

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손재현 소유물건(2025타경12183)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: ACE20250404-15-1

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.

에이스감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
나 현 희

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손재현 (2025타경 12183)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.10 ~ 2025.04.15	2025.04.15		
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	1개호	다세대주택	1개호	-	210,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩210,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "백운중학교" 남측 인근에 위치하는 로체펠리스 제2층 제204호로서, 서울북부지방법원의 경매목적용을 위한 감정평가건임.

2. 평가대상물건

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 81-21		
건물명	로체펠리스		
이용상황	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2021.07.28
구분	전유면적 (㎡)		대지권면적 (㎡)
기호 1	제2층 제204호	28.62	21.33

※ 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 내역임.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 4월 15일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고사항

가. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산원에서 발행한 토지건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고 하시기 바람.

나. 본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관측 등에 의하여 작성하였으며 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의 하시기 바람.

다. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하였으니 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	사용승인일
#1	쌍문동 81-**	제6층 제6**호	54.52	32.48	430,000,000	2025.01.20	2022.09.29
#2	쌍문동 81-**	제3층 제3**호	50.31	33.1	370,000,000	2024.08.28	2022.06.22

(2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적유사성이 있으며 보다 최근에 거래된 거래사례(기호#1)를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로서 본건 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함(2021.06=100.0)

2) 시점 수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점 (2025년 1월 20일)가격지수	99.1
대상물건의 기준시점 (2025년 4월 15일) 가격지수	99.2
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.2/99.1 \approx 1.00101$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가) 가치형성요인 비교항목

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	인근에 위치하여 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등 제반 단지외부요인에서 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도에서 다소 열세하며 기타 제 단지내부요인은 대체로 비슷함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.95	본건은 사례대비 층별효용 및 대지사용권의 크기에서 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분면적, 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선철도 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
비교치계	$1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00$	0.931	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

(단위:원)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가액	비준가격결정
기호1	430,000,000	1.000	1.00101	0.931	28.62/54.52	210,363,474	210,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가목적	감정평가액(원)	가격시점
						사용승인일
쌍문동 81-**	제3층 제3**호	56.03	32.39	담보	410,000,000	2024.06.25
						2022.09.29
쌍문동 81-**	제3층 제3**호	48.59	28.27	담보	315,000,000	2023.03.22
						2021.04.08

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법의 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 결정

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)
1	제2층 제204호	28.62	210,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	서울특별시 도봉구 쌍문동	81-21 로체 펠리스	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층					
	대지권의 목적	인 토지의	표시						
1.	서울특별시 도봉구 쌍문동	81-21	대			142			
2.	동 소	81-289	대			179			
1				(내)					
				철근콘크리트 구조 제2층 제204호		28.62	28.62	210,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1.2.소유권 대지권	321x----- 321	21.33 21.33			
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		84,000,000		
					건 물 :		126,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩210,000,000.-	

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 도봉구 쌍문동 소재 백운중학교 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층건물내 2층 204호로
외벽:석재 붙임 마감.
내부:벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호:샷시 마감.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 위생 설비, 도시가스 난방설비, 승강기 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로 공동주택(다세대주택) 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 북서측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

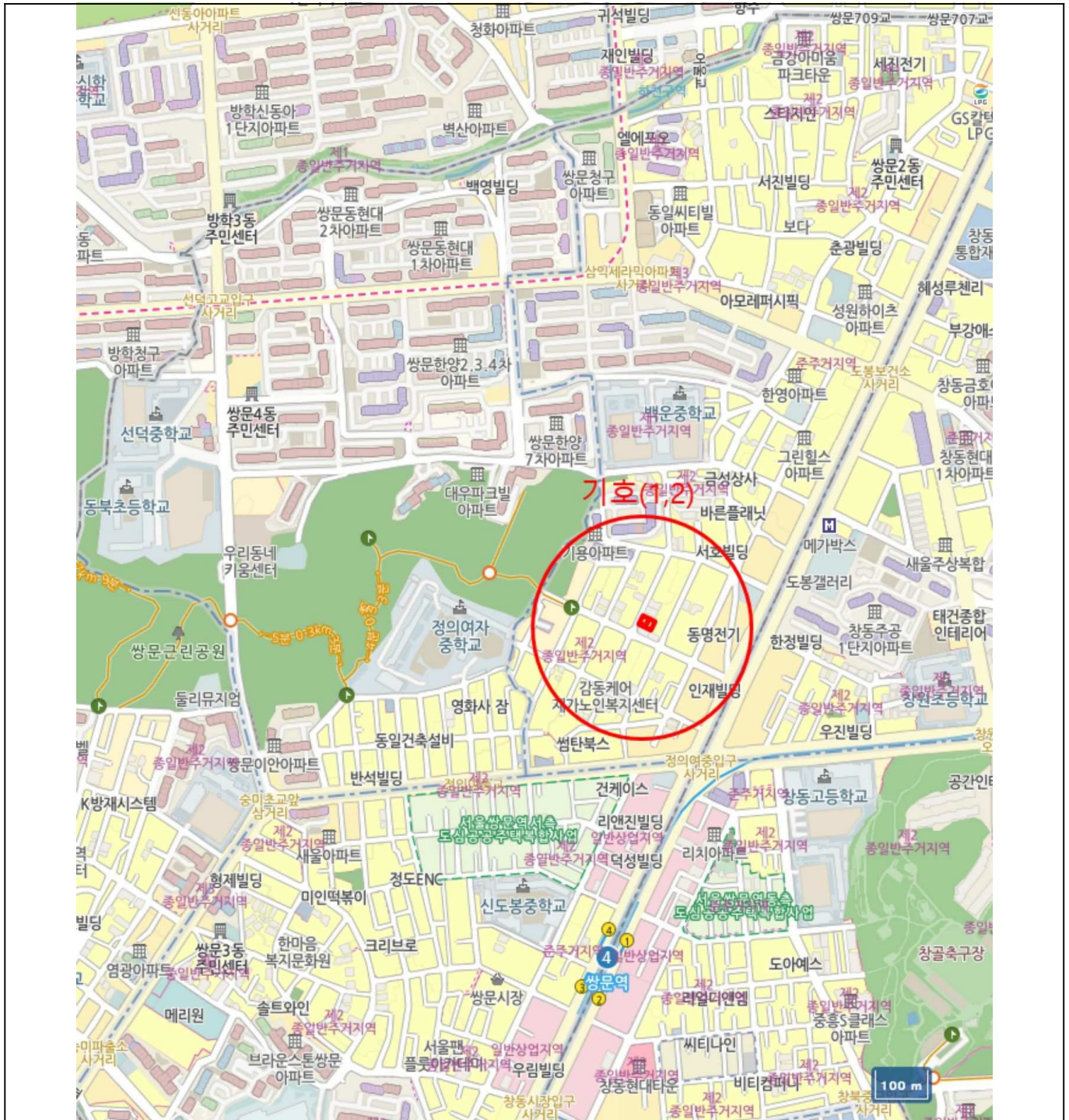
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 이해관계인 폐문부채중으로 내부구조도는 집합건축물대장상 건축현황도면에 의하여 작성하였음.

광역 위치도



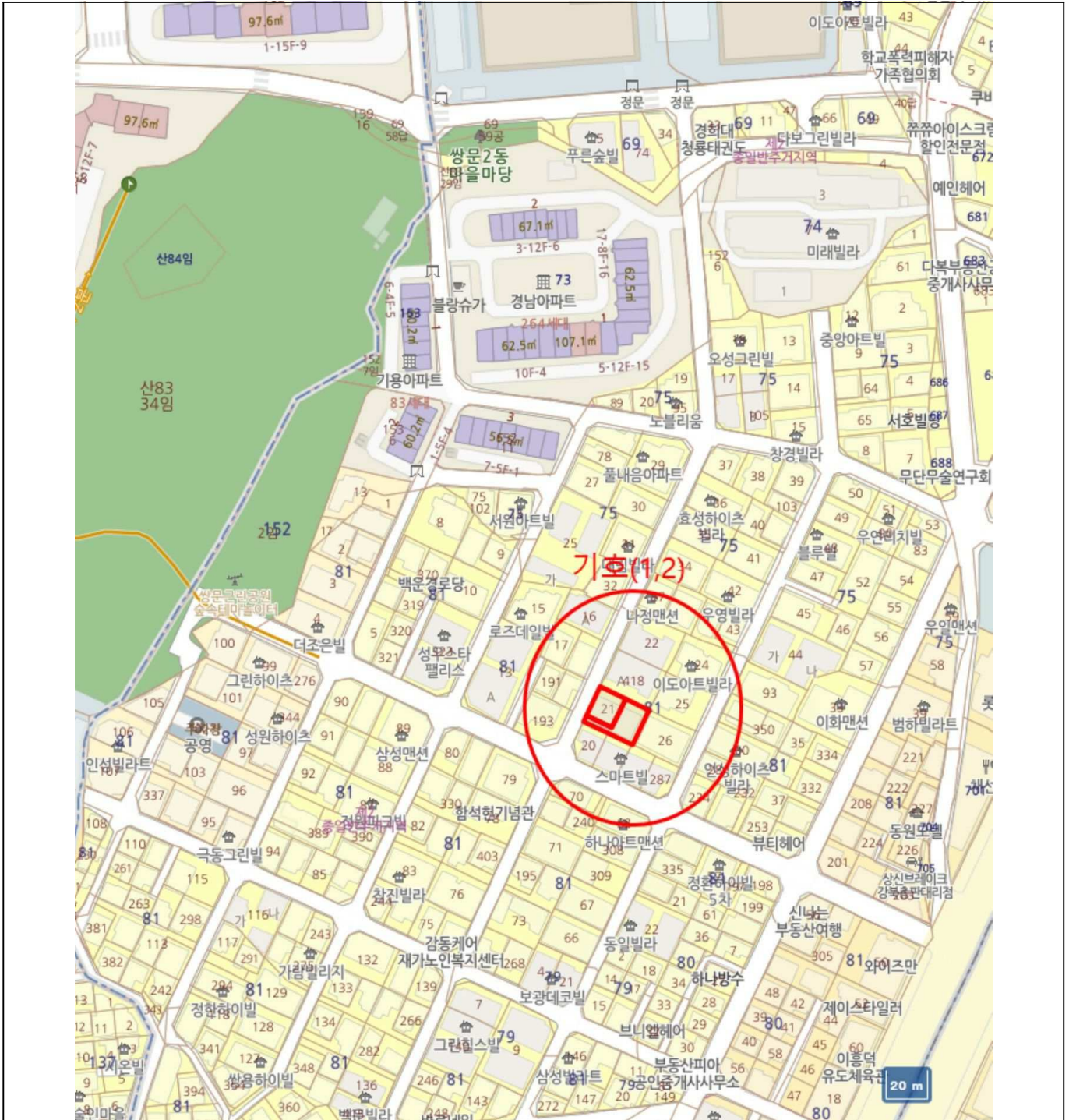
소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 81-21,80-289 로체펠리스 2층 204호
------------	--



위치도



소재지 서울특별시 도봉구 상문동 81-21, 81-289 로체펠리스 2층 204호



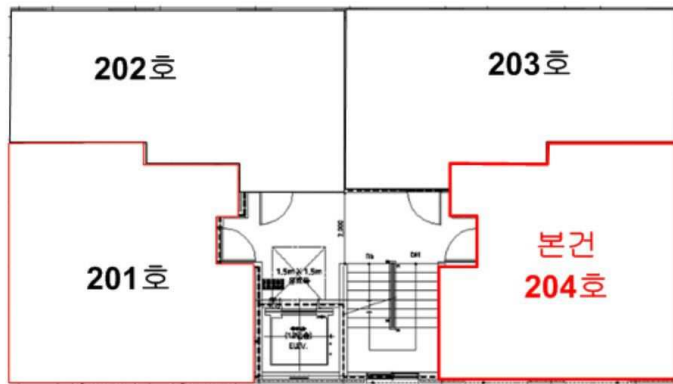
내부구조도



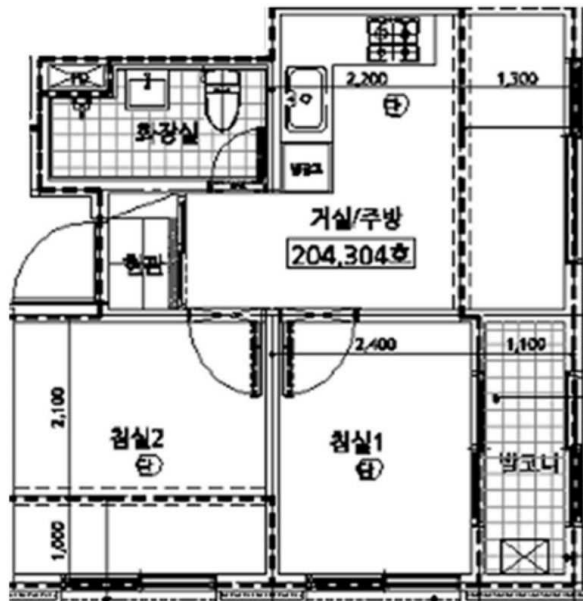
소재지

서울특별시 도봉구 상문동 81-21 로체펠리스 2층 204호

NONE SCALE



【2층 호별배치도】



【기호(1) 204호 내부구조도】



