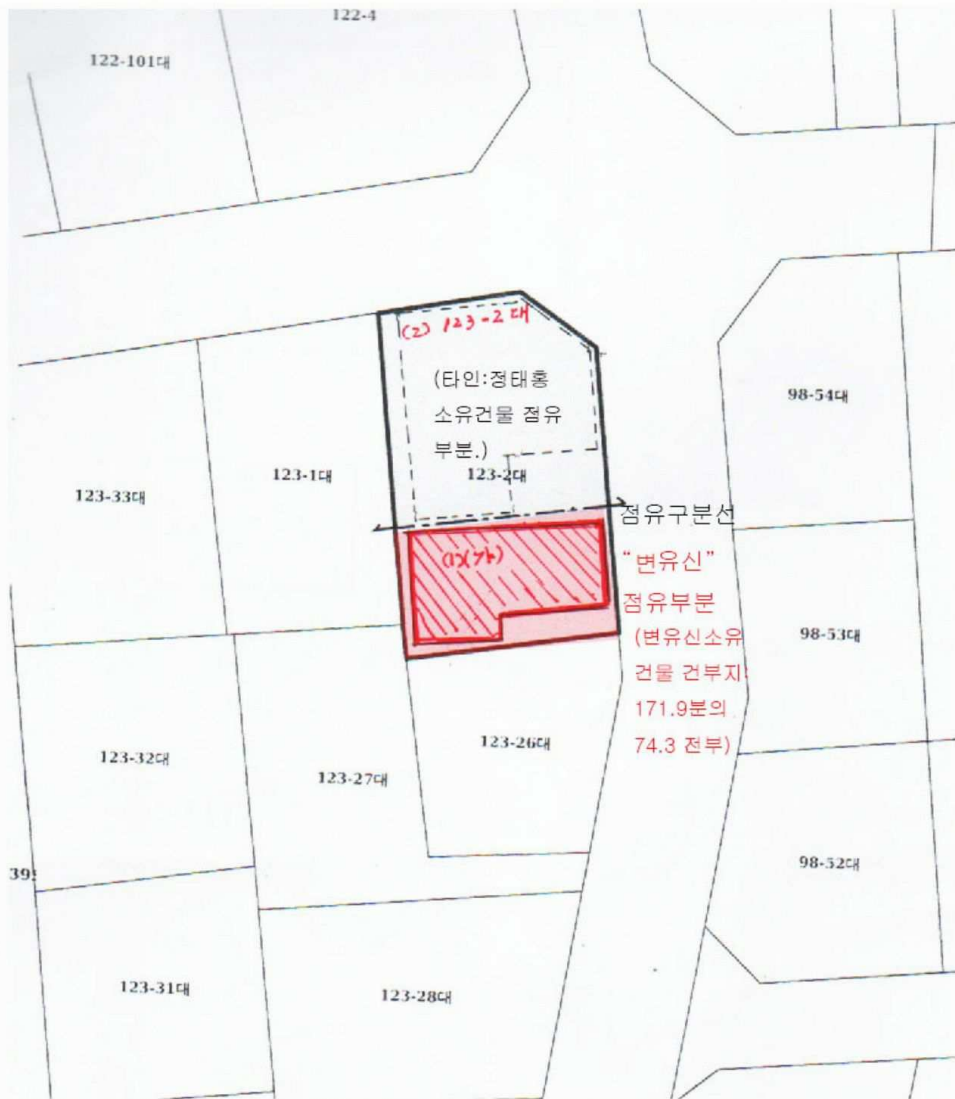


소재지 서울특별시 도봉구 쌍문동 123-2



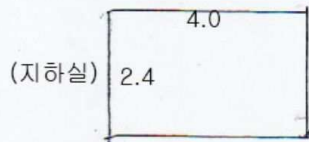
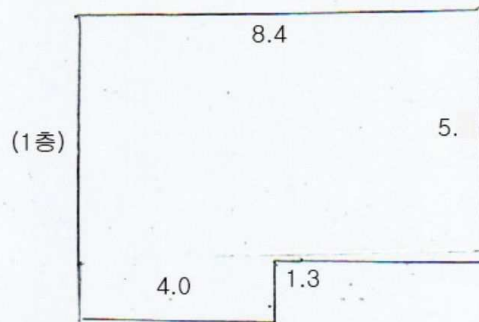
지 적 도

<서울 도봉구 쌍문동 123-2 지적 및 건물개황도>
(변유신점유지분:구분소유적 공유:171.9분의74.3)(건물:변유신 단독소유)



건물개황도

<목록1: (가) 건물건축도>



<면적산출근거>

1층:
 $(8.4 \times 5) + (4 \times 1.3) = 42 + 5.2 = 47.2$
지하실:
 $4 \times 2.4 = 9.6$
합 $47.2 + 9.6 = 56.8$
(공부면적: 57㎡ 인정)

내부구조도

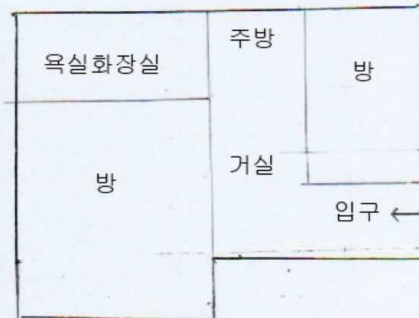


소재지

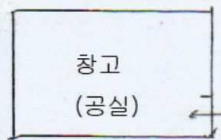
서울특별시 도봉구 쌍문동 123-2

<내부구조도 및 이용상황>

(1층)



(지하실)





()





()



()



()



() :