

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영도 소유물건(2023타경117450)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: SW24-012201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

석원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 현 속

감정평가액	칠천사백팔십팔만팔천팔백팔십구원정 (₩74,888,889.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영도 (2023타경117450)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.02.02	2024.01.28 ~ 2024.02.02	2024.02.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대주택	2 2개호x- 9 이	하	2 2개호x- 9 여	- 백	74,888,889
	합 계					₩74,888,889
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 지하철7호선 “태릉입구역” 북서측 인근에 위치하는 에이-리브 제5층 제501호(전유면적:29.75㎡)외에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년02월02일 입니다.

4. 평가방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

(1)구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

(2)본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장, 건축물현

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

황도에 의거하였으며 경매진행시 확인 바랍니다.

(3)본건 기호(1,2)는 공유지분 부동산이며 각각 매각지분 10번 이영도 지분 9분의 2 전부에 대한 평가로 각 지분의 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로한 평균단가를 적용하여 소유지분 비율에 의거 면적사정하여 평가하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가격 산출개요

(1)본건 개요(전체면적기준)

소재지	서울특별시 노원구 공릉동 597-8		
건물, 층, 호수	기호(1)에이-리브 제5층 제501호, 기호(2)에이-리브 제6층 제601호		
공부상 용도	다세대주택 도시형생활주택-원룸형	사용승인일	2013. 10. 28.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)(주)	대지권면적 (㎡)
	기호(1)29.75 기호(2)26.08	기호(1)5.96 기호(2)5.22	기호(1)14.75 기호(2)12.93

*매각지분 갑구10번 이영도 지분 9분의2 전부 :

전유면적 :기호(1):6.611㎡ 기호(2):5.796㎡

대지권면적:기호(1):3.278㎡ 기호(2):2.873㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교가능한 사례(1)선정함.

기 호	소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	매매가격 (원)	매매시점	자료출처
						사용승인일	
1	공릉동 597-**외	다세대주택	2층/ ***호	29.95	220,000,000	2023.09.23	등기사항전부 증명서
						2016.3.21.	
2	공릉동 609-**	다세대주택	3층/ ***호	48.73	247,000,000	2023.10.24	등기사항전부 증명서
						2012.04.05	
3	공릉동 684-**외	다세대주택	3층/ ***호	48.0	290,000,000	2022.07.09	등기사항전부 증명서
						2002.11.4.	
4	공릉동 598-**외	다세대주택	3층/ ***호	59.92	343,000,000	2023.05.11	등기사항전부 증명서
						2014.12.10.	

(3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

(4) 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 시점수정치 산정

2023.09.23 매매 가격지수 (적용: 2023년 08월) : 98.0

2024.02.02 매매 가격지수 (적용: 2023년 12월) : 98.0

시점수정치 : $98.0/98.0 \approx 1.00000$

거래시점 : 2023.09.23, 2023년 08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.02.02, 2024년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 12월 지수를 적용함

(5) 가치형성요인 비교치 산정

1) 가치형성요인 항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 고용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의면적, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

기 호	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	비교치계
1	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830
2	1.00	0.83	0.98	1.00	0.813

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교	산출가격 (원)
1	220,000,000	1.00	1.0000	0.830	29.75/29.95	181,380,634
2	220,000,000	1.00	1.0000	0.813	26.08/29.95	155,748,541

III. 참고가격자료

1. 시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 전용면적당 5,800,000원/㎡~6,200,000원/㎡ 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가시점	평가목적
					사용승인일	
공릉동 596-**	다세대주택	2층/ ***호	30.84	166,000,000	2022년01월	기타담보
					2003년5월	
공릉동 597-**	다세대주택	2층/ ***호	29.95	211,000,000	2023년11월	기타담보
					2016년3월	

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액:

기호(1)전체면적가격: 181,000,000원

기호(2)전체면적가격: 156,000,000원

기호(1)매각지분 갑구 10번 이영도 지분 9분의2 전부: $181,000,000 \text{원} \times 2/9 \approx 40,222,222 \text{원}$

기호(2)매각지분 갑구 10번 이영도 지분 9분의2 전부: $156,000,000 \text{원} \times 2/9 \approx 34,666,667 \text{원}$

2. 결정의견:

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 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 (1)	서울특별시 노원구 공릉동 <도로명주소> 서울시 노원구 동일로 1009-9	597-8 에이- 리브	제1종 근린 생활시설 다세대주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층									
						45.48							
						58.48							
						58.48							
						58.48							
						37.37							
		26.08											
		597-8	대	제3종일반주거지역		117.5							
	(2)			(내) 철근콘크리트조 5층 501호	1. 소유	14.75	2	6.611	40,222,222				
-----						x	-----						
대지권						117.5	9			3.278			
토지·건물						배분내역							
토 지 :						28,155,555							
건 물 :						12,066,667							
(내) 철근콘크리트조 6층 601호						1. 소유				5.796	34,666,667		
12.93						2	2.873					10,400,000	
-----						x							-----
대지권						117.5							9
토지·건물		배분내역											
토 지 :		24,266,667											
건 물 :		10,400,000											
합 계					₩74,888,889.-								

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 노원구 공릉동 소재 지하철7호선 "태릉입구역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철7호선 태릉입구역이 소재하는 등 전반적 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건중 기호(1) 5층 501호, 기호(2) 6층 601호로서
외벽:노출콘크리트 및 징크판넬 마감 등,
내벽:벽지 및 일부 타일 마감,
창호:샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 각각 다세대주택(도시형생활주택) 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 주차장설비 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 인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로 제1종근린생활시설 및 다세대주택(도시형생활주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 노폭 약4미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(2017-04-17)(공릉초, 최종확인은 관할교육청에 반드시 문의), 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인), 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)임.

(9) 공부와의 차이

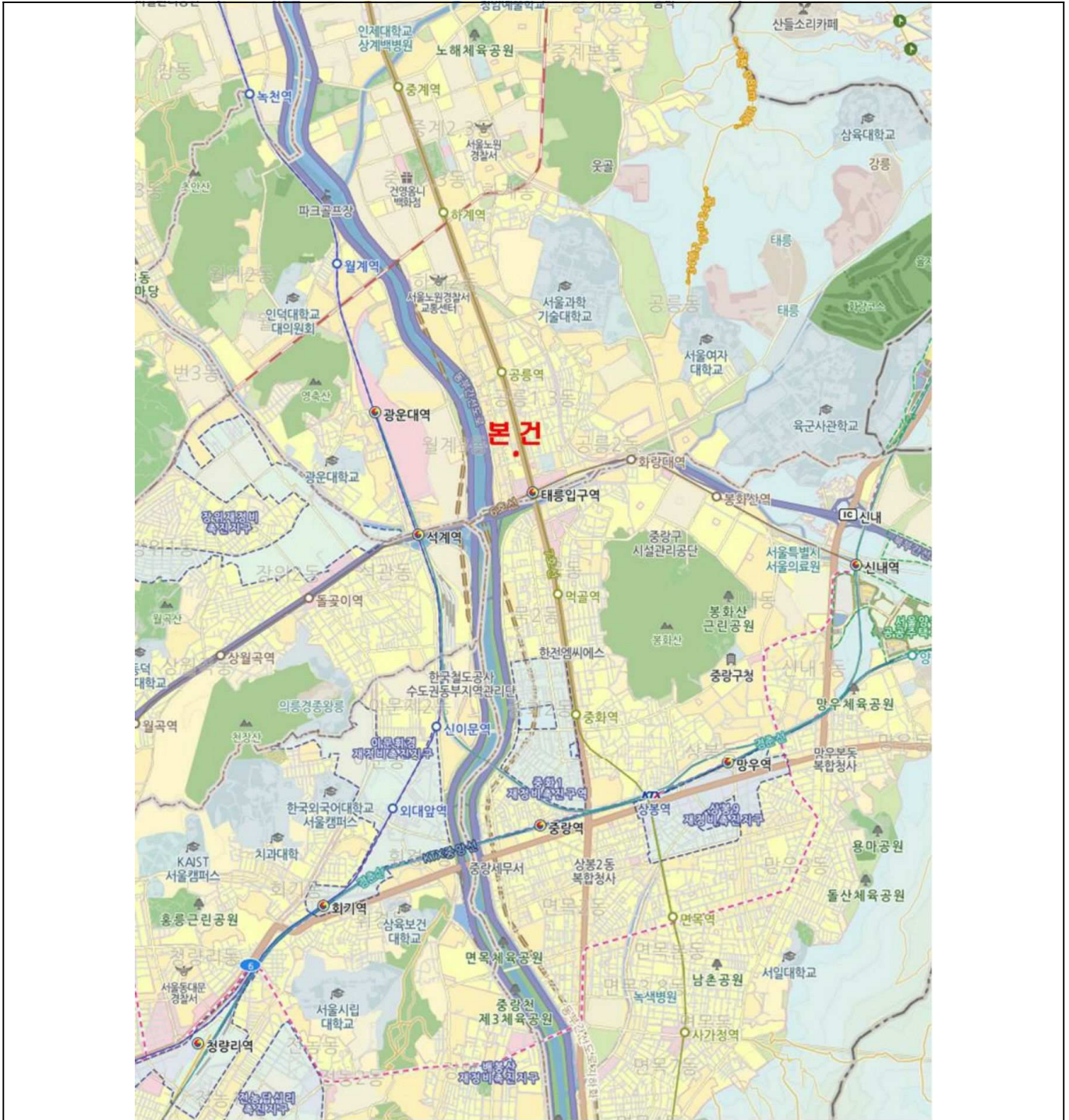
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 노원구 공릉동 597-8 에이-리브 5층 501호 외
-----	-------------------------------------

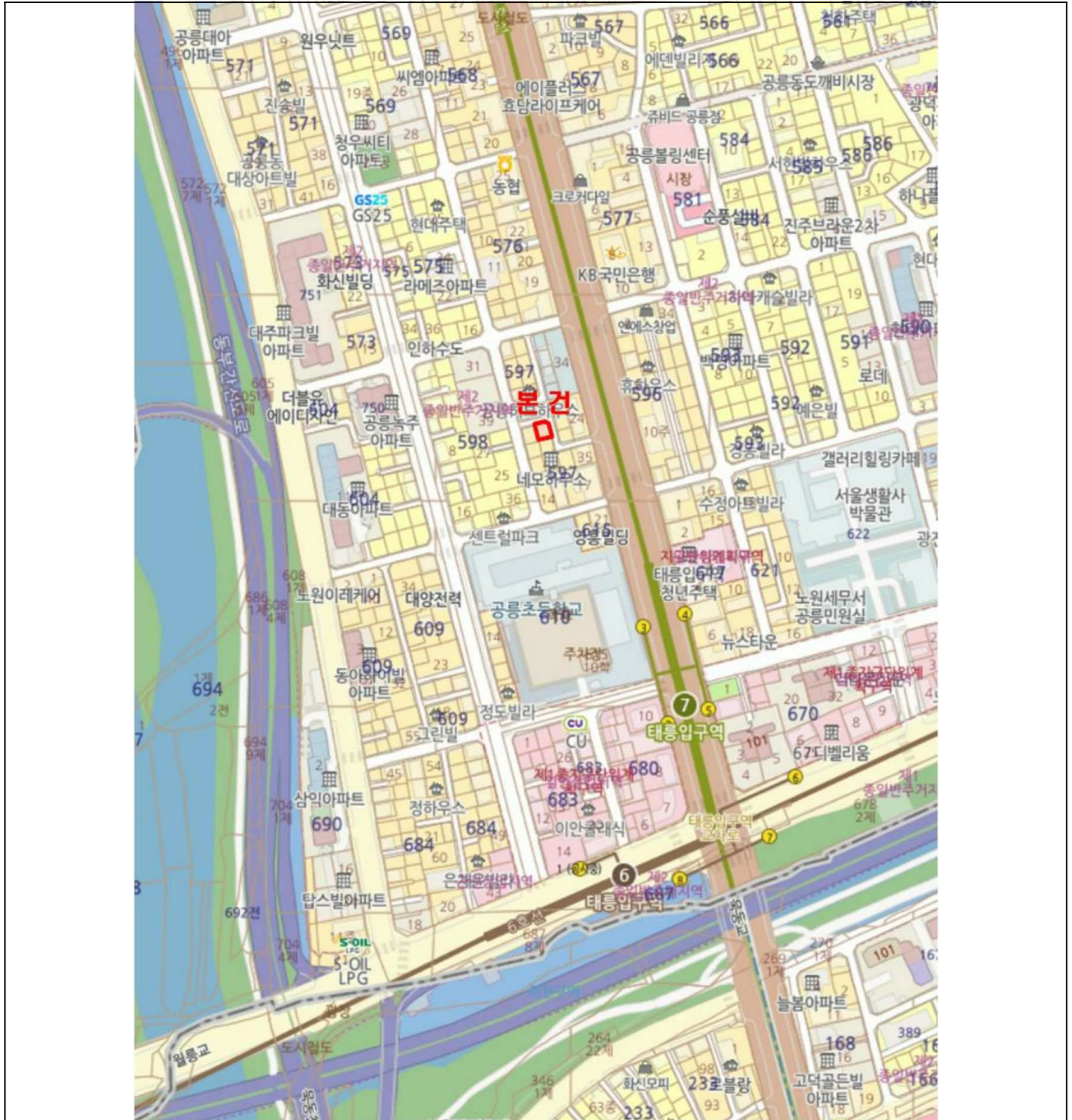


위 치 도



소재지

서울특별시 노원구 공릉동 597-8 에이-리브 5층 501호 외



내부 구조도



소재지

서울특별시 노원구 공릉동 597-8 에이-리브 5층 501호 외



<5층501호>

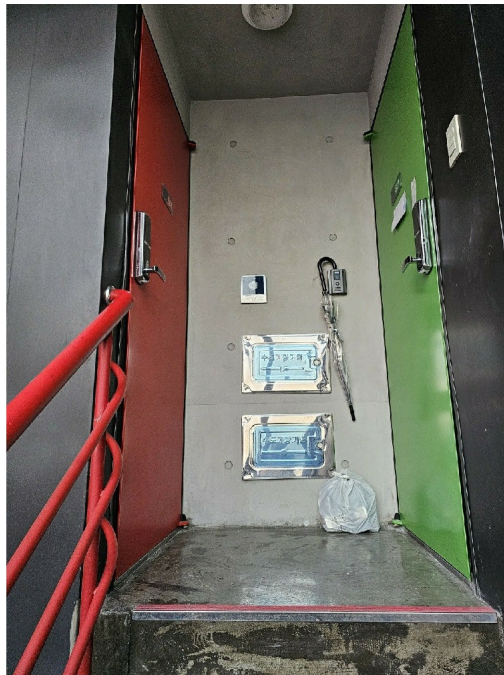


<6층601호>





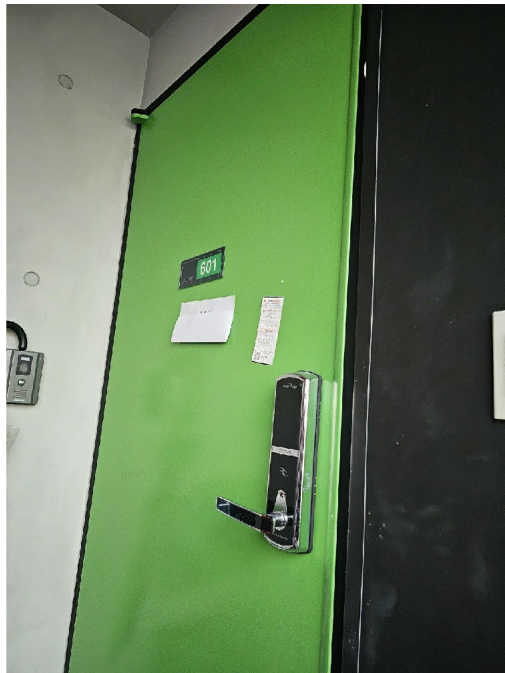
1



5 (1,2)



(1) 501



(2) 601

