

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
건명	이정우 소유물건(2024타경116928)
감정서번호	2410-2-0204

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

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송두환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2024타경116928)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.04	2024.10.04	2024.10.08	
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	264,000,000
	합계					₩264,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 위치도 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412외 3필지						
건물명	(통칭) 혜성스테인 II						
규모	건물층수	지상 5층					
	연면적(m ²)	656.84					
구조	철근콘크리트구조						
주용도	공동주택(다세대주택)						
토지이용계획	제2종일반주거지역 등						
사용승인일자	2019.07.17						
부대설비 등	위생설비	급·배수 설비	승강기	난방설비	화재탐지 설비	소화설비	주차장
	○	○	○	○	-	-	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

구분		용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)
기호	층/호					
가	5/502	다세대주택	33.15	5.76	38.91	22.5091

[자료: 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 석관동 소재 “한국예술종합학교 석관동캠퍼스” 북서측 인근에 위치하는 (통칭)혜성스테이Ⅱ 제5층 제502호 (집합건물)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 04일 임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 10월 04일임.

5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건은 집합건축물대장상 2019년 10월 29일 위반건축물(주택정책과-27181(2019.10.29.)호에 따라 표기[3m²: 판넬구조, 주거용도 무단증축])로 등재되어 있는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람. 자세한 내용은 관할구청에 확인을 요함.
- 본건에는 제시외㉠(판넬구조, 약 3.3m²)이 소재하나, 거래관행 등을 고려하여 대상부동산에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물로 등기되어 있는 바, 집합건물의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근사례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄감정평가, 구분감정평가, 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교사례의 선정

(가) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보센터]

기호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
					사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	석관동 3**-**외	2/2**	다세대주택	25.20	185,000,000	2024.04.03
					7,341,270	2019.03.26
#2	석관동 3**-***외	4/4**	다세대주택	27.07	180,000,000	2023.02.21
					6,649,427	2019.07.17
#3	석관동 3**-***	1**/2/2**	다세대주택	29.62	250,000,000	2021.10.15
					8,440,243	2018.02.26

(나) 인근 감정평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	사례가액 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	석관동 3**-***외	5/5**	45.13	346,000,000	7,666,741	204.04.22	경매
2	석관동 3**-***외	2/2**	45.01	342,000,000	7,598,311	2023.07.25	경매
3	석관동 3**-***외	4/4**	27.64	230,000,000	8,321,274	2023.02.23	경매
4	석관동 3**-***외	4/4**	31.48	251,000,000	7,973,316	2024.07.10	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	종 별	서울특별시 성북구		비고 (낙찰 건수)	석관동		비고 (낙찰 건수)
		낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)		낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	
1년간 평 균	집합건물/ 다세대	79.55	80.77	(72건)	83.37	82.71	(18건)
6개월 평 균	집합건물/ 다세대	77.19	78.45	(51건)	83.88	82.80	(13건)
3개월 평 균	집합건물/ 다세대	76.47	77.09	(26건)	83.29	80.97	(7건)

[자료: 인포케어(www.infocare.co.kr)]

(라) 공동주택공시가격

공시기준	단지명	층	호	건물면적(m ²)	공동주택가격(원)
2024.01.01	(338-412)	5	502	33.15	174,000,000

[자료: "국토교통부" 공동주택가격 참조]

(마) 비교사례의 선정 및 그 이유

적정한 실거래가 사례("적정한 실거래가"란 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래 가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격)로서, 본건과 비교적 인근에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호#3을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

(3) 시점수정

(가) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2024년 9월 이후는 미고시 되어 2024년 8월 매매가격지수를 기준으로 추정하여 산정함.

(나) 연립다세대 매매가격지수

21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	. . .	24.05	'24.06	'24.07	'24.08
101.1	101.6	102.1	102.4	102.4	. . .	98.00	98.1	98.3	98.4

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(다) 시점수정치의 산정

2021.09 (거래시점 지수)	2024.08 (기준시점 지수)	시점수정치	산출내역
101.1	98.4	0.97329 (-2.671%)	98.4 / 101.1 ≒ 0.97329

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 거래사례대비 차량이용의 편의성에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 거래사례는 단지내부요인에서 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 거래사례대비 층별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
가치형성요인		0.969	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 대상부동산의 시산가액산정

(가) 대상부동산의 적용단가 산정

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#3	8,440,243	1.00	0.97329	0.969	7,960,145	7,960,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(나) 대상부동산의 시산가액 결정

기호	전유면적 (㎡)	결정전유단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
가	33.15	7,960,000	263,874,000	264,000,000	비준가액

※ 시산가액(원)은 십만원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	264,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

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 성북구 석관동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로22가길 37-17	338-412, 338-250, 338-251, 338-413	공동주택 (다세대 주택-15세 대)	철근콘크리트구조 평지붕 5층							
						1층			13.16		
						2층			168.54		
						3층			168.54		
						4층			162.9		
						5층			143.7		
						옥탑 1층			13.16		
						대			제2종일반주거지역	83	
						대			제2종일반주거지역	89	
						대			제2종일반주거지역	106	
	대	제2종일반주거지역	102								
가			다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1, 2, 3, 4 소유권 ----- 대지권	33.15 22.5091 380x----- 380	33.15 22.5091	264,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
합 계							₩264,000,000.-				
					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 성북구 석관동 소재 "한국예술종합학교 석관동캠퍼스"북서측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건이 속한 단지 내까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철 상월곡역(6호선)이 소재하는 바, 제반 대중교통수단 이용은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상5층 건으로서,
외벽: 적벽돌쌓기 등 마감
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호: 샷시 창호 등 마감.

(4) 이용상태

(통칭) 혜성스테이 II 제5층 제502호로서, "다세대주택"으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

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

인접지 대비 등고평탄한 4필일단의 사다리형 토지로서, "공동주택(다세대주택)"건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4)공히 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 본건은 집합건축물대장상 2019년 10월 29일 위반건축물(주택정책과-27181(2019. 10.29.)호에 따라 표기[3㎡: 판넬구조, 주거용도 무단증축])로 등재되어 있는 바, 경매 진행시 유의하시기 바라며 자세한 내용은 관할구청에 확인을 요함.

광역위치도

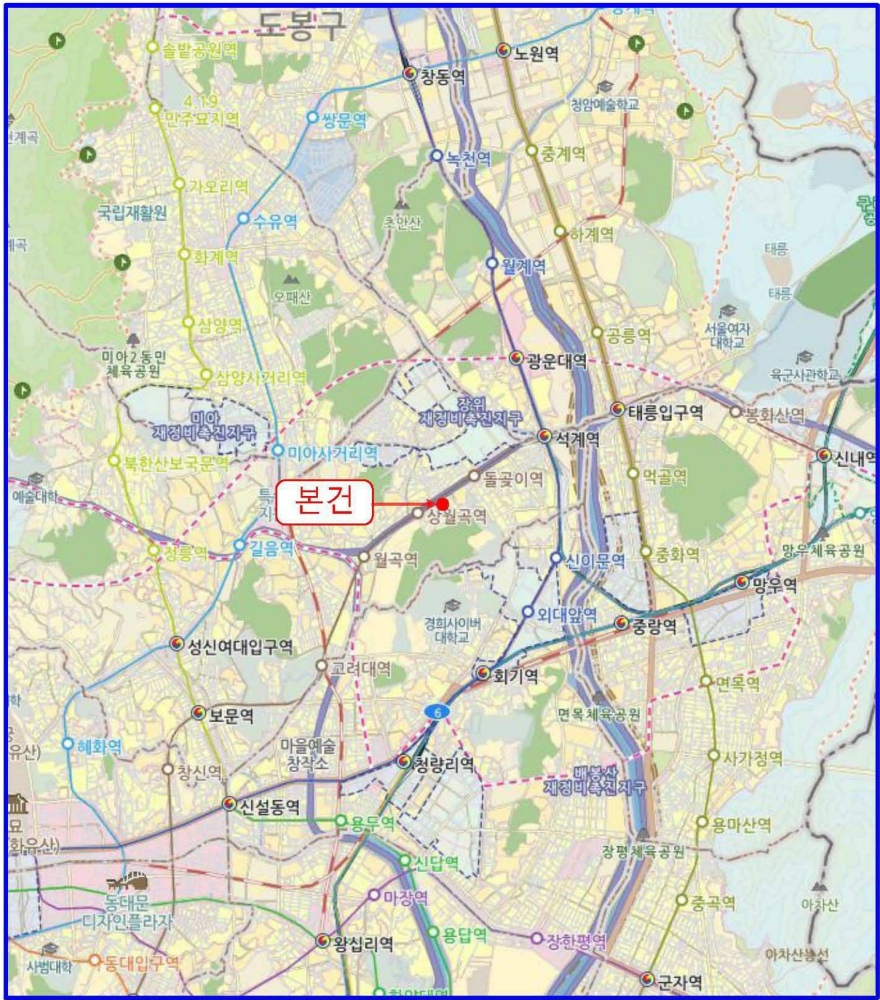


소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412 5층 502호
-----	-------------------------------

위치도



소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412의
-----	------------------------



프라임감정평가법인(주)

위치도



소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412 5층 502호
------------	-------------------------------

위치도



소재지	서울특별시 성북구 석관동 338-412외
------------	------------------------



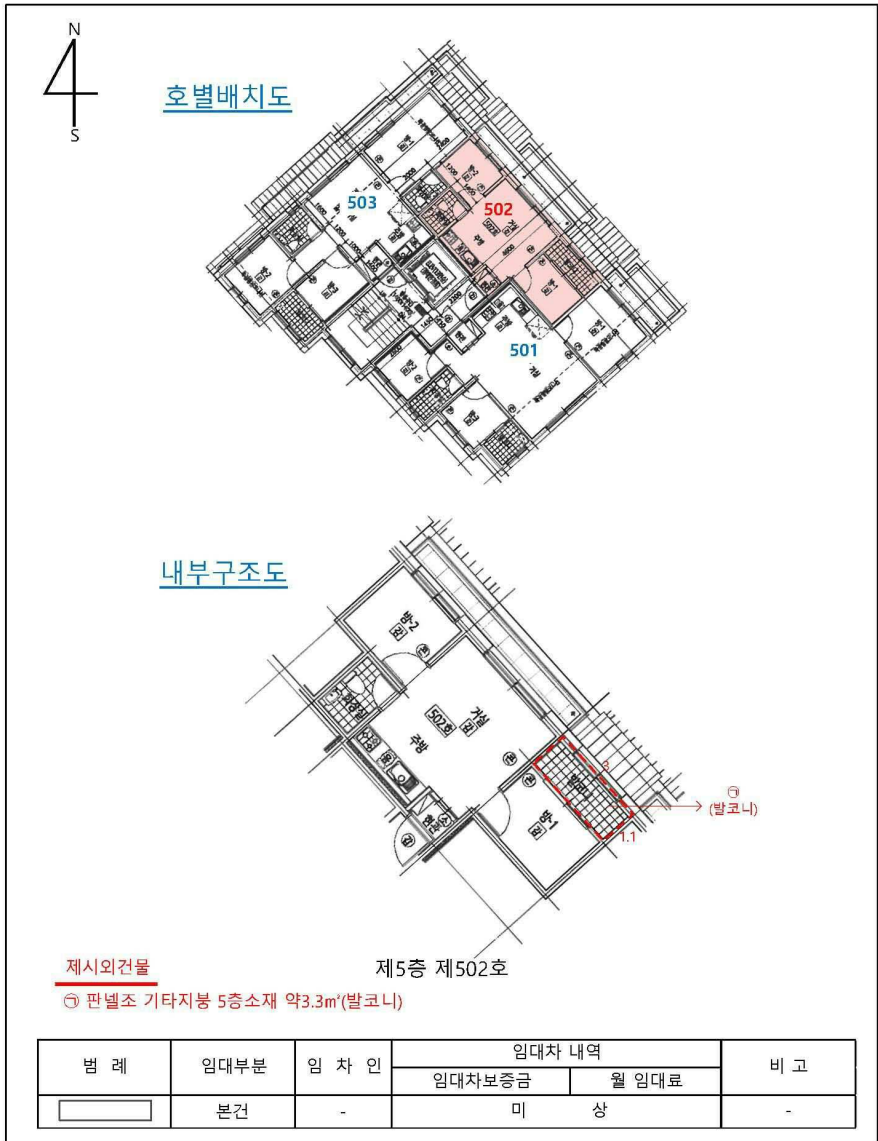
프라임감정평가법인(주)

내부구조도



소재지 서울특별시 성북구 석관동 338-412 5층 502호

호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)

