

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	이소영 소유물건 (2023타경5885)
의뢰인:	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호:	SJ2312-01-04

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.

SJ감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

설진

감정평가액	이억구천팔백육만원정(W298,060,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이소영 (2023타경5885)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.04	2023.12.26 ~ 2024.01.04	2024.01.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	298,000,000
	(제시외 건물)	(0.6)	제시외 건물	0.6	-	60,000
	이	하	여	백		
합계					W298,060,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉중학교” 서측 인근에 위치하는 도시형 생활주택(어반힐상봉)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 265-1, 265-6, 265-7		
건물명	어반힐상봉 제4층 제401호		
사용승인일	2020.12.10		
용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (주,㎡)	대지권면적 (㎡)
	29.32	5.84	20.01
공법상 제한사항	도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역		

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.01.04을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2023.12.26~2024.01.04)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

- ① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 본건 건물 옥상에 건물 내 각 호가 표시된 판넬조 체시외건물이 소재하며, 그 중 1개호 출입문에 401호 표시가 되어있어 이를 본건의 부속 창고로 판단하였음. 본건 체시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며 구조 및 면적 등은 개략적으로 실측하여 평가하였으니, 면적 및 소유관계의 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	상봉동 26*-*외	000	제3층	36.01	24.11	370,000	등기사항전부증명서	2023.03.04
								2021.11.22
#2	상봉동 19*-*	000	제2층	27.48	17.58	290,000	등기사항전부증명서	2022.09.22
								2020.09.23

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- 월별 매매가격지수

(2021.06 = 100)

구분	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	-

- 시점 수정치 산출

- ▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 99.2 (2023.02)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.1 (2023.11)
- ▶ 시점수정치 : $98.1/99.2 \approx 0.98891$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.01	본건이 가로의 폭 및 계통 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	0.99	본건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		$1.01 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00$

(5) 비준가격 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
370,000,000	1.00	0.98891	1.000	29.32 /36.01	297,919,779	298,000,000

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 다세대·연립주택은 전용면적 당 @9,000,000원/m ² ~@11,000,000원/m ² 내외 수준인 것으로 조사됨.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	상봉동 26*-*외	000	제2층	26.68	17.69982	275,000	경매	2023.12.28
								2020.09.09
#2	상봉동 26*-*외	000	제2층	27.01	20.01	283,000	경매	2023.11.15
								2020.12.10

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 중랑구	2023.01~2023.12	연립주택, 다세대	78.4	- (31건)

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호(1) : 298,000,000원

제시외건물 : 60,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 중랑구 상봉동	265-1, 265-6, 265-7 어반힐	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소]	상봉		1층	16.29			
	서울특별시			2층~4층 각층	132.19			
	중랑구			5층	127.3			
	상봉중앙로			6층	119.37			
	6가길 6			옥탑1층	19.1			
	전유부분의 건물의 표시			4층 401호 철근콘크리트구조	29.32	29.32	298,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
1. 서울특별시 중랑구 상봉동	265-1	대			122			
2. 동소	265-6	대			126			
3. 동소	265-7	대			139			
대지권의 종류				1,2,3. 소유권				
대지권의 비율				1,2,3.	20.01	20.01		
					387			
							토지·건물 토 지 : 178,800,000 건 물 : 119,200,000	
	소 계						₩298,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(ㄱ)	[재시외건물] 서울특별시 중랑구 상봉동	265-1, 265-6, 265-7 위 지상	창고	(벽채이용) 판별조 단층	(0.6)	0.6	60,000	
합 계							₩298,060,000.-	
			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 중랑구 상봉동 소재 "상봉중학교" 서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대·연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(망우역, 경춘선·경의중앙선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제4층 제401호로서,
외벽 : 석재붙임 및 판넬붙임 등,
창호 : PVC계열 합성수지창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)로 이용중인 것으로 집합건축물대장 건축물현황도상 확인됨. 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으니 경매진행시 참고바람.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

3필지 일단의 가장형 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 동측, 북측, 남측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

3필지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하),
가축사육제한구역(문의:일자리창출과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관
할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

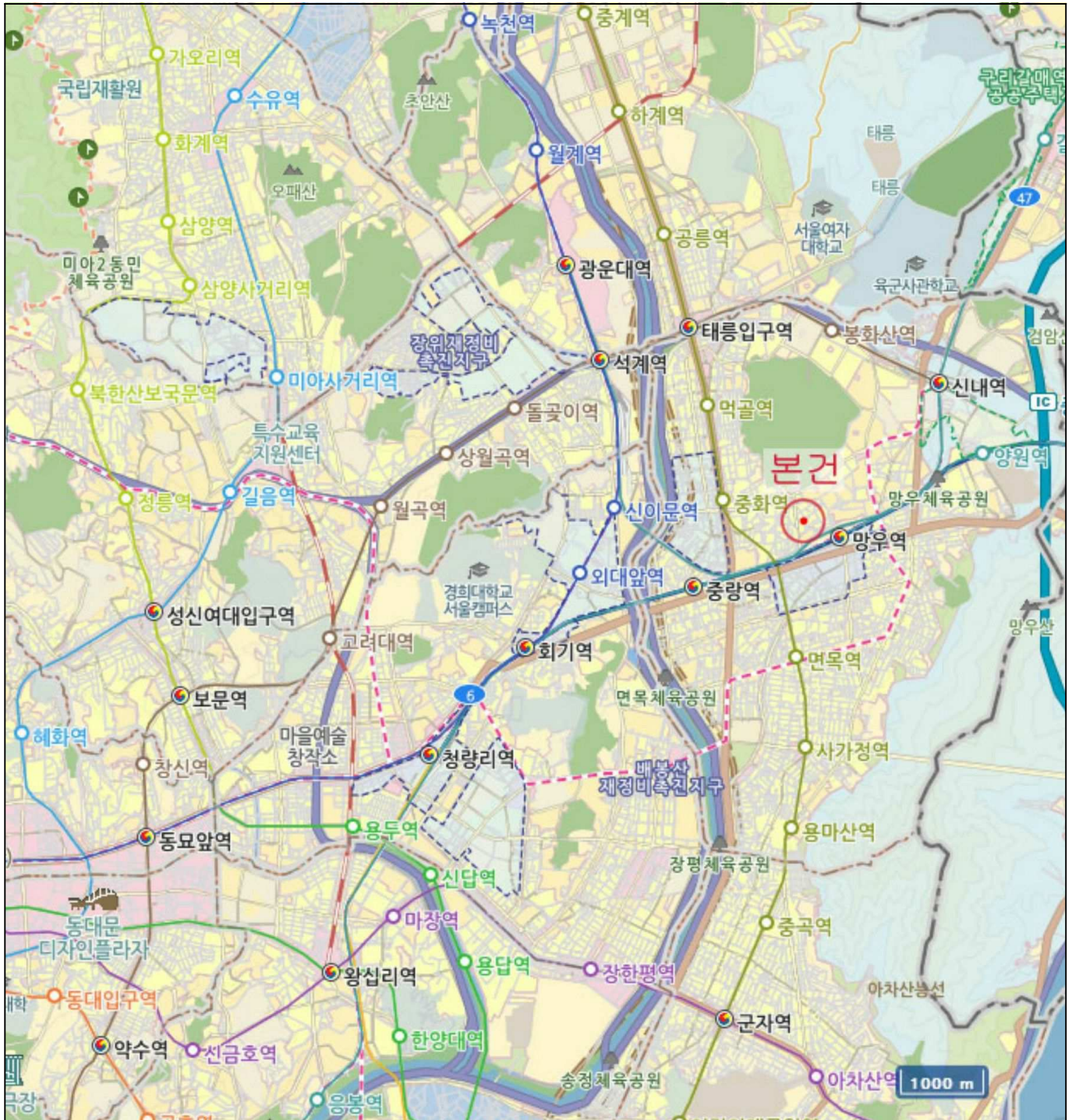
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 265-1 어반힐상봉 4층 401호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지

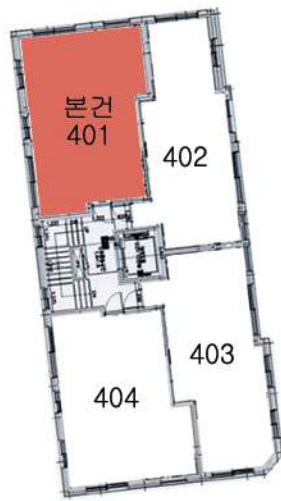
서울특별시 중랑구 상봉동 265-1 어반힐상봉 4층 401호



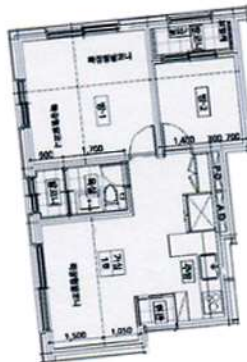
내부구조도

축척 NO SCALE

호별배치도



내부구조도



[구]참고

제시외건물(ㄱ):
(벽체이용) 판넬조 단층 창고 약0.6㎡
(본건동 건물 옥상소재)

본건(어반힐상봉 4층 401호)









()