

감정평가서

건명	손재현 소유물건(2024타경108279)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정서번호	012405-31-00018

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)감정평가법인 삼일

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍길성

(주)감정평가법인 삼일 대표이사 조재익 (서명또는인)

감정평가액	삼억팔천삼백만원정 (₩383,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	손재현 (2024타경108279)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.17	2024.05.17	2024.05.20	
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	383,000,000
	합계					₩383,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 '서울 경전철 우이신설선 화계역' 북동측 인근에 위치하는 '태인로민빌 제2층 제202호'로서, 서울북부지방법원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.05.17.을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.05.17.에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 전세시장의 특수성을 감안하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지 [도로명주소]	서울특별시 강북구 수유동 130-102 [서울특별시 강북구 수유로17길 29]					
명칭/층/호수	태인로민빌 제2층 제202호					
사용승인일	2021.09.07	구 조	철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	일련번호	전용면적	주거공용 면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)
	가	45.86	6.44	52.30	26.74	87.7
용 도	공 부			현 황		
	도시형생활주택(연립주택)			도시형생활주택(연립주택)		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지	건물 명칭	동/층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단 가 (원/㎡)	사용승인일	
a	수유동 518-9*외	더예가	제비동 /제2층 /제20*호	49.32	28.73	400,000,000	2024.01.13	-
						@8,110,300	2022.05.16	
b	수유동 434-1*	가온팰리스	제5층 /제50*호	46.83	30.5	390,000,000	2022.03.22	-
						@8,327,995	2022.02.11	
c	수유동 412-4*	금강팰리스	제6층 /제60*호	48.65	30.9	415,000,000	2022.09.05	-
						@8,530,319	2021.12.30	

(2) 비교사례의 선정

본건 인근지역 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 '거래사례 a'로 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울 강북지역 동북권 연립·다세대 매매 가격 지수' 를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 서울 강북지역 동북권 연립다세대 월별 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	99.7	99.2	98.9	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1	98.1	98.1	98.0
2024	98.0	97.9	97.9	98.0								

(3) 시점수정치 산출

	년·월	가격지수	비교
거래사례 a 매매 당시 가격지수	2023.12	98.0	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2024.04	98.0	-
시점수정치	-	1.00000	-

※거래시점: 2024.01.13, 2023년 12월 지수를 적용함.

※기준시점: 2024.05.17, 2024년 04월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

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

(2) 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	단지의외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030

※본건 일련번호 '가' 는 거래사례 'a' 대비 단지의외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
가	8,110,300	1.000	1.00000	1.030	8,353,609

(2) 대상 부동산의 산정가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
가	8,353,609	45.86	383,096,509	383,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	390,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @8,500,000원/m ² 내외 수준]
------	--

2. 인근 평가사례 [출처: 한국감정평가사협회 정보]

사 례	소재지	건물 명칭	층/호수	전용 면적 (m ²)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일		
ㄱ	수유동 455-2*	휴자인	제4층 /40*호	35.65	285,000,000	2023.08.28	경매	-
					@7,994,390	2020.03.03		
ㄴ	수유동 518-4*	양지쉐르빌	제4층 /제40*호	34.17	282,000,000	2022.07.03	경매	-
					@8,252,853	2018.01.02		
ㄷ	수유동 518-4*	양지쉐르빌	제3층 /제30*호	34.17	280,000,000	2022.05.30	경매	-
					@8,194,323	2018.01.02		

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석 [출처: 부동산태인, 단위: %, 기간: 직전 1년]

구분 기간	서울특별시		강북구		수유동	
	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율
연립	79.54	81.23	79.40	84.84	56.67	61.09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	일련번호	층·호	감정평가액(원)
감정평가액	가	제2층 제202호	383,000,000
	총 액		383,000,000
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.		

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건의 내부확인인 수차례 방문하였으나 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 간접조사 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

<최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)>

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
서울	도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
	동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
	서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1

1. 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분환산법을 적용하였음.
2. 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
3. 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
4. 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않는 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5. 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
6. 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구 , 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구

※ 출처 : 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 한국부동산연구원 2021.06

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 강북구 수유동 소재 '서울 경전철 우이신설선 화계역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 공원 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건은 차량의 진·출입이 용이하며, 인근에 노선 버스정류장 및 서울 경전철 우이신설선 화계역이 소재하는 등, 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 내 제2층 제202호로서,
(사용승인일자:2021.09.07.)
외 벽 : 석재 붙임 마감 등,
창 호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(연립주택)으로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 전기설비, 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 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 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 6m, 서측 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

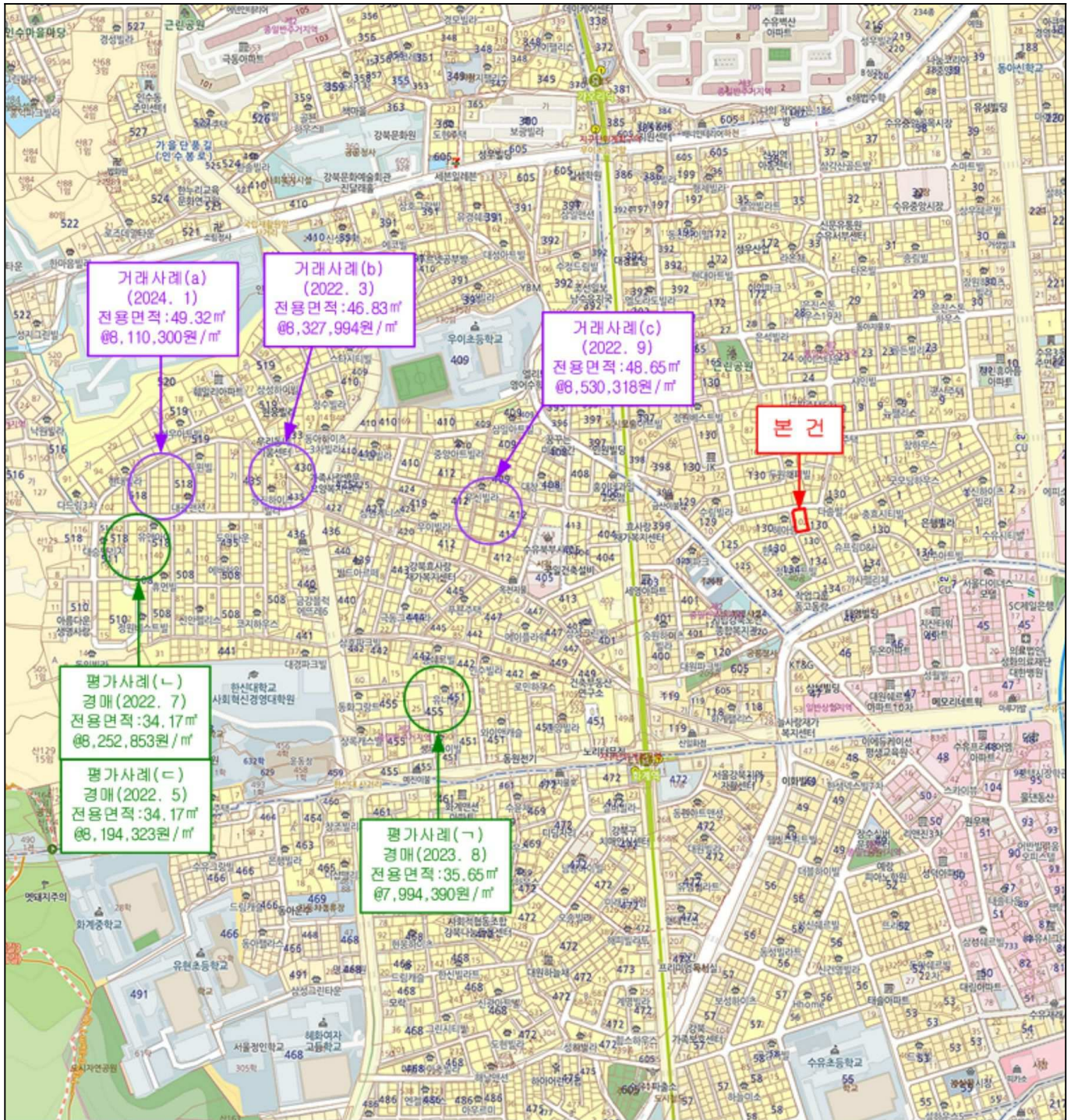
본건의 임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 130-102 태인로민빌 제2층 제202호



내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 130-102 태인로민빌 제2층 제202호

[호별배치도 및 내부구조도]

