

감정평가서

건명	2023타경112905
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	남일감정2023-056

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

남일감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

감정평가액	사십사억팔천삼백일십팔만구천사백육십원정(W4,483,189,460.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	강제경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	여주기 (2023타경112905)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.20	2023.12.20 ~ 2024.01.05	2024.01.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	175	대	568	7,300,000	4,146,400,000
	대	393				
	건물	456.6	건물	456.6	-	215,477,460
	제시외건물	(226.4)	제시외건물	226.4	-	91,612,000
	정원수	(18주)	정원수	18주	-	29,700,000
		이	하	여	백	
	합계					₩4,483,189,460

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “홍익대학교 사범대학 부속고등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022. 10. 20 로 하였음.

4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제14조에 의거 공시지가 기준법으로 감정평가하되, 인근 거래사례 및 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)본건 지적개황도 및 건물개황도상 건물 및 제시외건물의 수치는 현장조사시 개략적인 실측 및 목측에 의하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2)본건 토지는 2필지 일단으로 이용중인 토지로서 일단지로 감정평가하였으며, 토지 중 일부는 도시계획시설도로, 비오름 1등급 및 현행 도로에 저축되는 바 이를 감안하여 평가하였음.
- 3)본건 토지 중 서측 일부는 타인 점유중인 것으로 보이나 정확한 경계 확인은 지적측량 등을 요하는 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4)본건 내부구조도는 일반건축물대장상 건축물현황도면 및 본건 평가전례(경매), 외부관찰, 탐문조사(개문감정)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5)본건 토지상에 소재하고 있는 정원수는 근원직경, 생육상태, 모양 등을 참작하여 평가 하였음.(토지,건물 감정평가명세표 참조)

II. 토지감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액으로 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 대상물건의 개요 [서울특별시 성북구]

공시기준일: 2023.01.01

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	형상고저	개별지가(원/m ²)	비고
1	성북동 145-148	대	175	주거용	1종전주	세로 (가)	부정형 완경사	4,066,000	일단지
2	성북동 145-129	대	393	주거용	1종전주			4,066,000	

3. 비교표준지의 선정

(1)비교표준지의 공시지가 [서울특별시 성북구]

공시기준일: 2023.01.01

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	형상고저	개별지가(원/m ²)
1	성북동	대	334	단독주택	1종전주	세각 (가)	사다리 완경사	3,984,000

(2)선정의 이유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(1)을 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(기간: 2023. 01. 01~2023. 10. 31 기간동안 성북구 주거지역의 지가변동율을 산정함)

기 간	지가변동률	비 고
2023.01.01~2023.10.31	-0.123%(0.99987)	10월까지 누계
2023.11.01~2023.12.20	0.342%(1.00342)	2023년 10월분 연장적용 (0.212%×50/31≒0.342)
2023.11.01~2023.12.20	0.329%(1.00329)	0.99987×1.00342≒1.00329

※ 2023.11.01~2023.12.20 까지의 지가변동율은 2023년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2023년 10월의 지가변동율을 유추적용하였음.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(일련번호: 1, 2)

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		표준지 (1)	대상 (1,2)	
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	0.95	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함
접근조건	인근 교통시설 및 공공시설, 편익시설과의 접근성 등	1.00	1.00	대등함
환경조건	인근지역의 자연환경 및 인문환경 등	1.00	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 경사, 이용상황 등	1.00	0.95	형상, 고저, 접면도로에서 다소 열세함
행정적 조건	용도지역, 용도지구, 기타 공법상의 규제 등	1.00	0.96	행정상의 규제정도에서 열세함 (대상토지는 일부 도시계획시설도로, 비오톱1등급, 일부 현황 도로임)
기타조건	장래의 동향 및 기타	1.00	1.00	대등함
누 계		1.00	0.866	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인 보정

1)보정의 필요성

[부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률] 제9조 제1항 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(92년 16300, 93. 9. 10 선고)등에 의거 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근 지역의 평가선례 및 인근 시세 등과의 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2)인근 토지의 가격수준

구 분	적정시세
본건유사소로변	7,500,000원/㎡ 내외

3)인근지역 매매사례(실거래가격)

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래가액 (천원)	매매시점	자료출처
1	성북동 145-143	대	623	1종전주	2,900,000 (건물포함)	2020.03.07.	실거래
2	성북동 1-102	대	469	1종전주	3,500,000 (건물포함)	2022.04.14.	실거래

4)인근지역 평가선례

기호	소재지	구분	이용상황	면적(㎡)	용도지역	가격시점	단가 (원/㎡)
1	성북동 145-148외	경매	단독주택 (본건)	568	1종전주	2018.09.03.	5,700,000
2	성북동 145-120	담보	단독주택	838	1종전주	2023.03.14.	7,860,000
3	성북동 145-121	담보	나대지	658	1종전주	2023.02.07	7,060,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 기타요인 보정치의 결정

최근 경기동향 및 인근지역의 매매동향 등을 감안한 상기 평가전례 및 인근지역 내 적정지가 수준 등을 고려하였으며, 평가목적 등을 감안하여 기타요인 보정치를 결정하였음.

6) 기타요인 비교

인근지 지가수준은 표준지 공시지가 수준보다 212%정도 높음.(212/100)

7) 토지가격 결정

공시지가 (원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3,984,000	1.00329	1.00	0.866	2.12	7,338,300	7,300,000

Ⅲ. 건물가격 산출근거

1. 개요

본 건물의 가격은 본 건물을 신조 또는 재취득하는데 필요한 재조달원가를 추산하여 이에 적정한 감가수정을 행한 후 가격시점 현재의 적산가격으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 2022 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,341,000	45 (40-45)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)부대설비보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	해당사항 무
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	-	

(3)제조달원가의 산정

기호	해당층	표준단가 (원/㎡)	설비보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용년수
가	1,2층	1,341,000	-	1,341,000	45
	지층	938,000	-	938,000	45

3. 건물가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병행하여 잔존가치율을 산정(18/45)하였음.

기호	해당층	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존 내용년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1,2층	1,341,000	45	-	-	18/45	536,000
	지층	938,000	45	-	-	18/45	375,000

※ 잔존가치율=잔존내용년수/(총)내용년수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지및건물 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	서울특별시 성북구 성북동	145-148	대	제1종전용 주거지역	175	568	7,300,000	4,146,400,000	일단지 도시계획시설 도로저촉, 비오름1등급 저촉, 일부현황도로
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 성북구 성북로14라길 6-30	145-129 위지상	대 단독주택	제1종전용 주거지역 벽돌조 평슬래브지붕 2층 지층 1층 2층	393				
소 계								₩4,361,877,460	
ㄱ	제시외건물		다용도실	샷시조 샷시지붕	(13.3)	13.3	40,000	532,000	관찰감가
ㄴ			방일부	벽돌조 슬래브지붕	(12.6)	12.6	600,000	7,560,000	관찰감가
ㄷ			주방	벽돌조 슬래브지붕	(5.7)	5.7	600,000	3,420,000	관찰감가
ㄹ			주택 등	벽돌조 슬래브지붕	(151.2)	151.2	400,000	60,480,000	관찰감가
ㅁ			창고	벽돌조 슬래브지붕 지붕층	(43.6)	43.6	450,000	19,620,000	관찰감가
소 계								₩91,612,000	

토지및건물 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	소나무(장송)		HxR	9.0x40	1주	1주		8,000,000	정문
2	소나무		HxWxR	3.0x.4.0x15	1주	1주		600,000	건물북측
3	소나무		HxWxR	2.5x3.0x15	1주	1주		500,000	건물북측
4	소나무		HxWxR	2.5x3.0x20	1주	1주		800,000	건물북측
5	낙엽관목		HxWxR	7.0x5.0x40	1주	1주		2,500,000	건물북측
6	소나무		HxWxR	2.5x4.0x25	1주	1주		1,200,000	건물남측
7	소나무		HxWxR	1.5x1.5x15	1주	1주		500,000	건물남측
8	소나무		HxWxR	1.5x2.5x18	1주	1주		700,000	건물남측
9	소나무		HxWxR	3.5x4.0x35	1주	1주		5,000,000	건물남측
10	소나무		HxWxR	2.5x3.5x25	1주	1주		1,500,000	건물남측
11	소나무		HxWxR	2.0x3.5x25	1주	1주		1,300,000	건물남측
12	소나무		HxWxR	2.0x2.5x25	1주	1주		1,300,000	건물남측
13	소나무		HxWxR	3.5x2.5x25	1주	1주		1,500,000	건물남측
14	소나무		HxWxR	5.0x3.0x25	1주	1주		1,700,000	건물남측
15	소나무		HxWxR	4.0x1.5x20	1주	1주		850,000	건물남측
16	소나무		HxWxR	4.0x1.5x15	1주	1주		550,000	건물남측
17	소나무		HxWxR	1.5x1.5x20	1주	1주		500,000	건물남측
18	낙엽관목		HxWxR	5.0x3.5x20	1주	1주		700,000	건물남측
소 계								₩29,700,000	
합 계								₩4,483,189,460.-	
				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 성북구 성북동 소재 "홍익대학교사범대학 부속고등학교" 북측 인근에 위치하는 주거용 부동산(토지, 건물)로서 주위는 일부 중.소규모점포 및 근린생활시설, 단독주택 및 고급주택 등이 혼재하는 고급 주택단지로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 근거리에 한성대입구역(4호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통 사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

남측 하향 완경사지에 조성된 2필일단의 부정형의 토지로 건부지(단독주택)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 3-4미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1):

도시지역, 제1종전용주거지역(2019-03-14), 자연경관지구, 지구단위계획구역, 도로(저축)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 국토의계획및이용에관한법률제56조행위허가요함 비오톱1등급(2022-04-21)(저축)

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) | |

일련번호(2):

도시지역, 제1종전용주거지역(2019-03-14), 자연경관지구, 지구단위계획구역
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 국토의계획및이용에관한법률제56조행위허가요항

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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 평슬래브지붕 2층건으로서
외벽: 치장벽돌쌓기마감
내벽: 벽지도배 및 주방일부 타일붙임마감
바닥: 원목마루마감
창호: 샷시창호마감임.

(2) 이용상태

1층: 방1, 거실2, 주방및식당1, 욕실겸화장실1, 드레스실1, 계단실
2층: 방3, 욕실겸화장실2, 파우더룸1, 계단실
지층: 방1, 화장실1, 계단실, 주차장1임.

(3) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비이고, 위생 급.배수설비 구비됨.

(4) 부합물 및 종물

"지적 및 건물개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 성북동 145-148, 145-129 [도로명주소]서울특별시 성북구 성북로14라길 6-30
------------	---

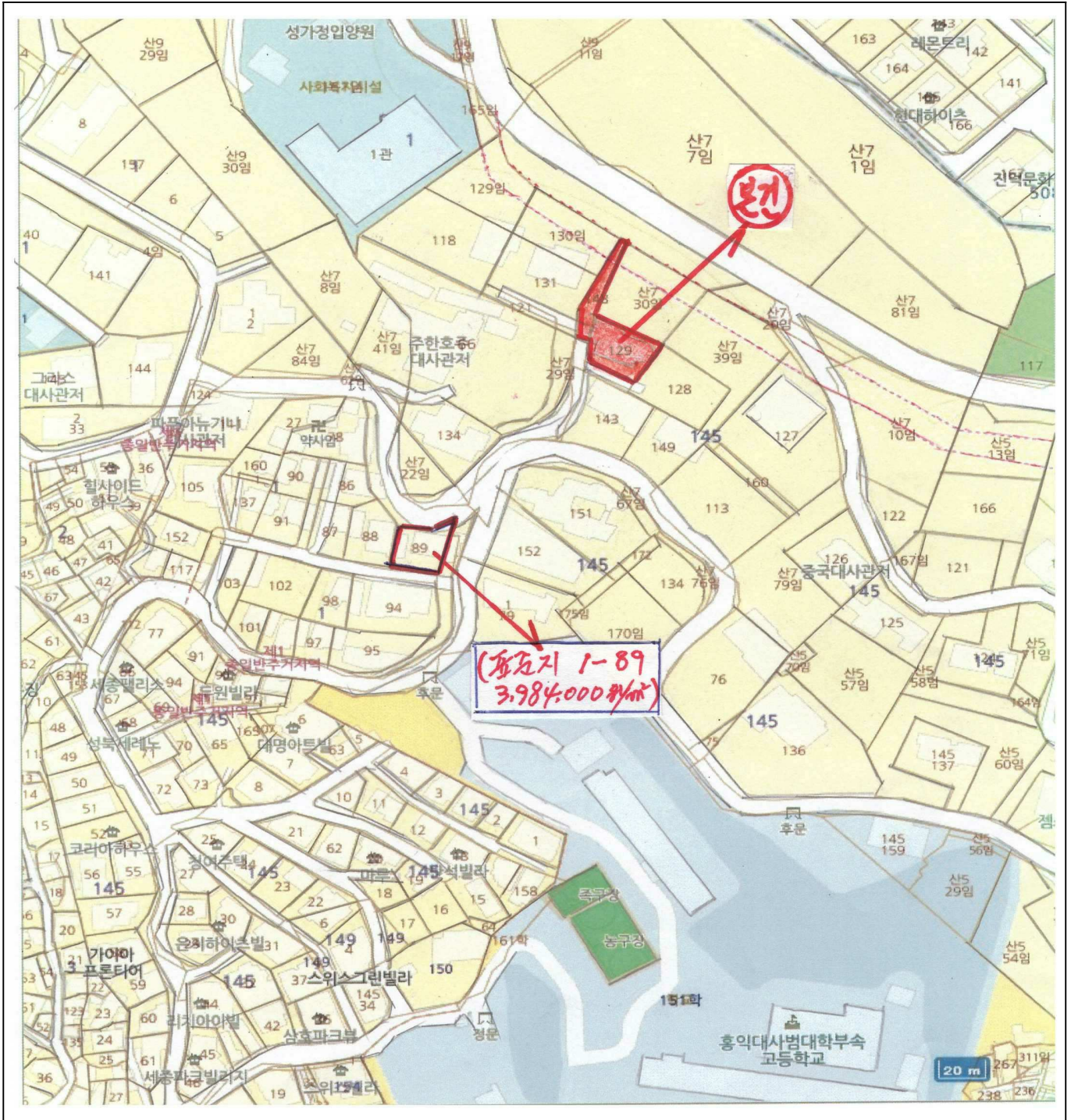


위치도



소재지

서울특별시 성북구 성북동 145-148, 145-129
[도로명주소] 서울특별시 성북구 성북로14라길 6-30

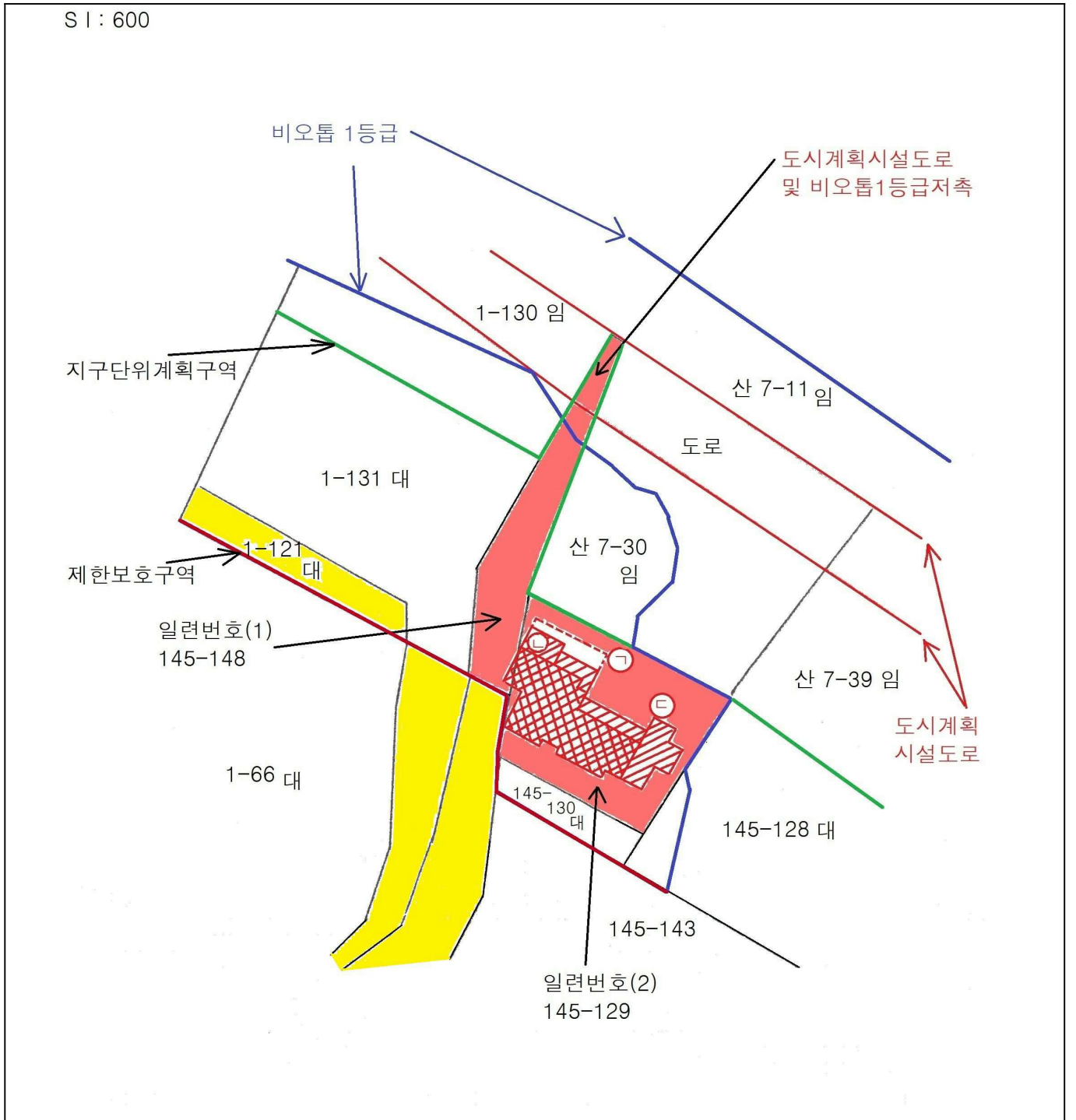


지 번 약 도



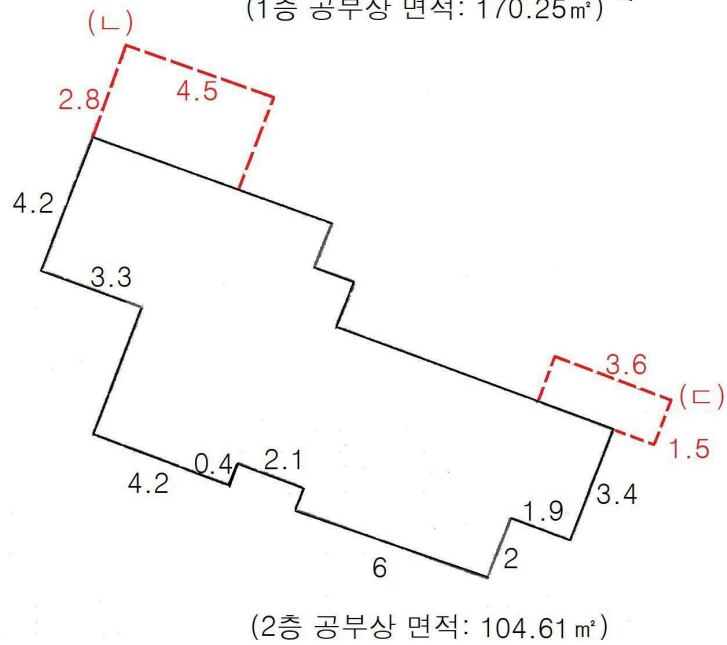
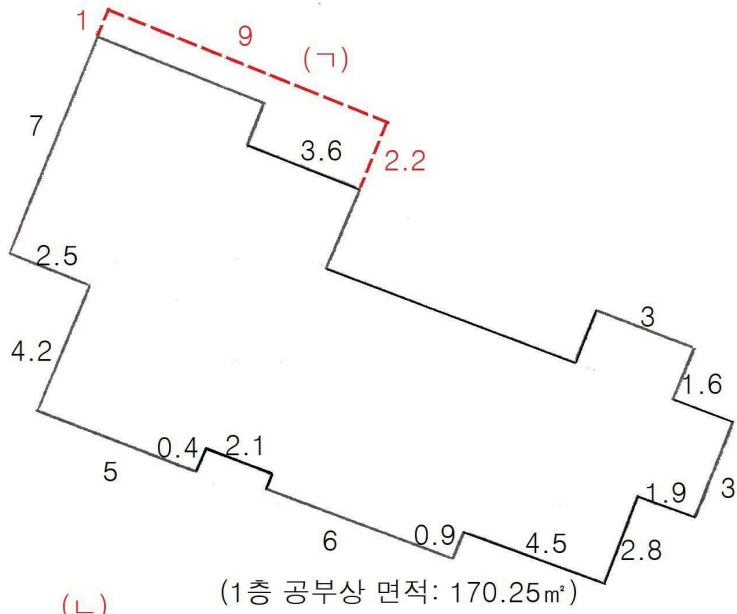
소재지	서울특별시 성북구 성북동 145-148, 145-129
------------	--------------------------------

S I : 600



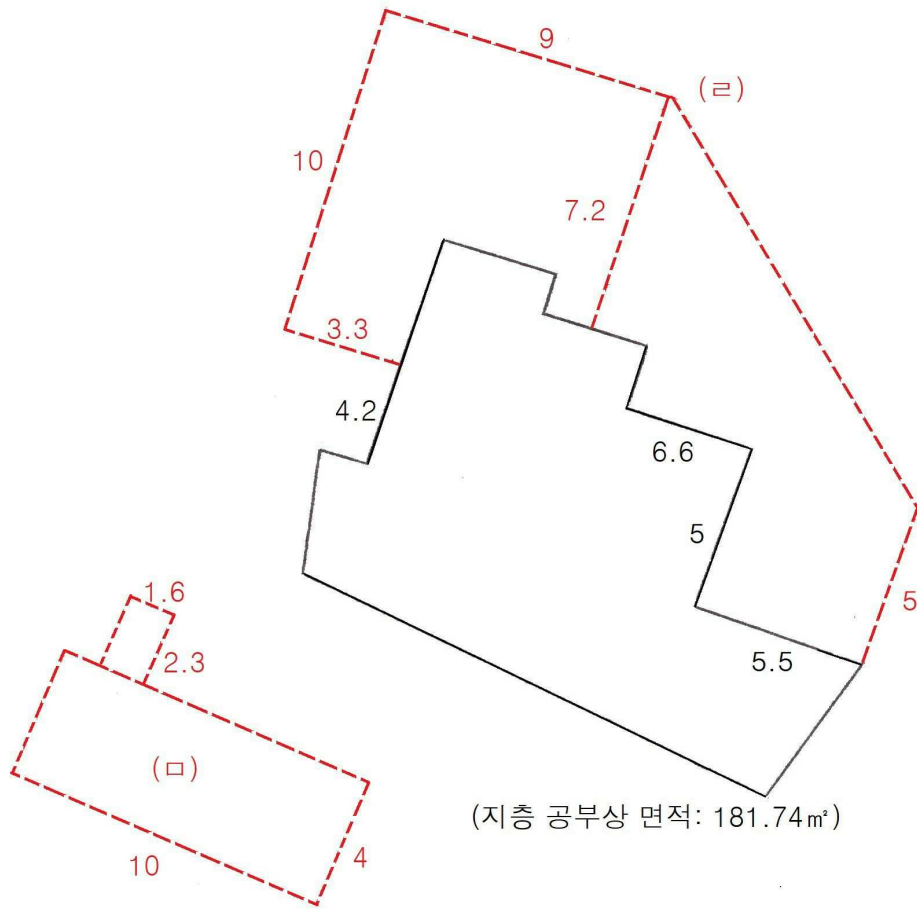
건물개황도

S : NO SCALE



건물개황도

S: NO SCALE



제시외건물

- (ㄱ): 샷시조 샷시지붕(다용도실) 1층에 부합 약 13.3㎡
- (ㄴ): 벽돌조 슬래브지붕(일부 방) 2층에 부합 약 12.6㎡
- (ㄷ): 벽돌조 슬래브지붕(주방) 2층에 부합 약 5.7㎡
- (ㄹ): 벽돌조 슬래브지붕(주택 등) 지층에 부합 약 151.2㎡
- (ㅁ): 벽돌조 슬래브지붕층(창고) 약 43.6㎡ (2층 슬래브위 소재)

내부구조도

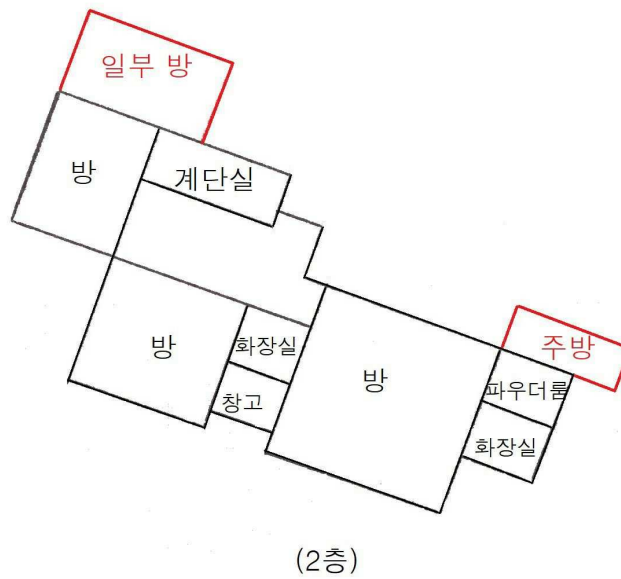
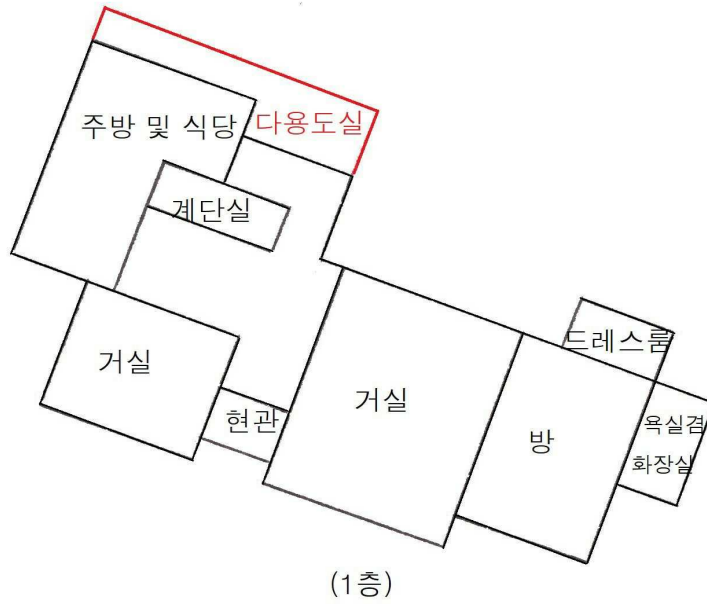


소재지

서울특별시 성북구 성북동 145-148, 145-129

축척없음

(내부구조도)



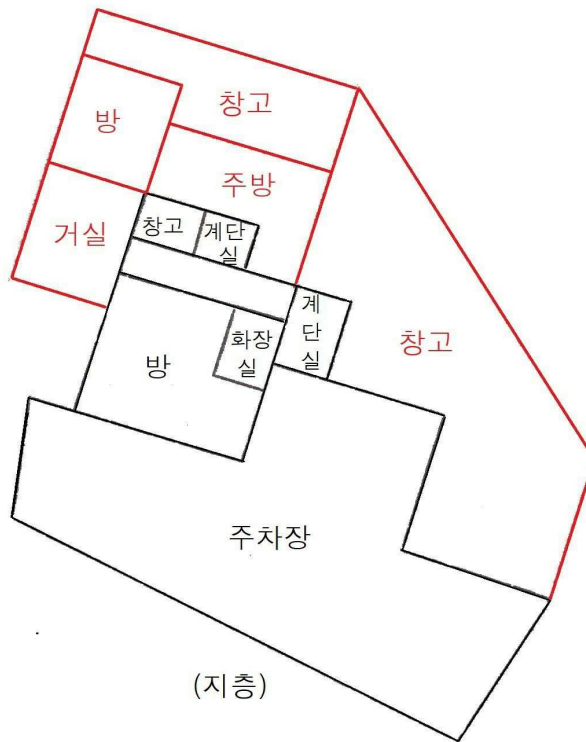
내부구조도



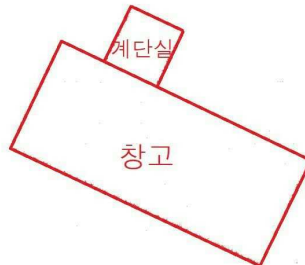
소재지 서울특별시 성북구 성북동 145-148, 145-129

축척없음

(내부구조도)



(지층)



(2층 슬래브위 소재)





(1)



(2)



) (

()



()



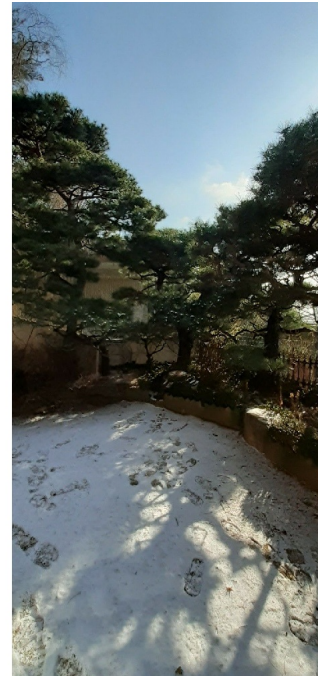
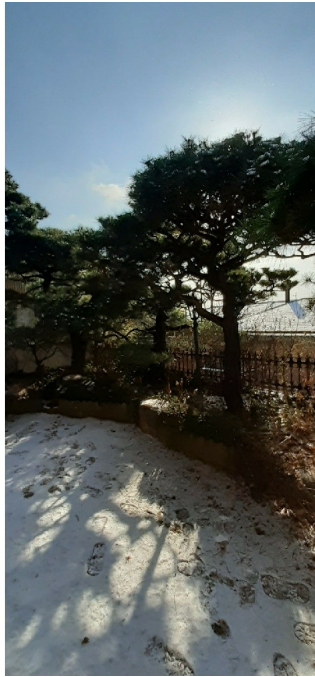
()

()



()







1

