

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제훈
건명	사형택 소유물건(2024타경113745)
감정서번호	2408-2-0802

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.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송두환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	사형택 (2024타경113745)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.12	2024.08.12	2024.08.19	
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	236,000,000
	합계					₩236,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건이 속한 단지의 개요

소재지 (명칭)	서울특별시 동대문구 장안동 392-6 (골든캐슬2)							
단지의 개황	용도지역 등	제2종일반주거지역		대지면적(m ²)	726.7			
	단지규모	2개 동 34세대		연면적(m ²)	1,319.08			
	주용도	도시형생활주택 (단지형 다세대)		건폐율(%)	50.26			
	주구조	철근콘크리트구조		용적률(%)	181.52			
	층수(지하/지상)	지상: 6층		사용승인일	2019.02.25.			
주요 설비	난방	냉방	위생· 급배수	소화	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	-	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

기호	동/층/호	면적(m ²)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	101/2/203	25.61	7.59	33.2	18.23	도시형 생활주택 (단지형다세대)

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 "장안1동 주민센터" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (집합건물)으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 12일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 08월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등) 등을 참조하여 확인함.
- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도에 의거하였음.
- 본건은 기준시점 현재 거주자 등의 부재로 인하여 내부 확인이 어려우므로, 내부 구조는 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 기초하여 도시하고 통상적인 내부 이용상황을 기준으로 평가한 바, 실제의 내부 구조 및 이용상황은 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 같은 법 제20조에 의하여 건물과 대지사용권을 분리하여 거래할 수 없음이 원칙이므로 토지와 건물 각각을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가함.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 사항

본건은 비슷한 유형의 집합건물 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성·객관성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	사레가격(원)		거래시점	
					사레단가(원/전유㎡)	사레단가(원/전유㎡)	사용승인일	거래시점
#1	장안동 39○-○○	30○	도시형생활주택 (단지형다세대)	45.3	380,000,000		2023.04.08	
		3/30○			8,388,521		2017.04.05	
#2	장안동 39○-○외	10○	다세대주택	29.79	240,000,000		2022.04.21	
		6/60○			8,056,395		2016.08.12	
#3	장안동 39○-○	○	도시형생활주택 (단지형다세대)	41.67	337,000,000		2024.03.27	
		5/50○			8,087,353		2016.03.21	

(2) 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준	비고
인근지역 내 본건 유사 다세대주택	8,500,000원/전유㎡~9,500,000원/전유㎡ (위치·연식·설비·평면·층 등에 따라 편차 있음)	인근 공인중개사사무소

(3) 인근 감정평가사례

기호	소재지	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	사레가격 (원)	사레 전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	장안동 39○-○	10○ 3/30○	도시형생활주택 (단지형다세대)	25.61	254,000,000	9,918,001	2024.04.07.	법원 경매
2	장안동 39○-○	10○ 2/20○	도시형생활주택 (단지형다세대)	25.61	244,000,000	9,527,528	2023.08.29.	법원 경매
3	장안동 18○-○외	- 6/60○	다세대주택	29.42	290,000,000	9,857,240	2024.04.09.	법원 경매

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료: 인포케어(Infocare)]

지역	서울특별시			동대문구		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물(다세대)						
최근 1년간	80.32	81.09	2,561	83.31	82.53	25
최근 6개월	81.39	81.98	1,670	83.42	82.68	16
최근 3개월	81.49	81.71	1,203	85.42	85.41	10

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

최근의 거래사례로서, 본건의 인근지역에 소재하며 본건과 이용상황·용도 및 구조 등이 유사하여 비교 가능성이 높은 **거래사례#1**을 비교를 위한 거래사례로 선정함.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.000

다. 시점수정

■ 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구 (유형)	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		매매가격지수	
서울특별시 강북지역 동북권 (연립·다세대)	-0.607% (0.99393)	거래시점 / 기준시점		2023.04.08. / 2024.08.12.	
		매매가격지수	거래시점 당시	2023.3.	98.9
			기준시점 당시	2024.7.	98.3
		산식		98.3/98.9=0.99393	

※ 거래시점과 기준시점 각각에 대하여 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 본건 기호 '가' / 거래사례#1

요인	세부항목	비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 교육시설 등의 배치 공공시설 및 편의시설과의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지 내 총세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 시공업체의 브랜드 등	1.05	건물의 노후도 등에서 다소 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 내부 평면방식(베이) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	전유부분의 평면방식 등에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		1.103	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	8,388,521	1.000	0.99393	1.103	9,196,376	9,200,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 세 자리(만 원 단위)까지 산정함.

(2) 대상 부동산의 시산가액

기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	101/2/203	25.61	9,200,000	235,612,000	236,000,000

※ 시산가액(원)은 십만 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 세 자리(백만 원 단위)까지 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 시산가액조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 감정평가방법에 따른 시산가액을 다른 방식에 속하는 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구분	수량	단가	감정평가액(원)
구분건물	1세대	-	236,000,000

본건의 입지, 이용상황, 공법상의 제한 정도 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 동대문구 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 한천로24길 50 동소	392-6 위 지상 골든캐슬2 제101동 392-6	도시형 생활주택 (단지형 다세대) 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 2층-5층 각 6층 옥탑1층 (연면적제외) (내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권 ----- 대지권				
						10.12		
						136.04		
						105.26		
						16.29		
						726.7		
						25.61	25.61	236,000,000
						18.23		
						726.7x-----	18.23	
						726.7		
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 165,200,000 70,800,000	비준가액 (공용면적 포함)			
				₩236,000,000.-				
	합 계							
			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 동대문구 장안동 소재 "장안1동 주민센터" 북동측 인근에 위치하며, 인근 지역은 공동주택(다세대주택 등) 및 근린생활시설이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 위치하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건으로서,

외벽: 석재 타일 붙임 등 마감,
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

골든캐슬2 제101동 제2층 제203호로서, 도시형 생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 난방설비, 위생·급배수 설비, 화재탐지 설비, 승강기 설비, 도시가스 설비, 주차장 등을 갖춘.

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

인접 필지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 6미터 정도의 포장도로, 북서측으로 폭 3미터 정도의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: -.

광역 위치도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 392-6 골든캐슬2 101동 2층 203호
-----	---

위치도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 392-6
-----	----------------------



프라이م감정평가법인(주)

위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 392-6 골든캐슬2 101동 2층 203호
-----	---

위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 392-6
-----	----------------------

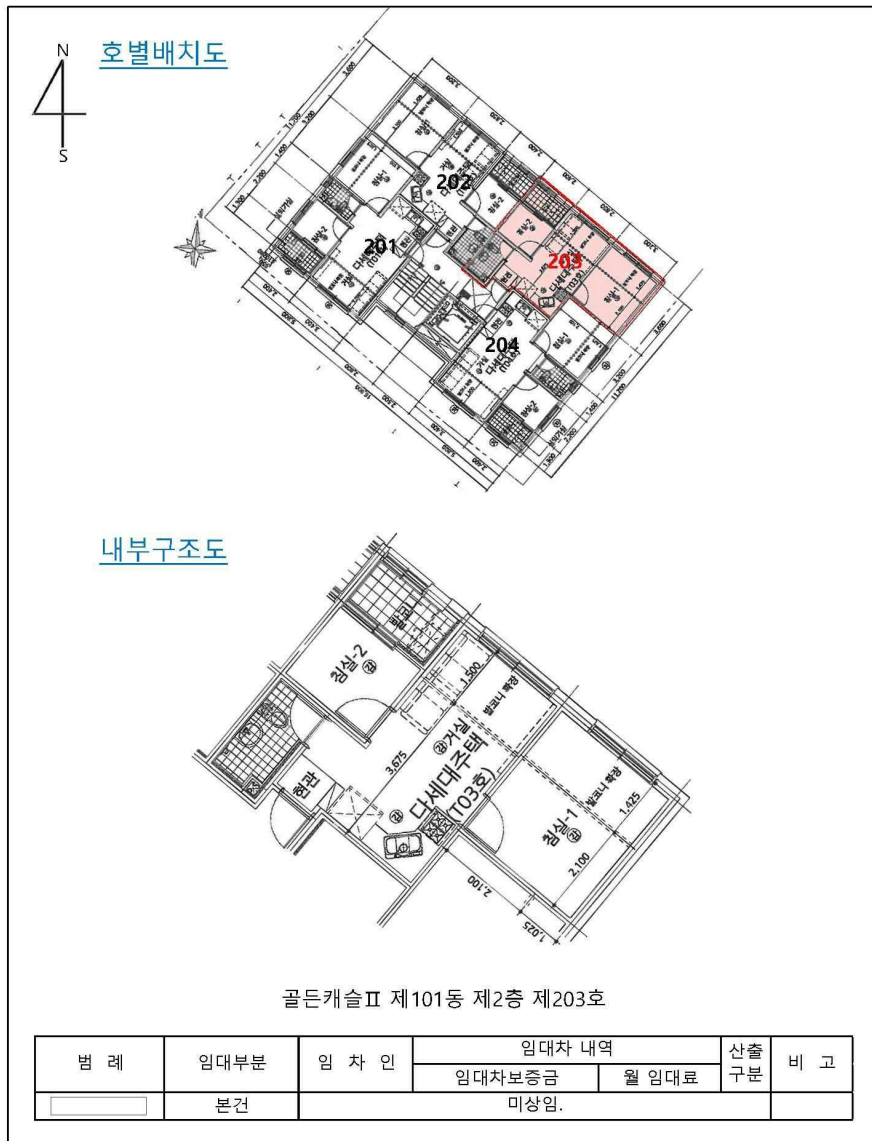


범례	 본건
----	---

프라이م감정평가법인(주)

건물개황도

호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)





(203)

