

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	주식회사 더블아이인베스트먼트 외 7명 소유물건 (2024타경 114625) 서울시 성북구 성북동 85-39 소재
감정서번호	삼상240826N114625

삼상감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	이십칠억삼천육백일십팔만원정 (₩2,736,180,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 더블아이인베스트먼트 외 7명 (2024타경114625)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 토지대장,		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.29	2024.08.28 ~ 2024.11.19	2024.11.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	(1필지)486	대	(1필지)486	-	2,736,180,000
	이		하	여	백	
합계						₩2,736,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 성북구 성북동 85-39 (도로명;성북구 성북로24길 60(성북동)에 소재하는 부동산(토지:대1필지)으로서 서울북부지방법원 공유물분할을 위한 경매를 목적으로 하는 감정평가임. (2024. 11. 19일자 보완 재감정 포함)

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1호의 "시장가치"을 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 7조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 08. 29일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제14조부터 제26조에 따라 대상물건(토지, 건물) 개별로 감정평가하되 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 다수인(8인)의 공유물건이며 금번 평가는 공유자 전부에 대한 감정평가임.(각 공유자의 지분 단위(㎡)당 금액은 동일합니다)
- 2) 본건 평가대상토지상에는 평가제시(의뢰)되지 않은 건물(4개동:주택:연 135.42㎡)이 소재하는 바, 의뢰 내용대로 현황 토지만의 토지가격을 정상평가 하였음. 단, 지상건물로 인한 법정지상권 등 저해요인을 받을시를 감안한 예상가격(참고가격)을 명세표상 병기하였는바 필요시 참고하시기 바랍니다.

평 가 의 견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 17조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

(2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	성북동 85-39	대	486	주거용	제1종일반 주거지역	세로 불	부정형 완경사	2,770,000

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
A	성북동 85-62	대	274	주거용	1종일주	세각 가	가장형 완경사	3,354,000

(2) 선정이유

평 가 의 견

「감정평가에 관한 규칙」 제17조 제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

4. 시점수정

가격시점 현재 본건이 소재하는 지역의 용도지역별 지가변동율은 2024.1.1~2024.08.29 현재까지 1.01433 임.

<지가변동율 계산내역>

서울특별시 성북구 (24.01.01~24.08.29) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.229

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215

$(1 + 0.01229) * (1 + 0.00215 * 29/31)$
≒ 1.01433

※ 2024년 8월 이후의 지가변동율이 미 고시되어 2024년 7월 지가변동율을 연장적용함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

평 가 의 견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.90
본건이 비교표준지 대비 가로, 획지조건에서 열세임. .								

평 가 의 견

7. 기타요인의 보정

(1) 인근 거래사례

기호	소재지	토지 건물	면적 (원/㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점 (준공일)
(가)	성북동	대	274	1종일주			
	85-62	건물	(251.4)	단독주택	6,400,000	1,754,000	2022.02.23 (1,950,000)(1969.11.25)
(나)	성북동	대	99	1종일주	4,300,000	425,000	2020.07.19
	85-27	건물	(59.61)	단독주택			(1980.07.19)

<주> 토지단가 = (거래가액-건물가) / 토지면적
 (가): (1,950,000,000-196,000,000)/274 =@6,400,000
 (나): 토지위주의 거래.

(2) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지 건물	면적 (원/㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (천원/㎡)	총평가액 (천원)	평가목적 가격시점
(1)	성북동	대	248	1종일주			담보
	85-66		-	주거용	4,870	1,207,760	2017.06.22
(2)	성북동	대	347	1종일주			경매
	85-38		-	주거용	3,530	1,224,910	2017.03.22
(3)	성북동	대	97.2	1종일주			조세
	85-39		-	주거용	3,510	341,172	2019.11.19

<주> (3)은 본건 지분 평가임.

평 가 의 견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 유사한 (주거)토지의 호가수준은 가격시점 현재
㎡당 4,500,000원~5,500,000원 전후의 시세임.

(4)기타요인보정

(4-1) 기타요인보정의 필요성 및 근거

"감정평가에 관한 규칙"제14조,건설교통부 유권해석(건설부토정
30241-36538, 1991.12.28)대법원판례(2003다3827(2004.5.4),2002두5054
(2003.7.25) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의
평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고,인근지역의 지가수준을 적정히
반영하기위하여 기타요인의 보정이 필요함.

(4-2) 기타요인 보정률의 결정

(1)평가선례 기준 대 본건(A),공시지가 기준 대 본건 비교(B)

구	평가단가	시점	지역	개 별 요 인						산출단가	보정율
				가로	접근	행정	획지	누계	천원/㎡)		
	분	천원/㎡)	수정	요인						천원/㎡)	
			1.28								(A/B)
A	4,870	516	1.00	0.95	1.00	0.90	0.95	0.90	5,633	≒	
B	3,354	1.01	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	3,062	1.84	
		433									

평 가 의 견

<주1> 보정율 산정 산식

$$\begin{aligned} \text{A: 가격시점 평가사례 대 본건가격} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{B: 가격시점 공시지가 대 본건가격} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \end{aligned}$$

<주2> 선례물건의 시점수정치: 거래(평가)시점부터 가격시점까지 지가변동율
(상기 평가선례 중 평가대상물건과 근접하고 유사성이 적합한 ("1"항을기준)

평가시점 2017.6.22 부터 2024.08.29가격시점까지 주거지역 변동율:

서울특별시 성북구 (17.06.22~24.08.29) (주거)

- 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.368
- 2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.396
- 2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.347
- 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.270
- 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.209
- 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.309
- 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.180
- 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 5.833
- 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 5.002
- 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 4.497
- 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.832
- 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.937
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.261
- 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.229
- 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215

$$\begin{aligned} &(1 + 0.00368 * 9/30) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00270) * (1 + \\ &0.00209) * (1 + 0.00309) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.05833) * (1 + 0.05002) * (1 + \\ &0.04497) * (1 + 0.04832) * (1 + 0.01937) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.01229) * (1 + \\ &0.00215 * 29/31) \\ &\approx 1.28516 \end{aligned}$$

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의
적정성을 기하기 위하여 보정율 산정치 84%(1.84배)적용 상향 보정함.

평 가 의 견

8. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	3,354,000	1.01433	1.00	0.90	1.84	5,633,816	5,630,000

<주>적용단가; ㎡당 @5,630,000원

9. 다른방식에 의한 시산가격의 검증

"감정평가 관한 규칙" 제12조에 근거함.

위 거래사례 중 (가)항을 이용한 거래사례비교법에 의한 가격검증임.

$$(\text{거래단가}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{격차율}) = (\text{비준단가})$$

$$@6,400,000 \times 1.03108 \times 0.90 = 5,939,000 \text{ W/㎡}$$

<주1> 시점수정: 거래시점 2022.2.23 부터 가격시점2024.08.29 까지.

서울특별시 성북구 (22.02.23~24.08.29) (주거)

- 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.302
- 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.311
- 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.338
- 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.356
- 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.364
- 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.352
- 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.308
- 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.040
- 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.118
- 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.373
- 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.261
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.261
- 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.229
- 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215

평 가 의 견

$(1 + 0.00302 * 6/28) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00356) * (1 + 0.00364) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00040) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00373) * (1 - 0.00261) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.01229) * (1 + 0.00215 * 29/31)$
 ≈ 1.03108

<주2> 거래사례 대비 본건의 격차율

가로조건:0.95, 획지조건:0.95 격차율 계 0.90

9. 적용단가의 결정

(8)항의 공시지가기준법과 (9)항의 거래사례 시산된 비준단가를 견주어 볼 때 차이(5,939,000- 5,630,000)/5,630,000=약 5.0%)로서 차이 별무하며, 따라서 공시지가법으로 산정한 (8)항의 시산단가 @5,630,000을 적용단가로 결정함.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

(1)토지:

$$486\text{m}^2 \times @5,630,000 = \text{W}2,736,180,000$$

2. 결정의견

이상 거래사례가격과 평가전례, 시세수준 등을 종합적으로 검토하여 산정한 시산가격이 적정하다고 판단되어 대상물건의 감정가격으로 결정함.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	서울특별시 성북구 성북동	85-39	대	제1종일반 주거지역	486	486	5,630,000	2,736,180,000	(8인 공유)
	<참고가격> 본건지상건물로 인한 법정지상 권등 저해요인 받을시를 감안 한 예상평가액: ₩2,736,180,000 x 0.7 = ₩1,915,326,000 입니다.								
	합 계							₩2,736,180,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 성북구 성북동 85-39 소재 성북초등학교 북서측 인근에 위치함. 주위는 학교, 상업시설, 상가, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있고, 각종생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하고(폭1~1.5미터 세로와 접함), 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 완경사 토지로서, 현재 주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 남측으로 세로와 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
건축허가·착공제한지역(2025년 11월 14일까지)<건축법>,
상대보호구역(2017-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 지상에는 평가제시(의뢰)되지않은 건물 주택4동:소유자:이홍구 김윤복 김경진 정속덕 각각 소유임)

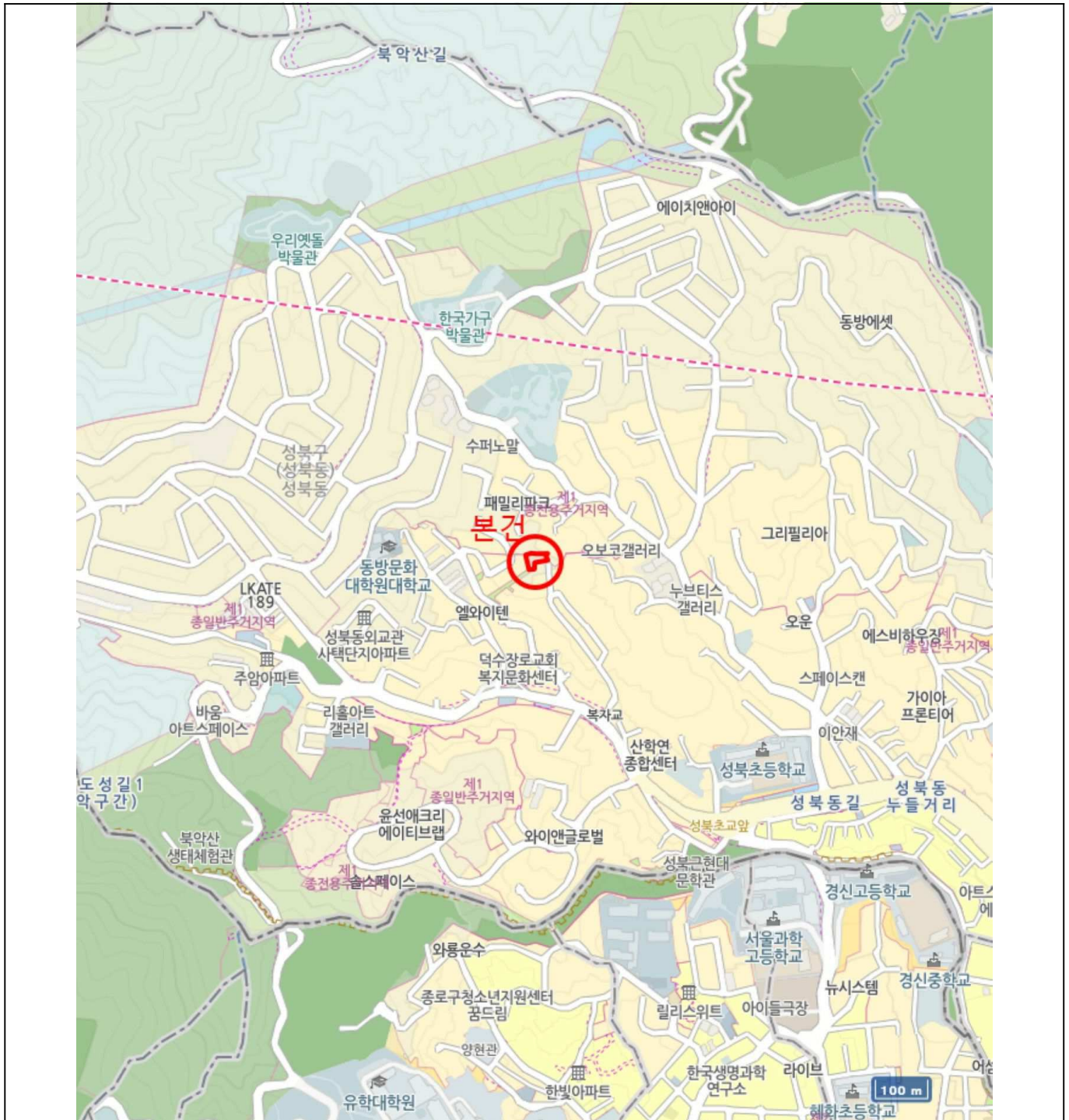
이 소재하며 2024.9월 5일한 모두 퇴거 예정이라함 (거주자 면담 확인함)

(별첨 의뢰되지 않은 건물 4개동 개황도 :도면 참조)

광역위치도



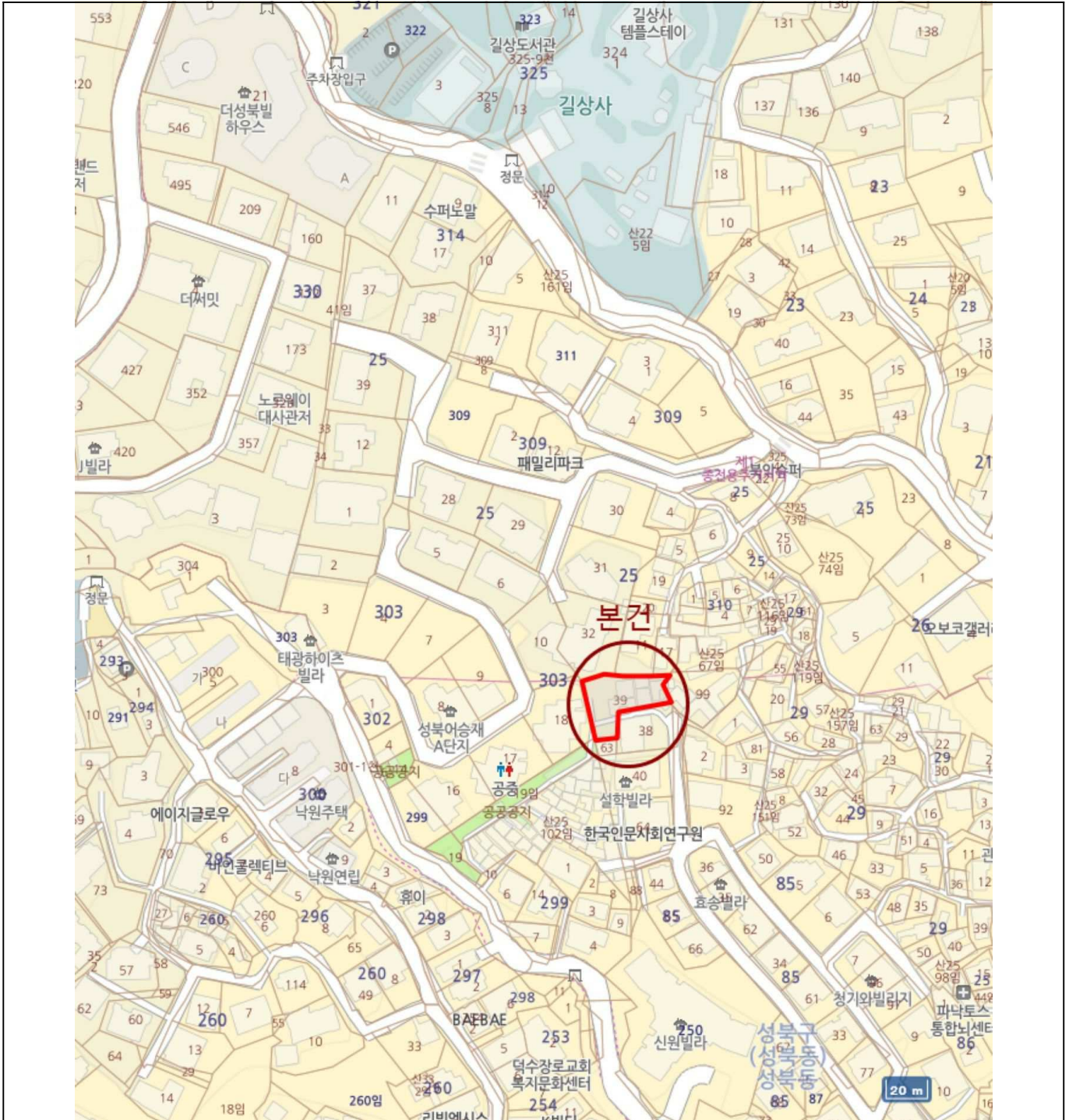
소재지	서울특별시 성북구 성북동 85-39
-----	---------------------



위치도



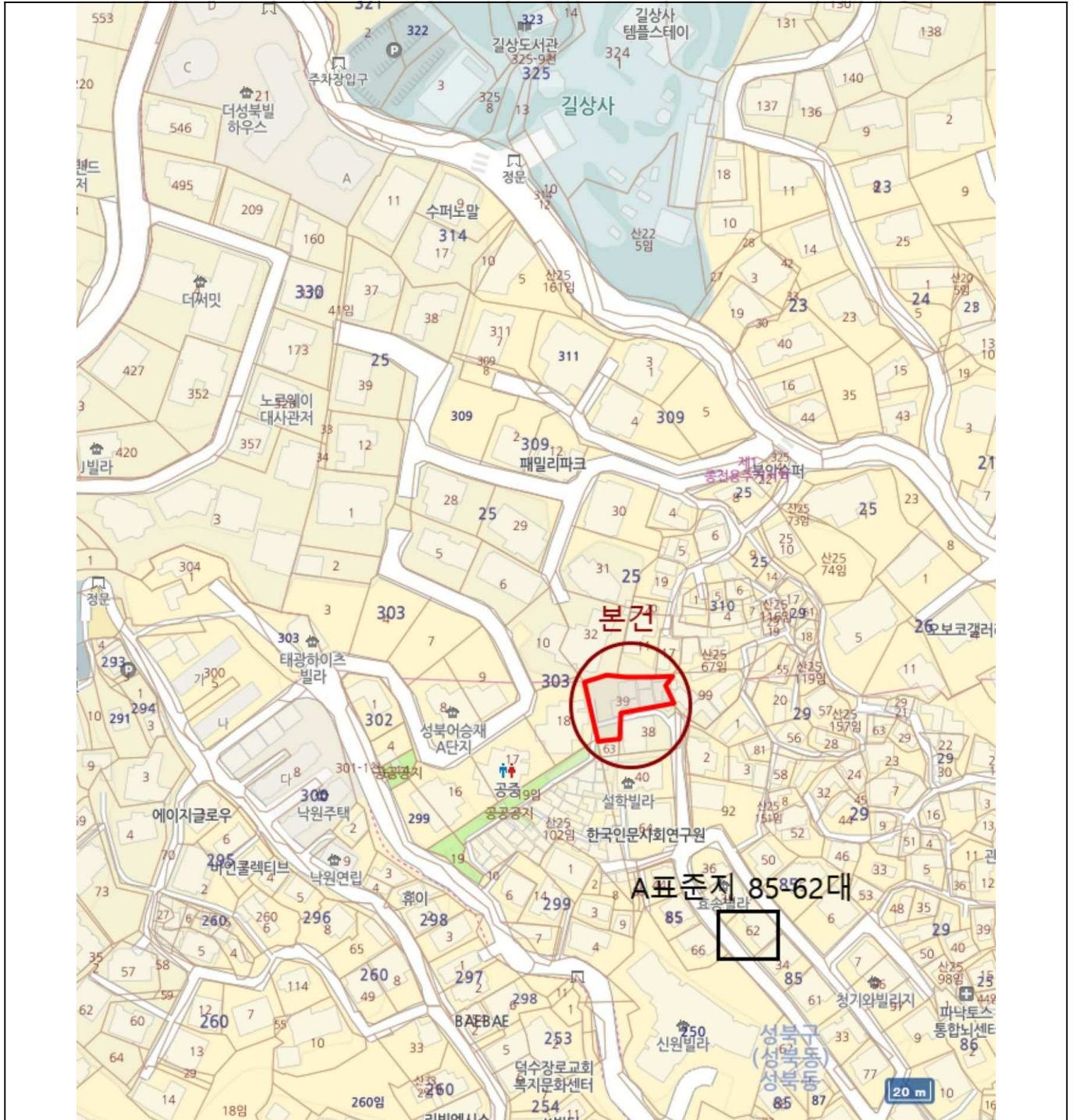
소재지 서울특별시 성북구 성북동 85-39



위치도



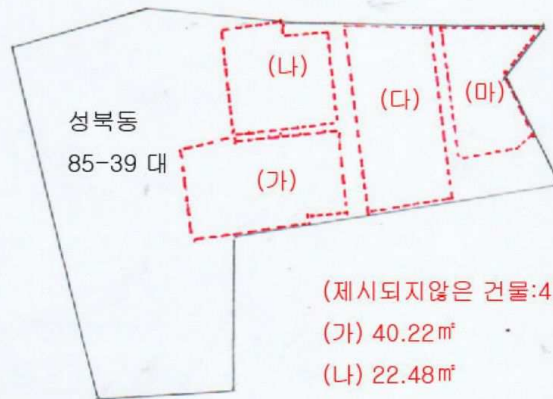
소재지 서울특별시 성북구 성북동 85-39



지 적 도

<성북구 성북동 85-39 지적 및 지상건물(미제시) 개황도>

(제시된 측량 성과도 참조)



(제시되지않은 건물:4개동)

(가) 40.22㎡

(나) 22.48㎡

(다) 46.28㎡

(마) 26.44㎡

(4개동 연135.42㎡)



() 2 : 85-39)
()()



()()



: () (), : ()



: ()