

감정평가서

건명	황용순 소유물건(2024타경 102615)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	지평-012-2024

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.

감정평가사사무소지평

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서광채

(인)

감정평가액	이억육천오백만원정 (₩265,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황용순 (2024타경102615)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.02	2024.02.29 ~ 2024.03.02	2024.03.02	
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	265,000,000
	합계					₩265,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 삼선동3가 소재 “서울삼선초등학교” 남측 인근에 위치하고 있는 구분건물(한강뉴스타 102동 5층 503호- 전유면적 27.76㎡)에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

(2) 대상물건 개요

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)			사용 승인일	공동주택 공시가격 (2023.1.1기준)
						전유	공용	합계		
1.	성북구 삼선동 3가 102, 103	한강 뉴스타 102동	5/503	도시형생활 주택(단지 형다세대)	16.70	27.76	6.71	34.47	2018. 9.17.	150,000,000

※ 자료출처: 의뢰목록, 집합건축물대장

※ 본건의 호별위치는 집합건축물대장의 도면 및 점유현황 등을 참고하였으며, 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 개략적인 외부 관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 참조하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 입찰 및 낙찰시 재확인하는 등 유의하시기 바람.

(3) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.03.02. 일로 하였습니다.

(4) 실지조사

2024.02.29 ~ 03.02일에 실지조사 및 가격조사 등을 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 경매로서의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 특별한 감정평가조건은 없습니다.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 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 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였습니다.

(나) 본건 구분건물은 도시형생활주택으로서 토지와 건물이 일체로 거래되는 관행 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법으로 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성(도시형생활주택으로서 토지와 건물이 일체로 거래가 이루어지고 있는 거래관행 등)상 다른 평가방법을 적용하기 곤란하다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근지역 내 구분건물의 가격수준, 인근 유사평가전례의 참고가액 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(다) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 감정평가목적 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한(한국부동산연구원의 공동주택의 토지·건물 배분비율표 참조) 내역을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정

1) 거래사례비교법의 적용

본건은 거래사례비교법을 적용하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역내 구분건물로서 위치, 규모, 유형 등에서 유사하여 비교가능성이 높고 가격의 적정성이 인정되는 다음과 같은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	삼선동3가 9X-X 외	-	6/6XX	30.73	17.97	275,000	등기사항 전부 증명서, 감정평가 정보체계	2022.10 2015년

3) 사정보정

유사 평가전례 및 인근 부동산중개업소의 탐문내용 등을 분석하고 당해 지역의 구분건물의 경기동향 등을 종합적으로 참작할 때 거래사례로 선택된 #1의 거래사례는 적정한 것으로 판단됩니다. (1.00)

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대주택 매매가격지수”를 적용하였습니다.

- 월별 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대주택 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.4	102.3	102.2	102.2	102.3	102.3	102.3	102.2	102.1	101.9	101.3	98.0
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											

- 시점수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매가격지수 : 102.1 (2022.09)
- ▶ 본건 기준시점 당시 최근 가격지수 : 98.0 (2024.01)
- ▶ 시점수정치 : $98.0 / 102.1 \div 0.95984$

5) 가치형성요인비교

① 요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 요인 비교치 결정

기호 1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지외부요인은 대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	경과연수에 따른 노후도 등 제 반 단지내부요인을 고려할 때 본건이 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.06	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기 등 제반 호별 요 인을 고려할 때 거래사례 대비 본건이 우세합니다.
	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	대등합니다.
누계		1.113		1.00 × 1.05 × 1.06 × 1.00

※ 격차율은 소수점이하 셋째자리까지 표시하되, 넷째자리에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가액의 산정

구분	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액
1	275,000,000	1.00	0.95984	1.113	27.76 / 30.73	265,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하되, 넷째자리에서 반올림하였음.

(3) 그 밖의 사항

- 인근지역내 유사 평가전례

전례	소재지	건물명	평가 목적	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	자료 출처	기준시점 사용승인일
#1	성북동3가 10X 외	—	담보	2/2XX	29.43	17.72	280,000	한국감정 평가사협회 감정평가정보	2023.01.27 2018년

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 감정평가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액		비고
				단가	금액	
1	5/503	27.76	16.70	-	265,000,000	-

(2) 결정 의견

본건은 구분건물로서 규칙 제16조에 따라 본 구분건물에 대한 감정평가액은 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 것이라는 점과 유사부동산의 거래시세, 유사평가전례 등의 참고가격, 감정평가목적 등을 종합참작할 때 상기 '(1) 감정평가액'은 적정한 것으로 판단됩니다.

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 삼선동3가 소재 "서울삼선초등학교" 남측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 도시형생활주택, 아파트 등 주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본동까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 동측 근거리 지하철 6호선 및 우이신설선 "보문역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 5층 503호로서,
집합건축물대장상 2018년 9월 17일에 사용승인되었으며,
외벽: 석재붙임 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.
(세부 내역은 후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 화재관련시설, 주차장시설 등이 되어 있음.

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

2필 일단의 부정형의 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본단지 북측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

기호 (1), (2)

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

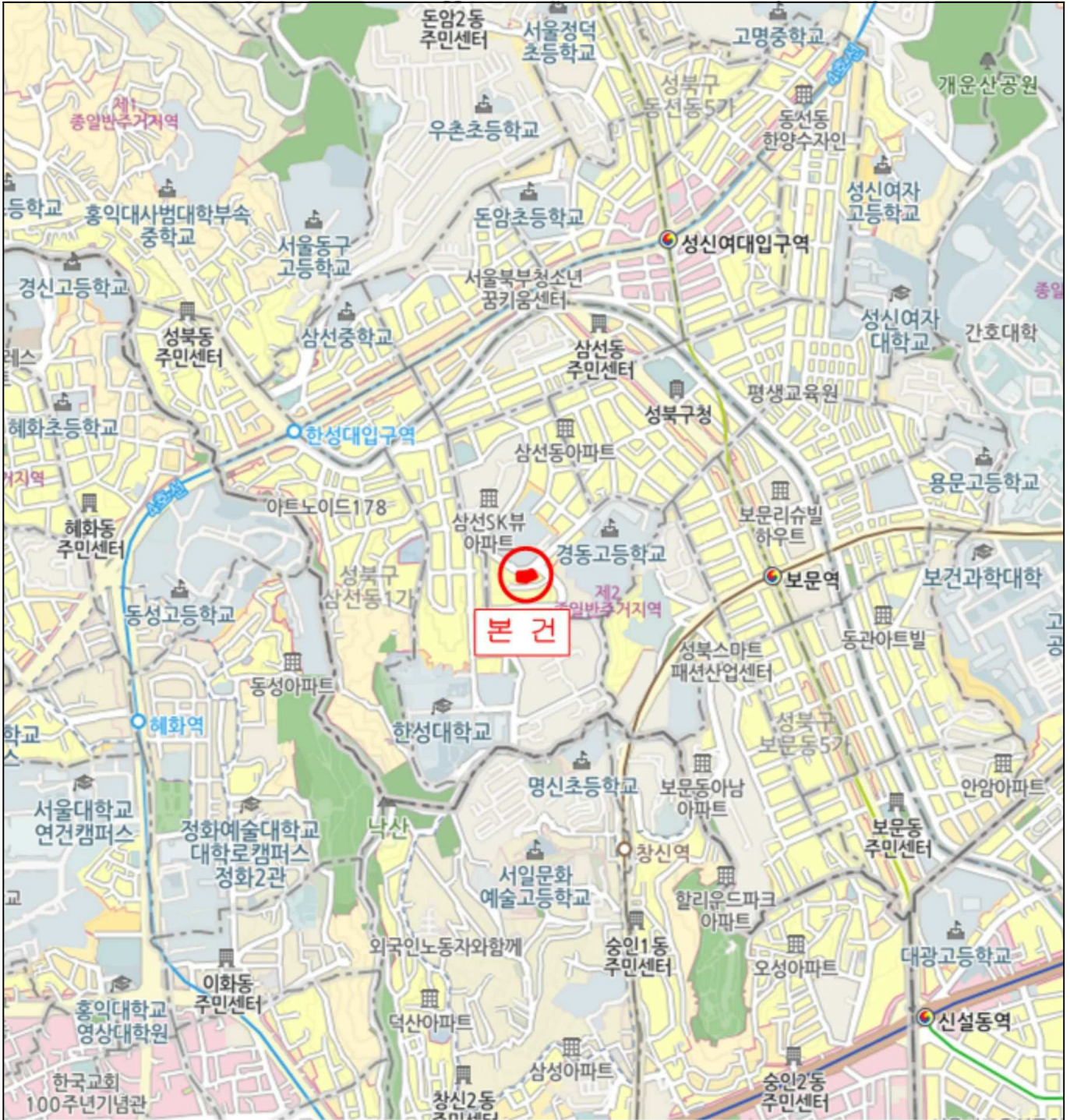
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건의 호별위치는 집합건축물대장의 도면 및 점유현황 등을 참고하였으며, 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 개략적인 외부 관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 참조하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 입찰 및 낙찰시 재확인하는 등 유의하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 삼선동3가 102 외 한강뉴스타102동 5층 503호
-----	---



위치도



소재지

서울특별시 성북구 삼선동3가 102 외 한강뉴스타102동 5층 503호



내부구조도



소재지

서울특별시 성북구 삼선동3가 102 외 한강뉴스타102동 5층 503호

[호별배치도]



본건
(성북구 삼선동3가
102, 103
한강뉴스타 102동
5층 503호)

[내부구조도]

503호

본건 내부구조 등은
현장조사시
이해관계인의 부재로
개략적인 외부관찰,
건축물현황도 등을 참조하여
작성하였는 바
입찰 및 낙찰시 재확인하는 등
유의하시기 바랍니다.

