

감정평가서

건명	이정우 소유물건 (2024타경122480)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정평가서번호	01B1241211-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

최승일

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일

(서명또는인)

감정평가액	삼억사천육백만원정 (₩346,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2024타경122480)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.19	2024.12.19	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	346,000,000
	합계					₩346,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 상월곡동 소재 지하철(6호선) “상월곡역” 북동측 인근에 위치한 구분건물(통칭 ‘혜성스태이II’ 제4층 제404호)로서, 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 19일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 12월 19일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412외 [도로명주소 : 서울특별시 성북구 화랑로22가길 37-17]			
건물명, 층, 호수	통칭 '해성스태이 II' 제4층 제404호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019.07.17	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.98	7.81	52.79	30.5418

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사 례	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)		거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)		사용승인년도	
#1	성북구 석관동 338-505외	지와이 팰리체	3층/ 304호	41.85	325,000,000		2024.05.02	실거래
					7,765,830		2018	
#2	성북구 석관동 338-37외	이스트빌	2층/ 201호	25.20	185,000,000		2024.04.03	실거래
					7,341,270		2019	
#3	성북구 석관동 338-241	어반휴	101동/ 2층/ 201호	43.48	340,000,000		2023.04.26	실거래
					7,819,687		2018	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근에 위치하여 위치적·물적 유사성이 높은 사례 중 본건과 개별요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 서울특별시 강북지역 동북권 연립·다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	99.7	99.2	98.9	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1	98.1	98.1	98.0
2024년	98.0	97.9	97.9	98.0	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	-

거래시점 : 2024.05.02, 2024년 04월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.12.19, 2024년 11월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 98.0 (2024.04)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.0 (2024.11)
- ▶ 시점 수정치 : $99.0 / 98.0 \approx 1.01020$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.98	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등 외부요인에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	본건과 사례는 호별요인에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		0.980		0.98 × 100 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
325,000,000	1.000	1.01020	0.980	44.98 /41.85	345,812,581	346,000,000

※ 비준가액은 십만단위에서 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	성북구 석관동 338-412외	통칭 '해성스테이 II'	5층/ 502호	33.15	264,000,000	2024.10.04	법원 경매
					7,963,801	2019	
B	성북구 석관동 338-412외	통칭 '해성스테이 II'	5층/ 501호	45.13	346,000,000	2024.04.22	법원 경매
					7,666,741	2019	

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

346,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 성북구 석관동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로22가길 37-17	338-412, 338-250, 338-251, 338-413 위 지상	공동주택 (다세대 주택 -15세대)	철근콘크리트구조 평지붕 5층				
				1층	13.16			
				2층 ~ 3층 각각	168.54			
				4층	162.9			
				5층	143.7			
			옥탑1층	13.16				
1	동소	338-412	대	제2종일반주거지역	83			
2	동소	338-250	대	제2종일반주거지역	89			
3	동소	338-251	대	제2종일반주거지역	106			
4	동소	338-413	대	제2종일반주거지역	102			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	44.98	44.98	346,000,000	비준가액 (공용면적 7.81㎡ 포함)
				1,2,3,4 소유권 대지권	30.5418			
					380x----- 380	30.5418		
합 계							₩346,000,000.-	
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 서울특별시 성북구 석관동 소재 지하철역(6호선) '상월곡역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 주상용건물, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로 주위 환경 및 제반조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입 및 주정차가 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(6호선'상월곡역')이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층 건물 내 제4층 제404호로서,
외 벽: 석재 붙임 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 사용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(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

본건은 4필지 일단의 사다리형 토지로서, '공동주택 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 4미터, 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지 공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

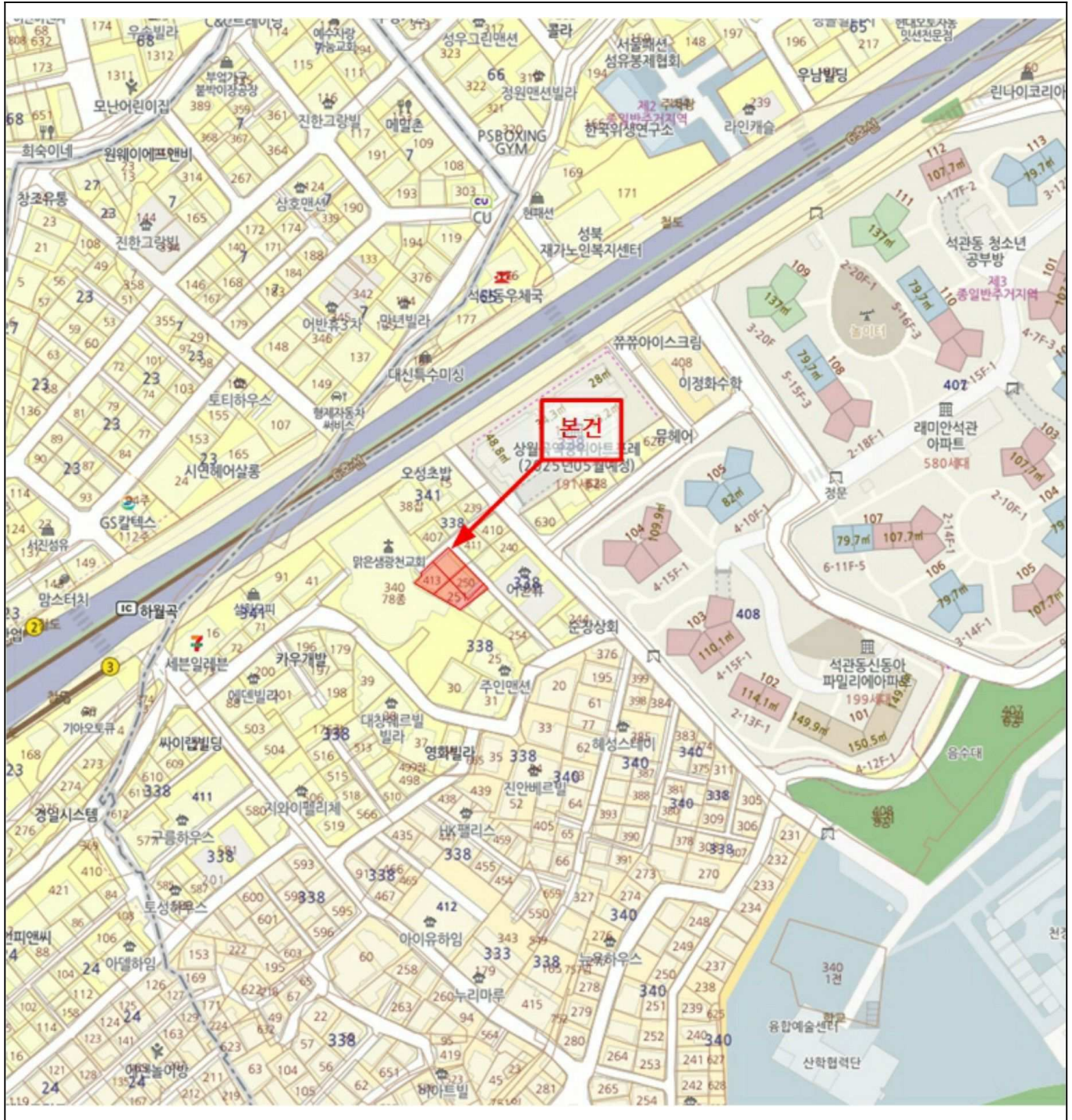
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 서울특별시 성북구 석관동 338-412외 4층 404호



내부구조도

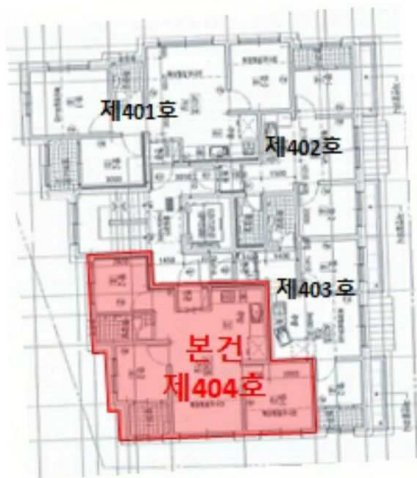


소재지

서울특별시 성북구 석관동 338-412외 4층 404호

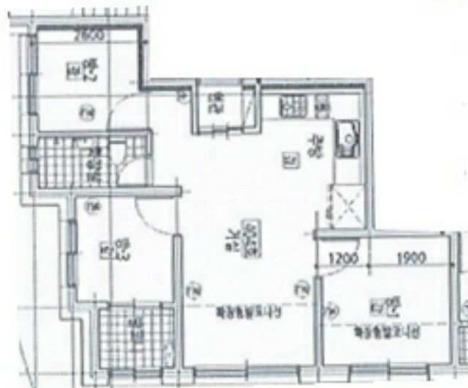
【호별배치도】

NONE SCALE



<석관동 338-412외 통칭 '혜성스테이Ⅱ' 제4층>

【내부구조도】



<본건 제404호>



[]



[]



[]



[]