

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완
건명	박계순 소유물건 (2024타경 107542)
감정서번호	SB-2404-08

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

박지은

감정평가액	이천삼백이십삼만오천원정 (₩23,235,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박계순 (2024타경107542)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.15	2024.05.03 ~ 2024.05.15	2024. 05. 15	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대x- 7	구분건물	1세대x- 7	-	23,100,000
	제시외물건	1 4.7x- 7	제시외물건	0.67	-	135,000
	이	하	여	백		
합계						₩23,235,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 ‘북한산보국문역(서경대)(우이신선경전철)’ 북측 근거리에 위치한 구분건물 1개호의 일부 매각지분에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고, 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년5월15일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.
별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024년5월14일에 실지조사를 하여 평가대상물건 및 주위환경 등을 확인하였음.

6. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원 연구보고서)를 참고하여 당해 부동산의 가격형성상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 가액을 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 수인공유의 부동산으로서 그중 일부인 매각지분 (7분의1)에 대한 평가임.

공유자별 위치확인이 불가능하여 본건이 속한 부동산 전체를 기준으로 감정평가를 진행 후, 매각지분 비율로 단순배분 하였으니 업무진행시 참고바랍니다.

3) 본건이 속한 부동산은 지하층 전유부분 이외 지하층 공용부분 중 그 일부를 점유하는 것으로 외부 목측 등으로 관찰 되는바, 그 점유된 공용부분의 무담점유 여부 · 임료지불여부 등을 반드시 재확인 바랍니다. 아래에 공용부분 중 점유된 면적을 포함할 경우 감정평가액을 기재하오니 업무진행시 참고 바랍니다.

※ 참고) 공용부분 중 점유된 부분면적을 포함 한 경우 감정평가액

공용부분 중 점유된 부분면적 : 약13.92㎡

공용부분 중 점유된 부분면적 포함된 경우 매각지분 비율 (7분의1)에 따른 평가대상면적 : 약11.12㎡

감정평가액 : 28,200,000원 (토지배분액 22,560,000원, 건물배분액 5,640,000원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 822-25			
도로명주소	서울특별시 성북구 보국문로38길 3			
건물명, 동, 호수	통칭 도고빌라, 지하층			
용도(공부)	주택		사용승인일	1993년12월31일
면적(㎡)	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)	토지면적(㎡)
	63.93	15.46	37.42	268

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

※평가대상은 매각지분 갑구 2번 박계순 지분 7분의1 전부.

전유부분 면적 : $63.93 \times 1/7 \approx 9.13$

대지권 면적 : $37.42 \times 1/7 \approx 5.35$

공용부분은 전유부분의 처분에 따름.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고, 제반가치형성요인에서 비교가능성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 매매사례인 <사례#1 >을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
						사용승인일	
#1	정릉동 800-0	-/300	51.55	27.715	160,000,000	2023.09.07	등기사항 전부증명서 KAIS
						1997.06.27	

4. 사정보정

부동산 시장의 현재상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021.06 = 100)

구 분		지 수	비 고
거래시점	2023.09.07	98.0	2023년8월 지수를 적용함.
기준시점	2024.05.15	97.9	2024년4월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전 이므로 2024년3월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		0.99898	기준시점 / 거래시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 주도로와의 거리 등	1.00	1.03	본건은 사례#1과 비교시 대중교통의 편의성, 주도로와의 거리 등에서 단지 외부요인 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 등			
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 지세 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 주차장 시설 등	1.00	1.03	본건은 사례#1과 비교시 단지내 최고층수 및 경과연수에 따른 노후도에서 다소 열세하고, 주차장 시설 등에서 다소 우세하여 종합적으로 단지 내부요인 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등	1.00	0.77	본건은 사례#1와 비교시 층별 효용에서 열세하고 대지사용권의 크기 등에서 다소 우세하여 종합적으로 호별요인 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
	내부 평면방식(베이), 용도 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	0.817	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례로 비준한 본건의 감정평가액

1) 본건이 속한 부동산 전체 평가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
160,000,000	1.00	0.99898	0.817	63.93 / 51.55	161,947,731	162,000,000

2) 본건 매각지분에 대한 평가액

본건이 속한 부동산 전체 평가액	매각지분비율	산출가액(원)	감정평가액(원)
162,000,000	1 / 7	23,142,857	23,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 평가사례

[출처: KAPA HUB PLUS, 한국감정평가사협회]

소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
						사용승인일
정릉동 800-0	0/100	59.25	31.44	경매	209,000,000	2022.05.17
						1977.05.28
정릉동 800-0	-/지하	46.98	36.03	공동주택 가격자문	120,000,000	2022.07.01
						1991.07.16

2. 다세대 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	서울 성북구		정릉동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년간 평균	78.92	28	76.16	8	

※통계기간 : 2023.05.16. ~ 2024.05.15

3. 시산가액의 검토

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 낙찰가율 분석, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건 시산가액의 타당성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

시산가액의 검토에서 거래사례#1으로 비준한 시산가액의 타당성이 인정되는바 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

감정평가액	23,100,000원
-------	-------------

※ 매각지분갑구 2번 박계순 지분 7분의1 전부에 대한 평가임.

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 정릉동 소재 "북한산보국문역(우이신설경전철)" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택, 소규모아파트 단지, 근린생활시설, 북한산 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장, 근거리에 경전철역(북한산보국문역(서경대), 우이신설경전철)이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕 (현황, 아스팔트싱글지붕) 3층 내 지하층 으로서,

외벽 : 벽돌치장쌓기마감, 페인팅마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 주택(1세대)임.

(5) 설비내역

도시가스설비, 개별냉난방설비, 위생설비, 주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지의 사다리형 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

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

본건 남동측으로 약6.5m내외의 포장도로와 접하며, 본건으로 차량접근이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

- 소유미상의 제시외물건이 소재함. (후면 내부구조도 및 사진용지 참고)
- 집합건축물대장상 경사스라브 위 기와지붕이나 현황은 경사스라브위 아스팔트싱글지붕임.
- 지하층 세대는 공용부분 일부를 점용하고 있음. (후면 내부구조도 참고)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 건물 지하층으로 통하는 내부 계단실 주위에는 적치물등이 소재함.
(후면 사진용지참고)

광역위치도



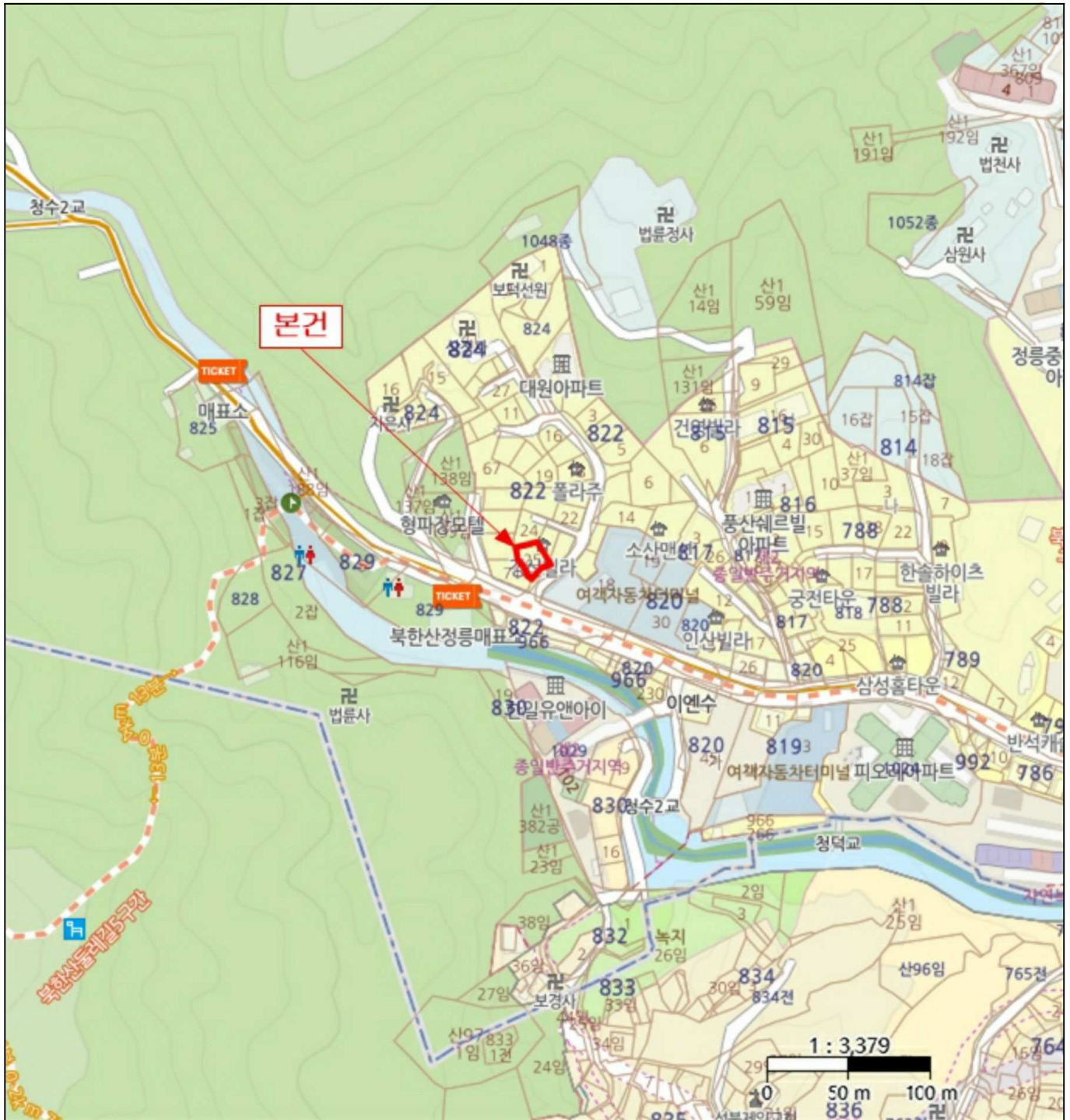
소재지 서울특별시 성북구 정릉동 822-25 지하층



위치도



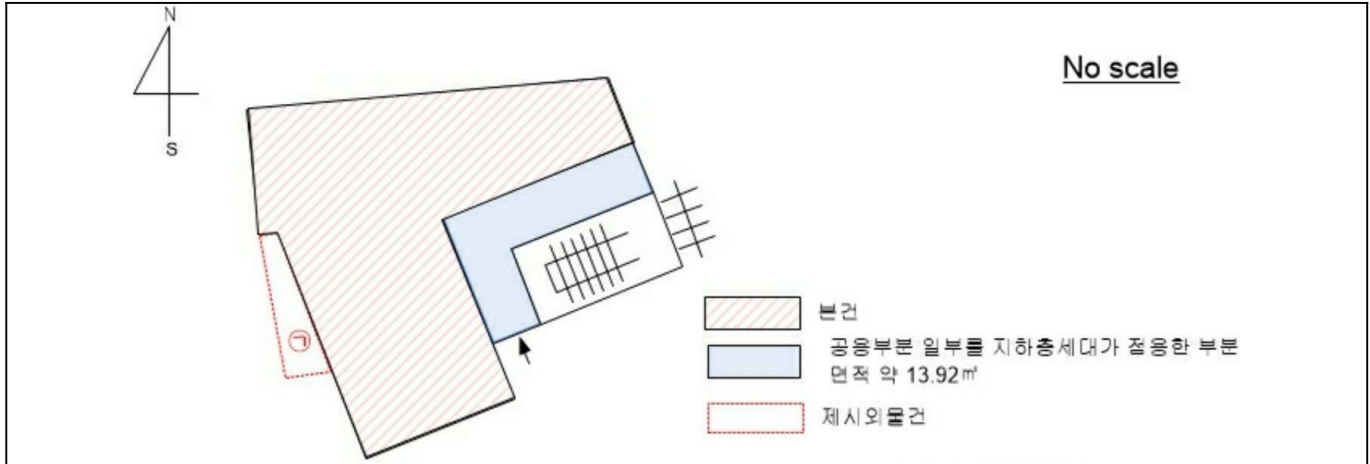
소재지 서울특별시 성북구 정릉동 822-25 지하층



내 부 구조 도



소재지	서울특별시 성북구 정릉동 822-25 지하층
------------	--------------------------



지하층 호별배치도



지하층 내부구조도

- ※ 상기 도시된 호별배치도, 내부구조도 등은 일부 매각지분에 대한 것이 아닌 해당되는 부동산 전체를 도시한 것인바 업무진행시 참고바람.
- ※ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바람.
- ※ 공공부분 일부를 점용한 부분은 공부를 기준으로 목측 등으로 간략히 조사한 바를 도시한 것으로, 실제 내부구조 및 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바람.

<제시외물건>

- ㉠ 시멘트조 단층 (약 4.7㎡), 지하층소재, 보일러실 등, 소유미상, $(0.5+1.7) \times 4.3 \times \frac{1}{2} \approx 4.7\text{㎡}$
- ※ 제시외물건㉠의 구조, 면적 등은 외부목측 등으로 조사된 바를 도시하였으니 참고바랍니다.

※ 평가대상은 위 도시된 부동산 중 매각지분 갑구 2번 박계순 지분 7분의 1 전부에 대한 것임.



(1)



(2)



(3)











(1)



(2)