감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	오길수 외 1명 소유물건(2024타경5127)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정평가서번호:		S60-04101424

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.

강산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 상 목

감정평가액	일십일억일천칠백구십칠만육천육백원정(₩1,117,976,600.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오길수 외 1명 (2024타경5127)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024.10.26

	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
감정평가내용	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	198,000,000
	건물	205.47	건물	205.47	-	30,135,600
	토지	138 270x--- 270	토지	138	6,440,000	888,720,000
	제시외건물	(21.1)	제시외건물	21.1	-	1,121,000
	합 계					₩1,117,976,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호1 다세대주택의 평가>

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 "서울북부지방법원" 남측 인근에 위치하는 우림맨션 3층 301호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2024년 10월 25일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

1) 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 현황 우림맨션으로 명칭 사용 중임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 [도로명주소 : 서울특별시 도봉구 도봉로160가길 30]		
건물명		통칭 우림맨션		
용 도		다세대주택(1세대)	사용승인일	1995.09.07
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3층 301호	52.80	10.12	23.13

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례 (출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적단가	거래시점 사용승인일	비고
A	도봉동 626-117	동원빌라	3/30*	37.36	16.52	140,000,000 3,747,323	2024.09.28 1993.08.19	실거래
B	도봉동 624-33	원산빌라	2/20*	67.76	31.21	235,000,000 3,468,123	2023.10.24 2000.12.08	실거래

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울 강북지역 동북권 연립.다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수 (2021.06=100기준)

구 분	2024년 08월(거래시점)	2024년 09월(기준시점)
가격지수	98.4	98.6

※ 거래사례 : 2024.09.28.는 09월 지수 발표전 시점으로서 2024년 08월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.10.25.는 10월 지수 발표전 시점으로서 2024년 09월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.4(2024.08)

▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.6(2024.09)

▶ 시점수정치 : 98.6 / 98.4 ≒ 1.00203

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 면적의 대소, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
3층 301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례A 대비 제 비교요인은 대등함.				

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	140,000,000	1.00	1.00203	1.000	52.80 /37.36	198,260,325	198,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	도봉동 625-114	정남하이츠빌	5층 50*호	46.71	28.122	246,000,000	경매
						5,266,538	2022.05.27
#2	도봉동 601-14	명성리치빌	3층 30*호	45.63	24.79	196,000,000	담보
						4,295,420	2022.04.14

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12	우림맨션 3층 301호	52.80	23.13	198,000,000
합 계					198,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호2 건물, 기호3 토지의 평가>

1. 감정평가목적

본건 기호2,3는 서울특별시 노원구 상계동 소재 "계상초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 토지의 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상물건(제시목록 기준)

1) 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	면적 (㎡)	용 도	사용승인 일자
기호2	상계동 439-15	벽돌조 슬래브지붕 2층	205.47	주택	1984.11.07

2) 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
기호3	상계동 439-15	대	지분 138	2종 일주	단독 주택	소로 한면	세장형 평지	3,236,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 25일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 감정평가조건

-.

6. 기타 참고사항

1) 본건 토지는 공유지분으로서 매각 지분의 위치를 특정할 수가 없는 바, 전체 토지 면적을 기준으로 평가하되 각 매각지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가가액을 결정하였음.

2) 본건 지상에는 본건 비동(주택), 경매 대상외 주상용 건물 에이동(일반건축물대장상 연면적 182.64㎡)이 소재하나 토지의 점유 상황은 파악할 수 없으며, 만일 각 토지의 점유 위치를 각 건물 소재 위치로 특정될 경우 토지의 가격이 변동될 수 있는 바 경매 입찰시 관련 제반 사항를 학인하여 판단하는 유의 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액 결정의 방법

1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건 의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2) 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치한 표준지(가)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(가)	상계동 439-2	211	대	주상용	2종 일주	소로 각지	가장형 평지	3,407,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

가. 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점 수정하였음.

나. 지가변동률(서울특별시 노원구 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	1.385	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.180	2024년 08월분
누 계 2024.01.01 ~ 2024.10.25	1.537 (1.01537)	기간 중 변동률

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

■ 대상 토지 기호3 / 표준지(가)

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	0.90	본건은 표준지 대비 접면 도로상태에서 열세함.
		깊이, 부정형지,삼각지,자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
비교치			0.900		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

나. 인근 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	상계동 439-*	대	118.5	2종일주	단독주택	6,445,000	2024.04.04	경매
#2	상계동 439-19	대	142	2종일주	단독주택	6,200,000	2023.09.26	경매

다. 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	구분	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
#1	상계동 434-*	대	191	2종일주	주상용	2023.11.02	1,500,000,000	5,950,000
		건물	479.68					
	※ 거래사례#1는 토지, 건물 일괄 거래된 사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정함. 건물 내역 : 철근콘크리트조, 주택, 근린생활시설, 사용승인일-1994.01.19 건물 가액 : 479.68㎡×756,000(1,800,000×21/50)=362,638,080원 토지단가 : 1,500,000,000,000-362,638,080÷191㎡≒5,950,000원/㎡							
#2	상계동 434-*	대	330	2종일주	주상용	2022.01.12	2,300,000,000	6,969,696
		건물	-					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선택

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격 형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는 평가사례 기호#1을 비교사례로 선택함.

② 가격격차율 산정

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#1 기준 표준지(가) 가격	6,445,000	1.01114	1.00	1.100	7,168,477	2.072
시점수정반영 표준지(가) 가격	3,407,000	1.01537	-	-	3,459,366	

*시점수정 : 서울특별시 노원구 주거지역(2024.04.04 ~ 2024.10.25) : 1.114%

*지역요인 비교 : 표준지(가)와 사례#1는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지(가) /평가사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지(가)는 2.07로 결정함.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

대상 토지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호3	3,407,000	1.01537	1.00	0.900	2.07	6,444,798	6,440,000

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
기호3	서울특별시 노원구 상계동	439-15	대	138	6,440,000	888,720,000
합 계				138		888,720,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 인근 거래사례

가. 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	구분	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
#1	상계동 434-*	대	191	2종일주	주상용	2023.11.02	1,500,000,000	5,950,000
		건물	479.68					
	※ 거래사례#1는 토지, 건물 일괄 거래된 사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정함. 건물 내역 : 철근콘크리트조, 주택, 근린생활시설, 사용승인일-1994.01.19 건물 가액 : 479.68㎡×756,000(1,800,000×21/50)=362,638,080원 토지단가 : 1,500,000,000,000-362,638,080÷191㎡≒5,950,000원/㎡							
#2	상계동 434-*	대	330	2종일주	주상용	2022.01.12	2,300,000,000	6,969,696
		건물	-					

3) 비교 거래사례 선정

평가대상토지의 인근에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례**#1**를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

대상 토지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호3	5,950,000	1.00	1.01951	1.00	1.070	6,490,710	6,490,000

※ 사정보정 : 별도의 사정개입은 포착되지 않음(1.00).

※ 시점수정 : 2023.11.02~2024.10.25 서울특별시 노원구 주거역 지가변동률(1.951)

※ 지역요인 : 본건은 거래사례와 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

※ 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호3	#1	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
		본건은 거래사례#1 대비 획지조건(도로 접면상태는 열세하나 형상에서 우세하여 전체 우세)에서 우세함.						

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

대상 토지	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
기호3	서울특별시 노원구 상계동	439-15	대	138	6,490,000	895,620,000
합 계				138		895,620,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 토지가액의 산정

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상 토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
기호3	888,720,000	895,620,000

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

대상 건물	소 재 지	건물 구조	구분	면 적(㎡)		사용승인 일자
				공부	사정	
기호2	노원구 상계동 439-15	벽돌조 슬래브지붕 2층	1층	68.49	68.49	1984.11.07
			2층	68.49	68.49	
			지하실	68.49	68.49	

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 수준표 (출처:한국감정평가사협회 건물신축단가표 2023년)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 / 평지붕	4	1,208,000	40~50
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 / 평지붕	4	1,307,000	40~50

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정단가 (출처:한국감정평가사협회 건물신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전기설비	표준단가 포함.
위생설비 급배수설비	위생, 급.배수설비	
냉.난방설비	난방설비	
기타설비	도시가스설비	

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적, 현황 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

구 분		용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호2	1층	주택	1,200,000	-	1,200,000
	2층	주택	1,200,000	-	1,200,000
	지하실	주택	900,000	-	900,000

4. 건물단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호2	1층	1,200,000	45	39	-	6/45	160,000	-
	2층	1,200,000	45	39	-	6/45	160,000	-
	지하실	900,000	45	39	-	6/45	120,000	-

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호
건 물 명	오길수 외 1명 소유물건(2024타경5127)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	[1동의 건물의표시]					
	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12					
	[도로명주소]					
	서울특별시 도봉구					
	도봉로160가길 30					
	알.씨 및 벽돌조 평슬래브지붕	다세대주택				
	4층	(11세대)				
		1층	130.98			
		2층	131.60			
		3층	127.52			
		4층	114.96			
		지층	131.82			
		옥탑1층	9.84			
	[전유부분의 건물의 표시]					
	3층 301호		52.80	52.80	198,000,000	거래사례
	알.씨조					비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시]					
	토지의 표시 : 1. 서울특별시					
	도봉구 도봉동 625-12	대	234.1			
	대지권의 종류 : 1. 소유권		23.13			
	대지권의 비율 : 1.		-------	23.13		
			234.1			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**118,800,000**	
				건 물 :	**79,200,000**	
	합 계				₩198,000,000.-	
		이	하	여	백	

토지,건물 감정평가명세표

기호2,3

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
2	서울특별시 노원구 상계동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 한글비석로 41길 23	439-15 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	68.49	68.49	160,000	10,958,400	1,200,000 ×6/45
				2층	68.49	68.49	160,000	10,958,400	1,200,000 ×6/45
				지하실 (내역: 지층	68.49 지하실 1층	68.49 2층 주택임)	120,000	8,218,800	900,000 ×6/45
3	서울특별시 노원구 상계동	439-15	대	제2종일반 주거지역	138 270x--- 270	138	6,440,000	888,720,000	매각지분 오길수 지분 전부
	소 계							**₩918,855,600**	
	<제시외건물>								
㉠	서울특별시 노원구 상계동	439-15 위 지상	창고	벽돌조 스레트지붕 단층	(3.0)	3.0	50,000	150,000	
㉡	동 소	"	창고	벽돌조 스레트지붕 단층	(1.0)	1.0	50,000	50,000	
㉢	동 소	"	창고	샷시조 칼라쉬트지붕 단층	(2.1)	2.1	20,000	42,000	
㉣	동 소	"	발코니	샷시조 슬래브이용 2층 소재	(6.6)	6.6	45,000	297,000	
㉤	동 소	"	창고	벽돌조 슬래브지붕 옥탑	(6.0)	6.0	75,000	450,000	

토지,건물 감정평가명세표

기호2,3

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉥	동 소	〃	창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	(2.4)	2.4	55,000	132,000	
	소 계							**₩1,121,000**	
	합 계							**₩919,976,600.-**	
				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

본건기호1는 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 "서울북부지방법원" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 노선 버스 정류장 및 전철역과의 거리 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

(3) 건물의 구조

알.씨 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 건내 3층 301호로서
외벽 : 벽돌 치장쌓기 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조) 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서, 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

본건은 북동측 및 북서측으로 소로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(도봉역세권, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 도시관리계획 입안중((지구단위계획구역(변경 입안중))).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
(사용승인일 : 1984.11.07)
외벽 : 벽돌 치장쌓기 및 석재 마감,
창호 : 새시 이중 창호임.

(2) 이용상태

단독주택(비동)임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 노원구 상계동 "계상초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 다세대주택, 아파트, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하며, 노선버스 정류장과 및 지하철역과의 거리 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 단독주택(본건 비동) 및 주상용 건물(에이동 : 경매 대상 외) 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북서측으로 소로(로폭 약8m)와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지의 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

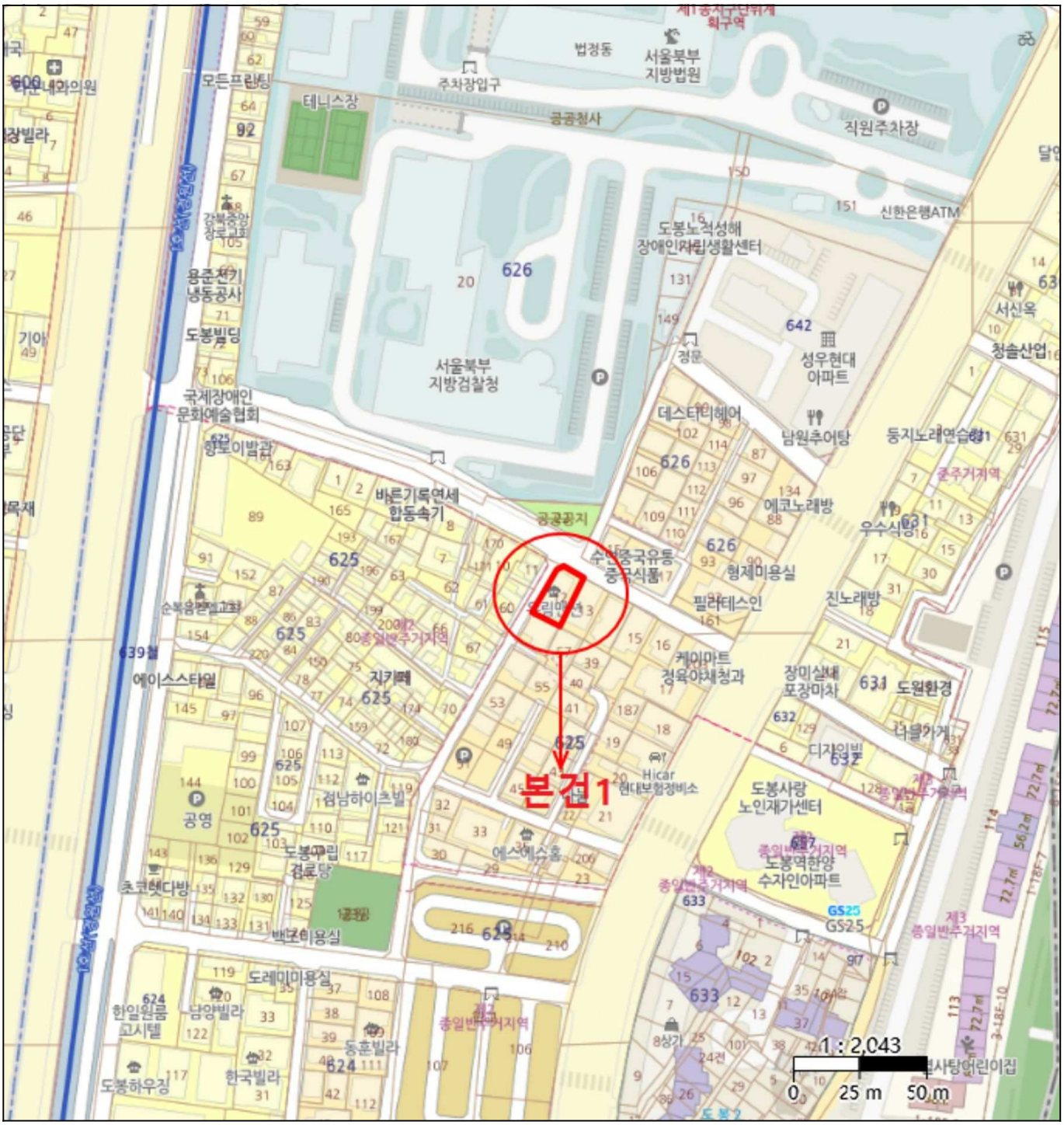
소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호



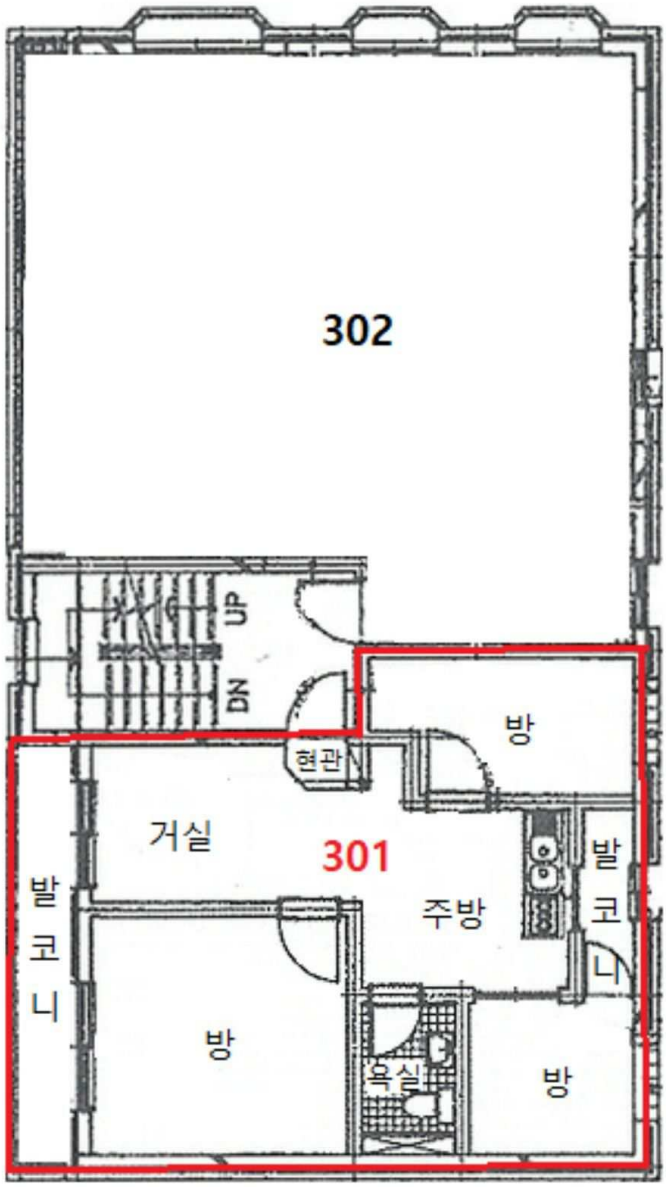
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호

내 부 구 조 도

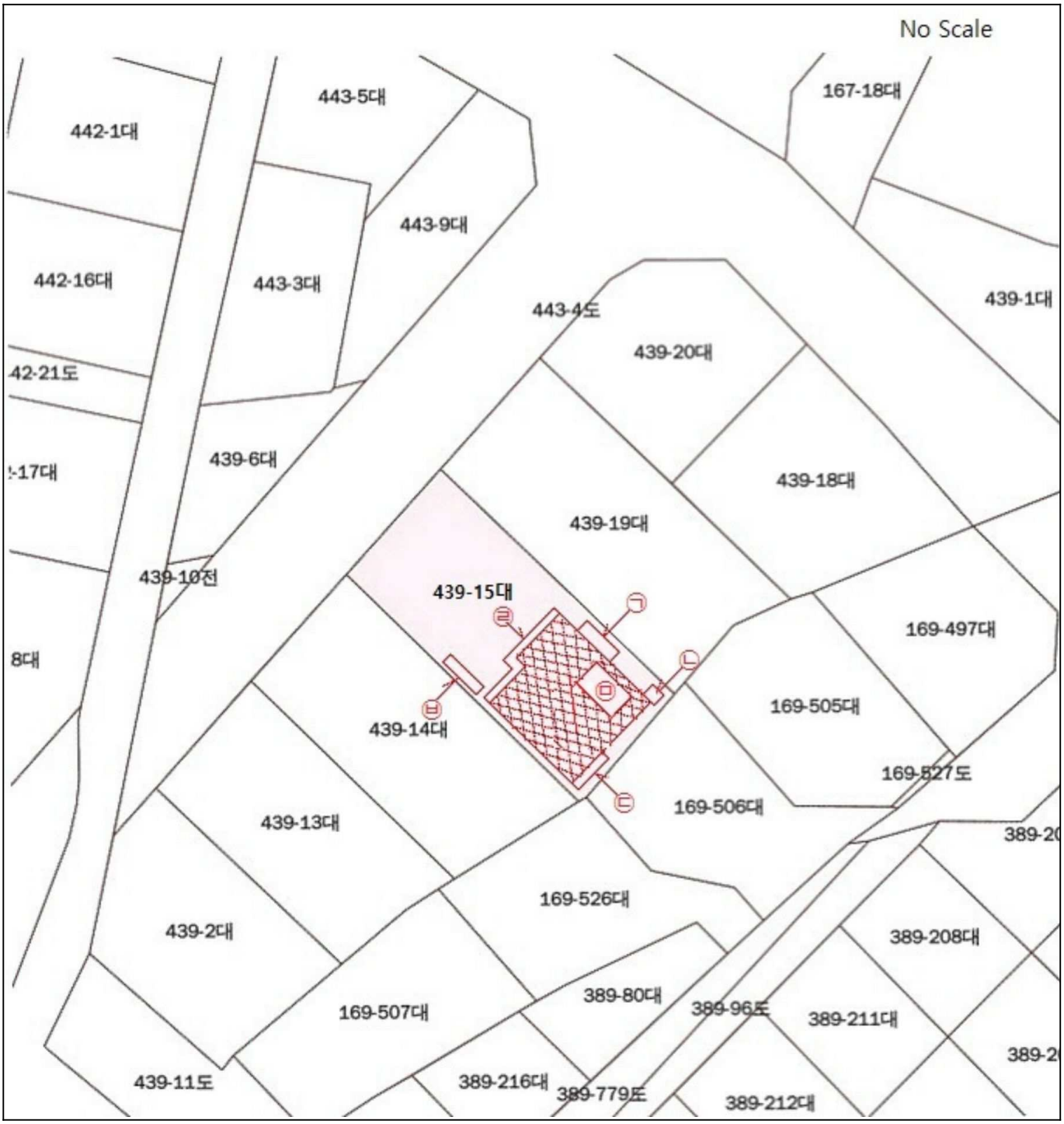
소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-12 3층 301호

No Scale

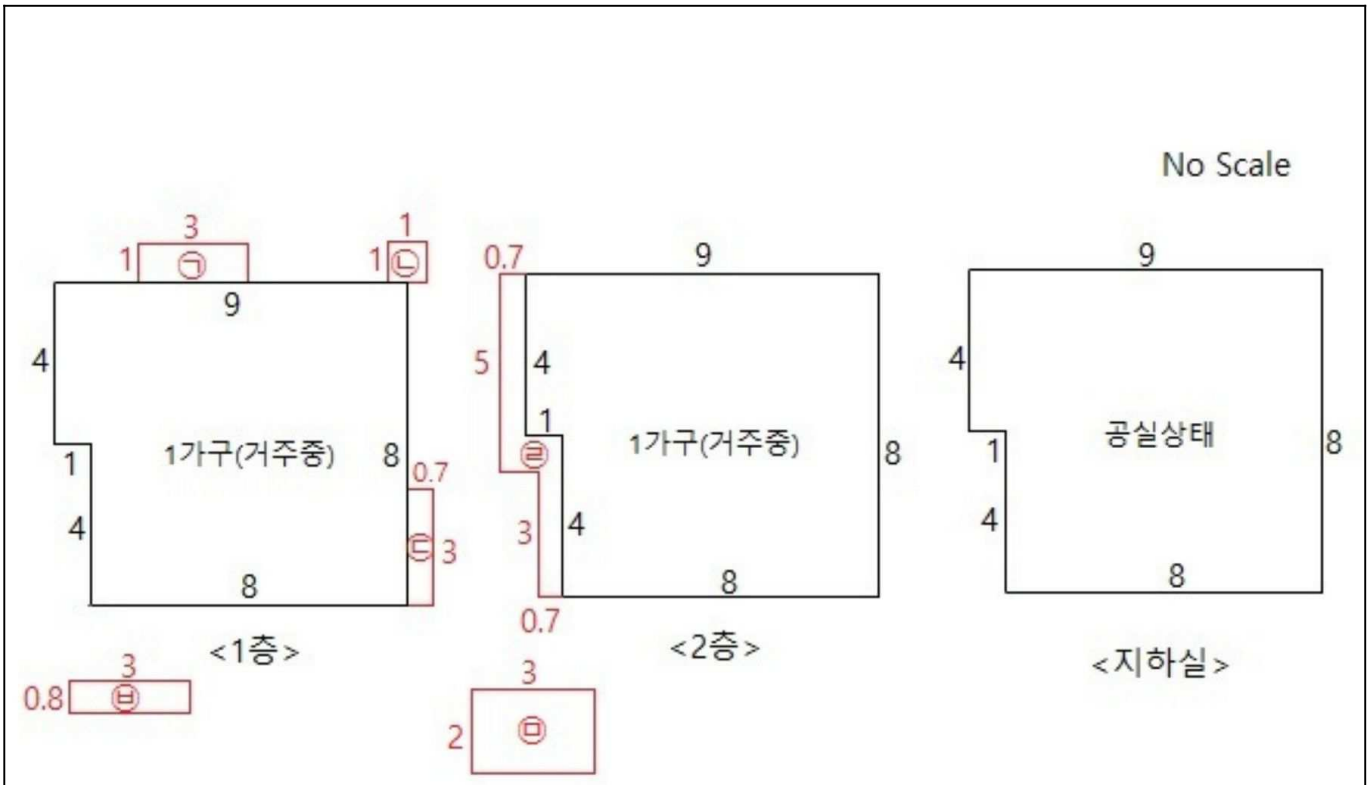


<기호1 호별배치도 및 내부구조도>

지적 및 건물배치도


No Scale
442-1대
443-5대
167-18대
443-9대
442-16대
443-3대
443-4도
439-1대
439-20대
42-21도
439-6대
439-18대
439-19대
439-10전
439-15대
169-497대
439-14대
169-505대
169-527도
439-13대
169-506대
169-526대
439-2대
389-208대
389-80대
169-507대
389-96도
389-211대
439-11도
389-216대
389-779도
389-212대

건 물 개 황 도



<면적산출근거>

1층 : (8×4)+(9×4) = 68㎡(공부면적 68.49㎡)

2층 : (8×4)+(9×4) = 68㎡(공부면적 68.49㎡)

지하실 : (8×4)+(9×4) = 68㎡(공부면적 68.49㎡)

<제시외 건물>

㉠벽돌조 스레트지붕 단층(창고) 약3.0㎡

㉡벽돌조 스레트지붕 단층(창고) 약1.0㎡

㉢샷시조 칼라쉬트지붕 단층(창고) 2.1㎡

㉯샷시조 슬래브이용 2층 소재(발코니) 약6.6㎡

㉰벽돌조 슬래브지붕 옥탑(창고) 약6.0㎡

㉮벽돌조 슬래브지붕 단층(창고) 약2.4㎡

1 3 301 ( )

1 3 301 ( )

1 1

1 3 301 ( )

2 3 ( )

2 3 ( )

2

2 ( )

2

2 ( ) ,

3

(　　)

(　　)

(　　)

(　　)

(　　)