

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
건명	정태성 소유물건(2024타경119545)
감정서번호	남산241101-010

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.

남산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김학준

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정태성 (2024타경119545)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.14	2024.11.13 ~ 2024.11.14	2024.11.15	
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	131,000,000
	합계					₩131,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 '정릉3동 주민센터' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후에 인근지역내 거래사례, 평가선례 등으로 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀 원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 평가명세표상에 표시하였음.

본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 건축물대장상의 건물현황도, 인근 평가전례, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

.....

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

.....

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 거래사례비교법의 적용

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 비준가격을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 685-13외 3필지 [도로명주소] 서울특별시 성북구 솔샘로4길 26-4 (정릉동)				
건물주용도	다세대주택 (도시형생활주택(단지형다세대))	사용승인일	2020-12-22		
건물명칭	무화과동(102)	건물주구조/ 지붕	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕		
연면적(m ²)	259.566	건축면적 (m ²)	93.963		
대지면적 (m ²)	697.51	층수/세대	지상4층/10세대		
평가 대상 물건	기호1	층,호수	제2층 제204호		
		용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
		①전유면적 (m ²)	②공용면적 (m ²)	①+②(m ²)	대지권면적 (m ²)
		14.111	8.77	22.881	14.7853

[출처:집합건축물대장]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 사례#1을 선정하여 비준함.

일련 번호	소재지	용도	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	사용 승인	거래 시점
#1	정릉동 ***-**	다세대	*층/ ***호	28.98	19.57	230,000,000	2016-02	2024-03

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산연구원이 조사,발표하는 "전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향" 중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강북지역 동북권 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

연립다세대

지역 :서울 강북지역 동북권(24.03.29~24.11.14)

거래시점 : 2024.03.29, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.14, 2024년10월 지수를 적용 함

2024.03.29 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 97.9

2024.11.14 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.8

시점수정치 : $98.8/97.9 \approx 1.00919$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	본건은 거래사례에 비해 외부요인이 대등함.
건물(단지) 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용부분 및 설비유무, 세대수 및 면적구성 등	1.05	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 우세함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 관리상태 등	1.10	본건이 거래사례에 비해 대지사용권의 크기 등 호별요인이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	1.00x1.05x1.10x1.00	1.155	--

7 비준가격

기 호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	230,000,000	1.00	1.00919	1.155	14.111/28.98	130,539,567	131,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 기타참고사항

1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/ 층/ 호수	전유 면적(㎡)	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점)
						사용승인년
매매 사례	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	23.78	180,000,000	2024-10
						2016년
매매 사례	정릉동 ***_**	다세대	*층/ ***호	29.85	320,000,000	2024-04
						2022년
경매	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	15.99	148,000,000	2024-11
						2020년
경매	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	14.111	131,000,000	2024-05
						2020년
공매	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	14.111	129,000,000	2024-03
						2020년

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 경매통계분석

용도	감정가총액(원)	낙찰가총액(원)	총 낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	진행 건수	낙찰 건수	낙찰률 (%)
다세대 (생활주택)	4,150,200,000	2,758,857,203	66.48	64.60	89	13	14.61

서울특별시 성북구 2024.05.15. ~ 2024.11.14. 경매통계분석, 태인경매정보

IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 131,000,000원으로 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	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 슬샘로4길 26-4	685-13 무화과동 (102)	다세대 주택(도시 형생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕				
					1층	15.29		
					2층	92.796		
					3층	92.796		
					4층	58.684		
	(1)서울특별시 성북구 정릉동	685-13	대	2종일반주거지역		306		
	(2)동 소	374-13	대	2종일반주거지역		251		
	(3)동 소	685-147	대	2종일반주거지역		167		
	(4)동 소	685-154	대	2종일반주거지역		12		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	14.111	14.111	131,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
			(3)소유권대지권	14.7853				
				----- 167	14.7853			
						토지·건물 토 지 : 78,600,000 건 물 : 52,400,000	배분내역	
	합 계					₩131,000,000.-		
			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 정릉동 소재 '정릉3동 주민센터' 남동측 인근에 위치한 부동산으로, 주위환경은 시장주변 상가 및 주택혼용지대로 '보국문로11길'을 따라 점포들이, 후면으로 단독주택, 빌라 등이 소재하고 있으며, 인근에 정수초, 북악중, 고대사대부중, 고대사대부고 등 교육시설이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건 인근 '보국문로', '솔샘로' 변에 버스정류장이, 북동측 인근에 지하철 우이신설선 '북한산보국문역'이 위치하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 다세대주택(도시형생활주택(단지형다세대))내 제2층 제204호로,

외벽 : 석재붙임마감, 강판붙임마감 등,

창호 : 하야샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

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) | |

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방시설, 엘리베이터시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필지(정릉동 685-13, 374-13, 685-147, 685-154) 일단의 토지로 일단지 형상은 부정형이며 다세대주택(도시형생활주택(단지형다세대))부지로 이용 중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

일단지 토지는 북측으로 폭 약 6미터 도로에 동측으로 폭 약 3~4미터 도로에 접하고 있으며 본건 소재 건물까지 보행로가 설치되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

정릉동 685-13 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

정릉동 374-13 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

정릉동 685-147 :

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) |

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

정릉동 685-154 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 685-13외 3필지 무화과동(102) 2층 204호



위치도



소재지 서울특별시 성북구 정릉동 685-13외 3필지 무화과동(102) 2층 204호

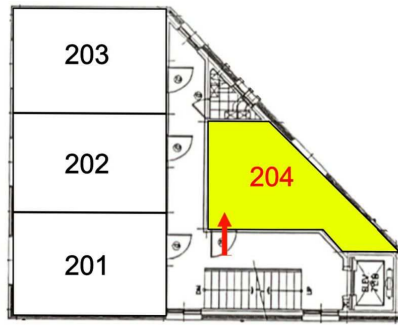


내부구조도

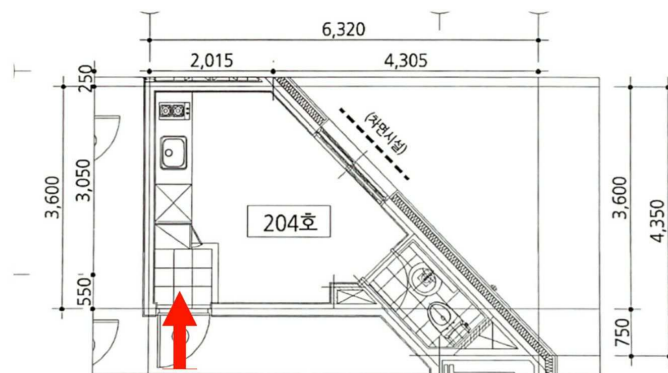
소재지 서울특별시 성북구 정릉동 685-13외 3필지 무화과동(102) 2층 204호



층별배치도(제2층)



내부구조도 (제2층 제204호)









1





2

