

감정평가서

건명	채은정 소유물건 (2024타경101995)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정평가서번호	01B1240219-001

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)삼성감정평가법인 본사

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

허진

(인)

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일

(서명또는인)

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	채은정 (2024타경101995)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.02.23	2024.02.23	2024.02.29	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	270,000,000
	합계					₩270,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 “광운대학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 “태광 비동” 제2층 제1호)로서 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2024년 02월 23일로 하며, 동 규칙 제10조 제1항에 의거 2024년 02월 23일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 공부상 ‘제2층 제1호’ 라고 등재되어 있으나 본건 출입문에 별도의 호별 표기는 없으니 경매 진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 대상 물건개요

소재지	서울특별시 노원구 월계동 402-55 [도로명 주소 : 서울특별시 노원구 광운로 39-1]			
건물명, 동, 층, 호수	통칭 '태광 비동' 제2층 제1호			
용도	다세대주택	사용승인일	1989.08.01	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	54.6	-	54.600	37.5

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	노원구 월계동 402-8	통칭 '태광 씨동'	1층/ 2호	41.44	230,000,000	2022.05.17	실거래
					5,550,193	1989	
#2	노원구 월계동 402-8	통칭 '태광 씨동'	지하층/ 2호	41.44	180,000,000	2023.09.11	실거래
					4,343,629	1989	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근에 위치하여 위치적·물적 유사성이 높다고 인정되는 상기 사례 중 보다 비교 가능성이 높다고 판단되는 사례인 <사례#1>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립·다세대”를 활용하여 산정함.

- 월별 서울특별시 강북지역 동북권 연립·다세대

(2021.06 = 100.0)

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	100.3
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

거래시점 : 2022.05.17, 2022년 04월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.02.23, 2024년 01월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 102.2 (2022.04)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.0 (2024.01)
- ▶ 시점 수정치 : $98.0 / 102.2 \approx 0.95890$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 건물외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 건물내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	0.93	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	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	기타요인에서 대등함.
누 계		0.930		1.00 × 1.00 × 0.93 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)*
230,000,000	1.000	0.95890	0.930	54.6/ 41.44	270,244,584	270,000,000

*비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	평가 면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	노원구 월계동 475-4	통칭 '한전빌라'	1층/ 2호	40.91	213,000,000	2024.02.06	법원 경매
					5,206,551	1987	
B	노원구 월계동 411-66	뉴신아 비라	가동/ 2층/ 1호	59.2	275,000,000	2022.05.30	공동주택 가격자문
					4,645,270	1993	

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

270,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

(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 가	서울특별시 노원구 월계동	402-55 위 지상	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕 2층				
	[도로명주소] 서울특별시 노원구 광운로39-1			지층	109.20			
				1층	109.20			
				2층	109.20			
	동소	402-55	대	제2종일반주거지역	225			
				(내) 벽돌조 제2층 제1호	54.6	54.6	270,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	37.5 225 × ---- 225	37.5		
합 계						토지·건물 토 지 : 189,000,000 건 물 : 81,000,000	배분내역 ₩270,000,000.-	
			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 노원구 월계동 소재 '광운대학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 상업용건물 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 및 제반 조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(1호선, 경춘선 '광운대역')이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물 내 제2층 제1호로서,
외 벽: 적벽돌 쌓기 및 석재 붙임 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 욕실1, 거실, 주방, 보일러실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 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

세장형의 토지로 '다세대주택 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4미터 내외 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 제1종지구단위계획구역(광운대주변지구), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2016-10-25), 상대보호구역(2016-10-25), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

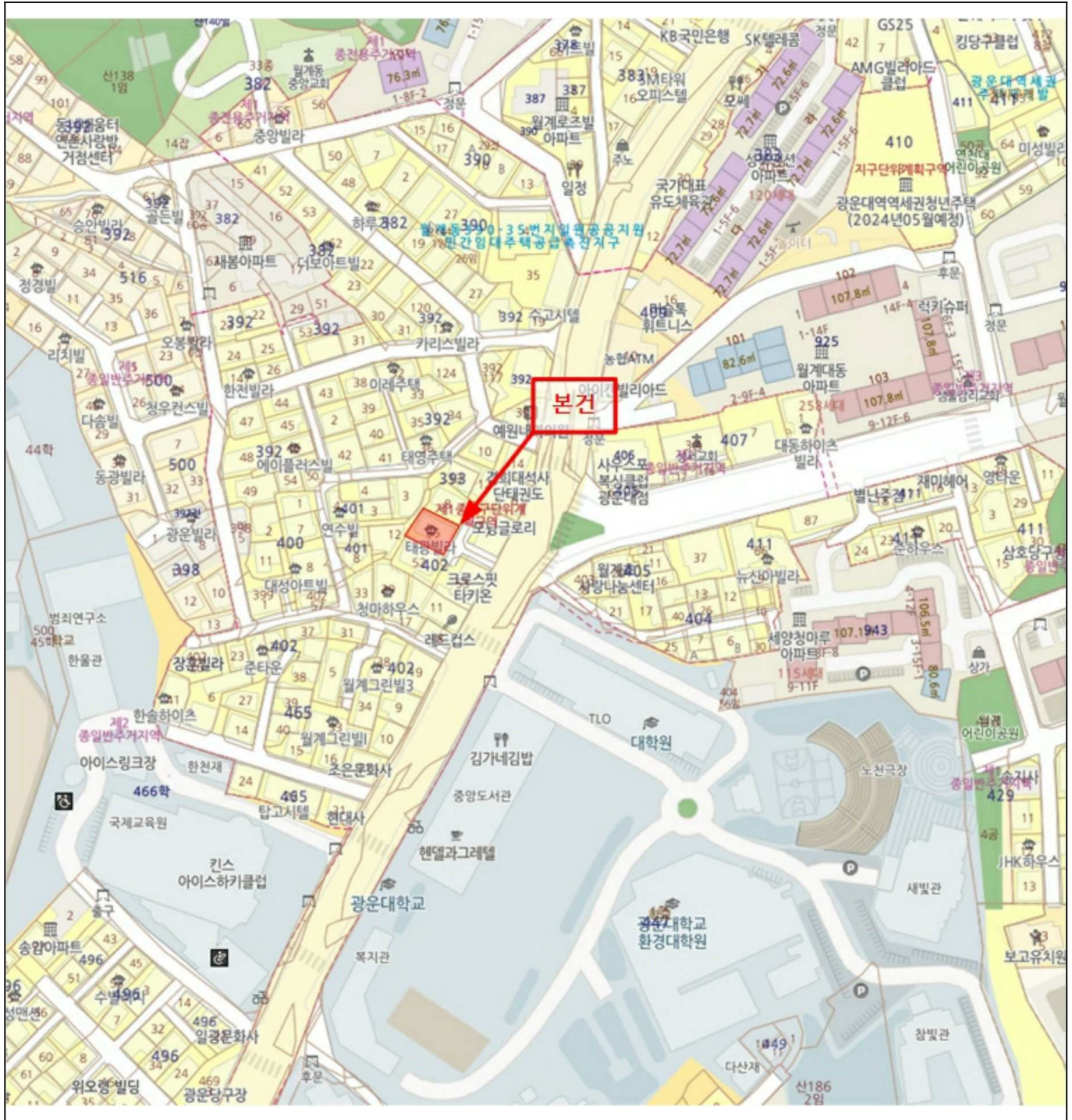
임대관계 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 노원구 월계동 402-55 2층 1호



내부구조도



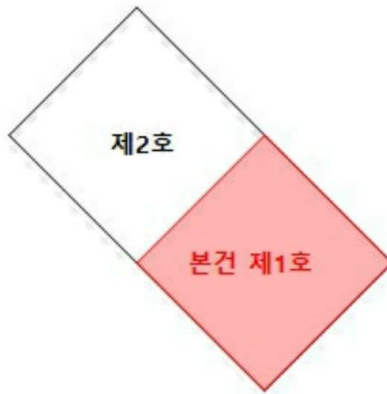
소재지

서울특별시 노원구 월계동 402-55 2층 1호



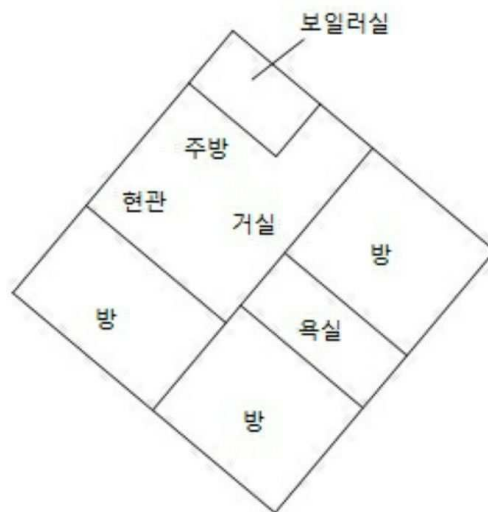
【호별배치도】

NONE SCALE



<월계동 402-55 통칭 '태광비동' 제2층>

【내부구조도】



<본건 제2층 제1호>



[]



[]