

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	이서이 소유물건(2024타경 121357)
감정서번호	DW-241122-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이대운

감정평가액	삼십육억팔백사십오만구백원정(₩3,608,450,900.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	이서이 (2024타경121357)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.05	2024.12.02 ~ 2024.12.05	2024.12.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	362	토지	362	-	2,154,080,000
	건물	721.11	건물	721.11	-	1,453,290,900
	(제시외 건물)	(2.7)	제시외 건물	2.7	400,000	1,080,000
합계					₩3,608,450,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동에 소재하는 부동산[토지 및 건물]에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거해 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건의 경우 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령과 감정평가실무기준 및 감정평가의 일반원리 등에 근거하여 감정평가하였음.

나. 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근의 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 점 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거하여 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였음.

라. 본건 제시외건물의 경우 현장조사시 개략적으로 약측하여 원가법으로 평가하되 구조, 현황, 규모 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사시간

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.05이며 실지조사를 위한 사전조사 후 2024.12.05에 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항(참고 및 유의사항)

- 가. 본건 토지 기호3의 경우 일반건축물대장상 대지면적 및 일반건축물대장상 배치도면, 현황 등을 보아 그 일부(약8㎡)가 도로후퇴부분으로 파악되는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 참고바람.
- 나. 본건 토지 기호1 토지이용계획확인서상 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)가 추가기재되어 있으나 일반건축물대장상 대지면적 및 일반건축물대장상 배치도면, 현황 등을 보아 그 도로사항의 확인이 불가능한 바, 본 평가에서는 그에 구매됨없이 평가하였으니 경매진행시 및 경매참여시 유의바라며 경매참여시에는 필히 이에 대한 제반 사항들을 별도 재확인바람.
- 다. 본건 건물 기호2 및 기호4 일부의 경우 현장조사시 거주인의 폐문부재 등으로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황, 내부 마감재 및 설비 등을 일반건축물대장상 도면, 외부관찰, 건물내 협조 가능했던 부분 및 표준사양, 탐문조사사항(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바람.
- 라. 본건 건물 감가수정은 정액법을 적용하였으며 경과년수 적용시 만년감가상 기준시점현재 7일이 모자라나 보다 실질에 가깝게 만년이 된 것으로 보아 경과년수를 적용하였으니 참고바람.
- 마. 본건 건물 기호2와 기호4는 한면이 맞벽구조로 건축되었으며 각 층별로 설치된 방화문을 통해 연결 진출입하고 있으니 참고바라며 본건 건물의 차양 및 가림막, 외부계단, 협소 추가 공간 등은 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 그 미미한 경제적 가치 등을 종합적으로 고려하여 별도로 구분하지 않고 이를 본건 건물에 포함하여 평가하였으니 참고바람.
- 바. 본건 지적개황 및 건물개황은 현장조사시 부득이 접근가능한 범위내에서 가능한 수단을 통해 개략적으로 파악하였으니 유의바라며 연접 필지(도로 포함)와의 정확한 경계 등의 확인을 위해서는 측량이 필요하니 참고바라며 경매참여시에는 본건 지적 및 건물의 개황에 대한 재확인인이 요망되니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 주된 감정평가방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근의 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

< 대상토지의 개요 >

본건 기호	소재지 및 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	정릉동 693-14	대	182	1종일주	2,484,000 (2024.01.01기준)
3	정릉동 693-17	대	180	1종일주	2,484,000 (2024.01.01기준)

가. 비교표준지 선정(2024.01.01 기준)

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 본건 대상토지와 용도지역, 주위환경 등 제반 가격형성요인이 같거나 유사한 인근지역내 비교표준지 중에서 대상토지와 지리적으로 근접해 있으며 동일 혹은 유사한 용도지대에 소재하고 있어 대상토지와 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 비교표준지를 선정함.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
A	정릉동 692-8	241	대	단독 주택	1종일주	세로 (가)	사다리 평지	2,412,000

나. 시점수정 (2024.01.01~2024.12.05 : 서울특별시 성북구 주거지역)

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

용도지역(기간)	지가변동률(%)	계산식 및 시점수정치 (지가변동률(%))
서울특별시 성북구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.05)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.849 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.190	$(1+0.01849) \times (1+0.00190 \times 35/31)$ = 1.02067(2.067)

※시점수정기간내 지가변동률이 미고시된 기간은 고시된 직전월의 지가변동률을 연장적용함.

다. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.000)

라. 개별요인 비교

1) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원·초등학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 협오시설 등	일조·통풍 등, 조망·경관·지반·지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도·하수도·도시가스 등, 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적·접면너비·깊이·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로 상태	면적·접면너비·깊이·부정형지·삼각지· 자루형 획지, 방위·고저·경사지, 각지·2면획지·3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

(비교표준지 A=1.00)

본건 조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
기호3	1.00	1.00	1.00	1.04	0.97	1.00	1.009

※대상토지는 비교표준지에 비해 공히 획지조건(형상 등)에서 우세하며 본건 기호3 토지 일부가 도로후퇴부분으로 열세한 점을 행정적조건에서 감안함.

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원 판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 922누16300, 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

2) 참고가격자료

가)인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	정릉동 ***-**외	184	대	2주	경매	2024.11.22	6,130,000
b	정릉동 ***-**	165	대	1주	경매	2024.10.22	5,500,000
c	정릉동 ***-*	188	대	1주	경매	2024.10.07	4,620,000
d	정릉동 ***-**	182	대	1주	시가 참고	2023.07.18	5,860,000
e	정릉동 ***-**	180	대	1주	시가 참고	2023.07.18	5,750,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지단가(원/㎡))	비고
f	정릉동 ***-***	2종일주	대	548	2022.04.28	3,250,000,000 (5,930,657)	토지만의 사례
	※토지단가(원/㎡) 산출 : (거래가액(원)) / 토지면적(㎡) $3,250,000,000 \text{원} \div 548 \text{㎡} \approx 5,930,657 \text{원/㎡}$ ※기호 f 사례는 토지만의 거래사례임.						
g	정릉동 ***-***	1종일주	대	199	2024.02.06	1,840,000,000 (6,125,452)	토지건물 일괄
	※토지단가(원/㎡) 산출 : (거래가액(원)-건물가액(원)) / 토지면적(㎡) $(1,840,000,000 \text{원} - (1,890,000 \text{원/㎡} (2,100,000 \times 45/50) \times 328.59 \text{㎡})) \div 199 \text{㎡} \approx 6,125,452 \text{원/㎡}$ ※건물내역: 철근콘크리트구조 지하1층/지상3층 다중주택 연면적 328.59㎡, 2018.10.19.사용승인						

3) 보정치 산출내역

구분	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출 보정치
	공시지가(원/㎡)						
사례기준 표준지 평가가액	㉠ 5,930,657	㉡ 1.00	㉢ 1.03051	㉣ 1.000	㉤ 0.950	5,806,021	2.3584
공시지가의 현재가액	2,412,000	-	1.02067	-	-	2,461,856	

※그 밖의 요인 보정 방법(표준지 기준 산정방식)

(사례기준 표준지 평가) 사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(공시지가의 현재가액) 공시지가 × 시점수정

- ㉠상기 거래사례들은 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 비교성이 인정되는 인근지역내 사례들로서 보다 근접해 소재하고 동일 로변 사례인 기호 f 사례를 선정함.(사례단가: 5,930,657원/㎡)
- ㉡사정보정: 선정 사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)
- ㉢시점수정(2022.04.28~2024.12.05) : 서울시 성북구 주거지역 지가변동률 : 1.03051(3.051%)
- ㉣사례와 표준지는 인근지역내에 소재하여 지역요인이 유사함.(1.000)
- ㉤표준지와 사례는 동일 로변상에 근접해 소재하는 유사부동산으로서 대체로 개별요인이 유사하나 행정적조건(용도지역)에서 표준지가 사례에 비해 열세함.(0.950)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

구분 \ 조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지 / 사례(1.00)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

5) 그 밖의 요인의 보정치 결정

상기한 보정치 산출내역을 중심으로 평가목적에 고려하고 인근지역내 유사 부동산의 평가 사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 상향보정하였음. (2.36)

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	2,412,000	1.02067	1.000	1.040	2.36	6,042,379	6,040,000
3	2,412,000	1.02067	1.000	1.009	2.36	5,862,270	5,860,000

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

거래사례비교법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호에 명시된 바와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교해 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

가. 거래사례의 선정

상기 거래사례들은 지리적 위치 및 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 인정되는 인근 지역내의 사례들로서 일련번호 g 거래사례를 선정함.

일련 번호	소재지 지번	용도지역	토지면적(㎡)	거래가액(원)	거래시점
		지목	건물연면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	
g	정릉동 ***-***	1종일주	199	1,840,000,000	2024.02.06
		대	328.59	6,125,452	

※ 사례의 토지단가 산출내역은 전면 “마.그밖의 요인의 보정 2)참고가격자료 나)인근 거래사례”를 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

다. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

용도지역(기간)	지가변동률(%)	계산식 및 시점수정치 (지가변동률(%))
서울특별시 성북구 주거지역 (24.02.06~24.12.05)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.148	$(1+0.00148*24/29)*(1+0.00158)$ $*(1+0.00181)*(1+0.00185)*(1+0.00194)$ $*(1+0.00215)*(1+0.00215)$ $*(1+0.00206)*(1+0.00190)*(1+0.00190*35/31) \approx 1.01897(1.897\%)$
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.158	
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.181	
	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.185	
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.194	
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215	
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.215	
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.206	
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.190		

라. 가치형성요인비교

1)지역요인 비교

본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

가) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원·초등학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조·통풍 등, 조망·경관·지반·지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도·하수도·도시가스 등, 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적·접면너비·깊이·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로 상태	면적·접면너비·깊이·부정형지·삼각지·자루형 획지, 방위·고저·경사지, 각지·2면획지·3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등 기타규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나) 개별요인 비교치

(거래사례 g=1.00)

본건 \ 조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	0.94	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	0.996
기호3	0.94	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.968

※대상토지 기호1 및 기호2는 사례에 비해 가로조건(가로의 폭, 계통 등)에서 열세하나 행정적조건(건축선후퇴부분(도로후퇴부분등)의 규모)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 토지 시산단가

본건 기호	사례거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인비교		산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1	6,125,452	1.00	1.01897	1.000	0.996	6,216,685	6,220,000
3	6,125,452	1.00	1.01897	1.000	0.968	6,041,919	6,040,000

3. 시산가액조정 및 토지단가 결정

가. 시산단가

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡)
1	6,040,000	6,220,000
3	5,860,000	6,040,000

나. 시산가액 조정 및 토지단가 결정

상기한 바와 같이 공시지가기준법에 의한 토지시산단가와 거래사례비교법에 의한 토지시산단가가 대체로 유사한 바, 토지의 주된 감정평가방법인 공시지가 기준법에 의한 시산단가(기호1: 6,040,000원/㎡, 기호3: 5,860,000원/㎡)를 본건 토지에 적용할 토지단가로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호에 명시된 바와 같이 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

< 대상건물의 개요 >

본건 기호	소재지, 지번 명칭	구조	층수	면적(㎡)	사용승인일
2	정릉동 693-14 위 지상 트라움하임 아세움	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지하1층/ 지상3층	362.25 (옥탑 12.15 포함)	2022. 12. 12
4	정릉동 693-17 위 지상 트라움하임 교은	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지하1층/ 지상3층	358.86 (옥탑 12.15 포함)	2022. 12. 12

1. 건물가액(건물단가) 산정

가. 재조달원가

1)표준단가 자료

(출처: 한국부동산원 신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2023)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,920,000	50 (45~55)
2-4-5-1	원룸형(도시형 생활주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,099,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 급배수설비, 위생설비, 난방설비 등	기본적인 전기설비 및 급배수설비, 기본적인 위생설비 및 난방설비 등	재조달원가에 포함되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가 자료를 참고하여 구조 및 용재, 시공정도, 건물의 기능적·경제적 특성, 신축 시점 등을 비교하고 기타 부대설비를 보정한 후 평가목적 등에 따른 안정성, 경제성 등을 종합적으로 참작하여 대상건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

본건 기호	층	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	지1층 ~ 3층 및 옥탑	철근콘크리트구조	50	2,180,000
4	지1층 ~ 3층 및 옥탑	철근콘크리트구조	50	2,030,000

※상기 재조달원가는 층별(옥탑 포함) 재조달원가를 층별 면적에 따라 가중평균한 평균재조달원가임.

나. 감가수정 및 건물가액(건물단가)결정

본건 기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지1층~3층 및 옥탑	2,180,000	50	2	2	48/50	2,090,000
4	지1층~3층 및 옥탑	2,030,000	50	2	2	48/50	1,940,000

※감가수정은 정액법을 적용하였으며 경과년수 적용시 만년감가상 기준시점현재 7일이 모자라나 보다 실질에 가깝게 만년이 된 것으로 보아 경과년수를 적용하였으니 참고바람.

※적용단가의 경우 만원 단위 미만은 절사하여 적용함.

※잔존가치율 = 잔존내용년수 / (층)내용년수

2. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상 건물의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 점 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

본건 기호	소재지, 지번 및 명칭	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고 (구분)
1	정릉동 693-14	182	6,040,000	1,099,280,000	토지
2	정릉동 693-14 위 지상 트라움하임 아세움	362.25	2,090,000	757,102,500	건물 (옥탑 포함)
소 계				1,856,382,500	
3	정릉동 693-17	180	5,860,000	1,054,800,000	토지
4	정릉동 693-17 위 지상 트라움하임 교은	358.86	1,940,000	696,188,400	건물 (옥탑 포함)
소 계				1,750,988,400	
㉠	정릉동 693-17 위 지상 트라움하임 교은	2.7	400,000	1,080,000	제시외 건물
소 계				1,080,000	
합 계				3,608,450,900	

2. 감정평가액 결정의견

본건은 서울특별시 성북구 정릉동에 소재하고 있는 부동산(토지 및 건물)으로 대상물건의 현황을 기준으로 제반 가치형성요인들을 고려하고 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 토지단가를, 건물의 경우에는 원가법에 의한 건물단가를 적용하여 대상물건의 감정평가액을 합리적으로 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공부(의뢰)	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 성북구 정릉동	693-14	대	제1종 일반주거지역	182	182	6,040,000	1,099,280,000	
2	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 솔샘로5길 22	693-14 위 지상 트라옴 하임 아세움	단독주택 (다중주택) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구 조 (철근)콘크 리트지붕 3층 지1층 1층 2층 3층 옥탑1층	81.21	362.25	2,090,000	757,102,500	2,180,000 x 48/50
소 계								₩1,856,382,500	
3	서울특별시 성북구 정릉동	693-17	대	제1종 일반주거지역	180	180	5,860,000	1,054,800,000	일부 "도로 후퇴부분"

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공부(의뢰)	사 정	단 가	금 액		
4	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 슬샘로5길 20	693-17 위 지상 트라움 하임 교은	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트구 조 (철근)콘크 리트지붕 3층						
					지1층	64.99	358.86	1,940,000	696,188,400	2,030,000 x 48/50
					1층	94.96				
					2층	93.38				
					3층	93.38				
					옥탑1층	12.15				
소 계								₩1,750,988,400		
㉠	<제시외건물> 서울특별시 성북구 정릉동	693-17 위 지상 트라움 하임 교은	보일러실	(벽체등이용) 패널조	(2.7)	2.7	400,000	1,080,000	관찰감가	
소 계								₩1,080,000		
합 계								₩3,608,450,900.-		

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 정릉동 소재 정릉3동주민센터 북측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 접면도로 등에 따라 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 학교, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 전철역 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지 기호1 및 기호3은 대체로 세장형 토지로서 주거용 건부지로 이용중이며 기호3의 경우 그 일부가 도로후퇴부분임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1 및 기호3의 경우 남서측으로 세로수준의 포장도로에 접하며 기호3의 경우 그 일부가 도로후퇴부분으로서 동남측으로 막다른 세로수준의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-토지 기호1(정릉동 693-14) :

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 제한보호구역(후방지역:500m), 과밀억제권역, <추가기재>건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

-토지 기호3(정릉동 693-17) :

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 제한보호구역(후방지역:500m), 과밀억제권역.

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

후면 "건물 감정평가요항표" 참고바람.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호1의 토지이용계획확인서상 "건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로 일부포함)"이 추가 기재되어 있으나 일반건축물대장의 대지면적상 및 그 도면상, 그에 따른 현황상 이에 대한 파악이 불가하여 이에 구매됨없이 평가하였으며 본건 토지 기호3의 경우 그 토지이용계획확인서상 관련 표시는 없으나 일반건축물대장의 대지면적상 및 그 도면상, 그에 따른 현황상 그 일부가 도로후퇴부분(약8㎡)으로 파악되어 이를 감안해 평가하였으니 경매진행시 및 경매참여시 유의바라며 경매참여시에는 이에 대한 제반사항을 별도 재확인 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

나)본건 지적개황은 현장조사시 지적도 등 공부를 기준으로 부득이 접근가능한 범위내에서 가능한 수단을 통해 개략적으로 파악하였는 바, 본건 토지와 연접 필지(도로 포함)와의 경계 등이 불명확하니 유의바라며 본건 토지의 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량이 필요하며 경매참여시는 지적경계 등에 대한 재확인 이 요망되니 참고바람.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

-<기호2> 정릉동 693-14 위 지상 트라움하임 아세움 :
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 건물로서,
 외벽 : 외장석재마감 등,
 내벽 ; 벽지마감, 타일 마감 등,
 창호 : 새시창호 등임.

-<기호4> 정릉동 693-17 위 지상 트라움하임 교은 :
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 건물로서,
 외벽 : 외장석재마감 등,
 내벽 ; 벽지마감, 타일 마감 등,
 창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

본건 건물 기호2 및 기호4 공히 단독주택(다중주택)으로 이용중임(총별 자세한 사항은
 후면 "건물개황도" 참고바람).

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비(기호2), 난방설비, 소방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "건물개황도" 참고바람.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

가)본건 건물 기호2의 1층 일부가 공부상 근린생활시설(소매점)로 등재되어 있으나 현황 다중주택으로 이용되고 있으며, 본건 건물 기호2 및 기호4 지층의 경우 공부도면상에 공동취사장으로 표시되어 있는 공간도 각각 다중주택으로 이용되고 있으니 참고바람.

나)본건 건물 기호2 및 기호4 2층과 3층의 경우 공부도면상에는 4개호로 구분표시되어 있으나 공부도면상 한개호를 추가구분하여 현황상 5개호로 이용되고 있으니 참고바람.

다)본건 건물 기호2 및 기호4의 경우 공히 공부도면상 호수표시와는 달리 현황상 편의 대로 호수를 표시(각각 지층의 경우 101~103, 1층 201~203, 2층 301~305 및 4층 401~405)하여 이용중이니 참고바람.(별첨 "일반건축물대장 건축물현황도" 및 후면 "건물 개황도" 참고바람)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

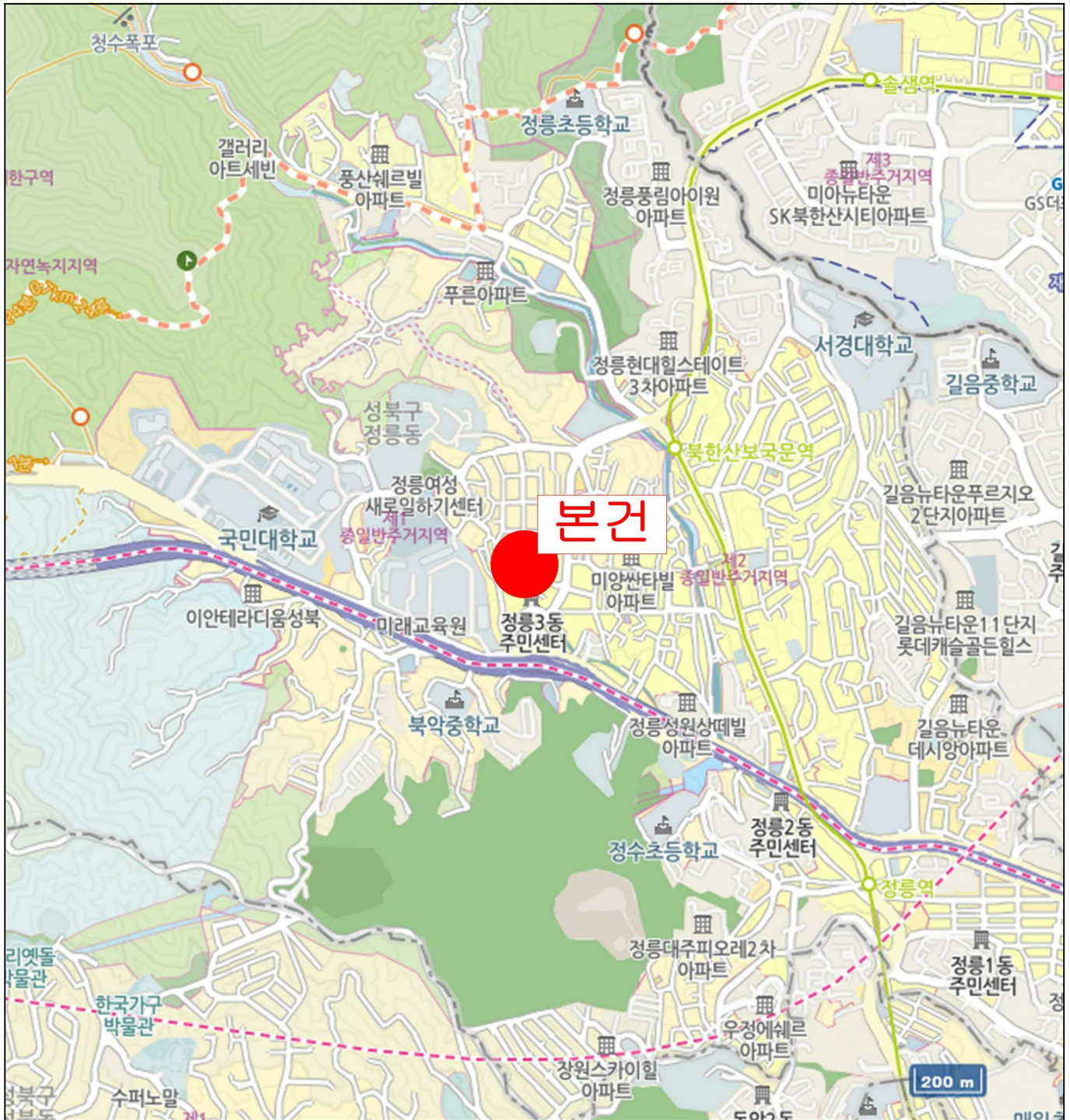
나)본건 건물 기호2와 기호4는 한면이 맞벽구조로 건축되었으며 각 층별로 설치된 방화문을 통해 연결 진출입하고 있으니 참고바람.

다)본건 건물개황은 현장조사시 부득이 접근가능한 범위내에서 가능한 수단을 통해 개략적으로 파악하였으니 유의바라며 특히 본건 건물 일부의 경우에는 현장조사시 폐문부재로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재 및 설비 등을 일반건축물대장상의 도면, 외부관찰, 건물내 협조가능했던 부분, 탐문조사사항(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바람.

광역 위치도

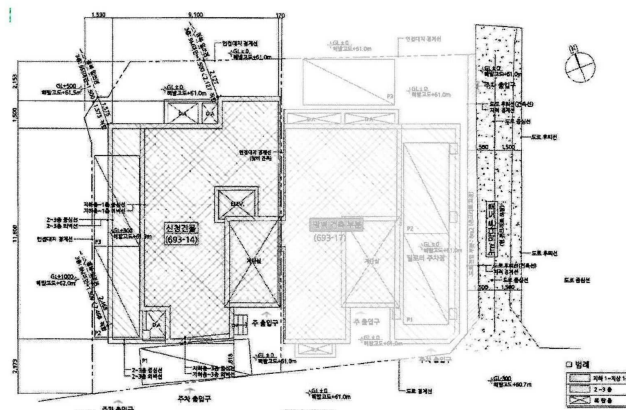


소재지	서울특별시 성북구 정릉동 693-14외
-----	-----------------------

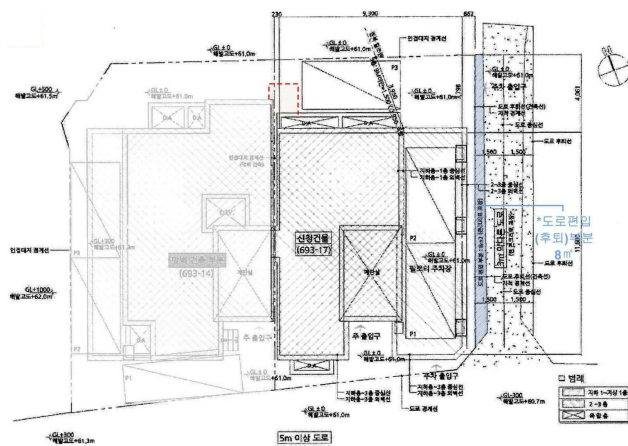


건물 배치도

No Scale



<정릉동 693-14(기호1) 위치상
트라움하임 아세움(기호2)>

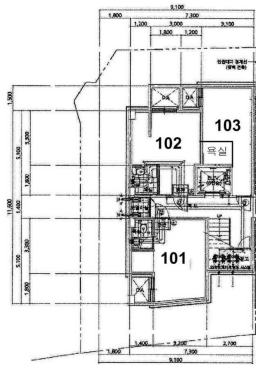


<정릉동 693-17(기호3) 위치상
트라움하임 교은(기호4)>

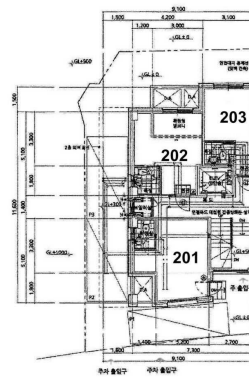
건물개황도

No Scale

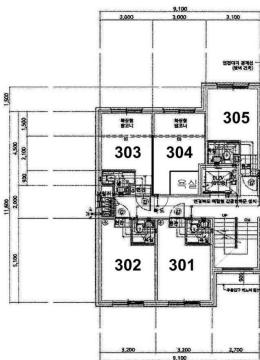
<기호2- 트라운하임 아세움>



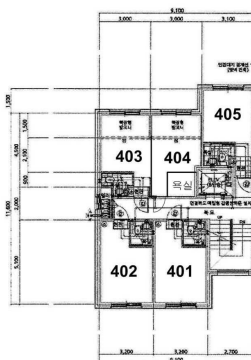
<기호2-1층>



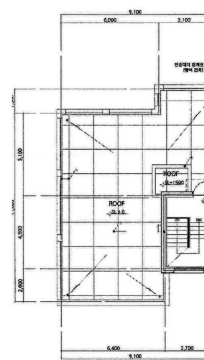
<기호2-2층>



<기호2-3층>



<기호2-4층>



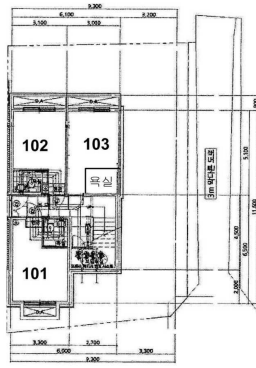
<기호2-옥탑>

*상기 건물개황은 현장조사시 공부를 기준으로 부득이 접근가능한 범위내에서 가능한 수단을 이용해 개략적으로 파악하였으니 참고바라며 특히 본건 건물 일부의 경우 현장조사시 폐문부재로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 일반건축물대장상 도면, 외부관찰, 건물내 협조가능했던 부분 등에 근거하여 도시하였는 바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인인 요망되니 참고바람 .

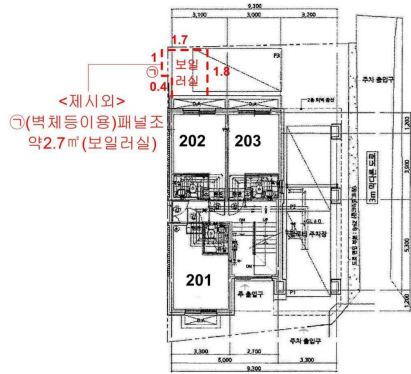
건물개황도

No Scale

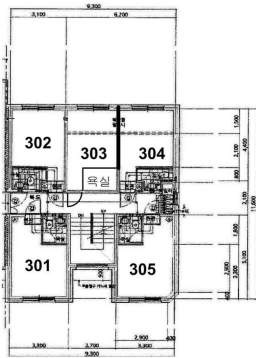
<기호4- 트라움하임 교은>



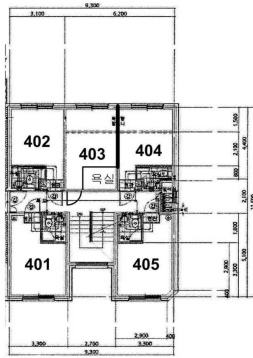
<기호4-지1층>



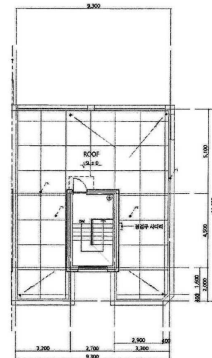
<기호4-1층>



<기호4-2층>



<기호4-3층>



<기호4-옥탑>

*상기 건물개황은 현장조사시 공부를 기준으로 부득이 접근가능한 범위내에서 가능한 수단을 이용해 개략적으로 파악하였으니 참고바라며 특히 본건 건물 일부의 경우 현장조사시 폐문부재로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 일반건축물대장상 도면, 외부관찰, 건물내 협조가능했던 부분 등에 근거하여 도시하였는 바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인인 요망되니 참고바람 .



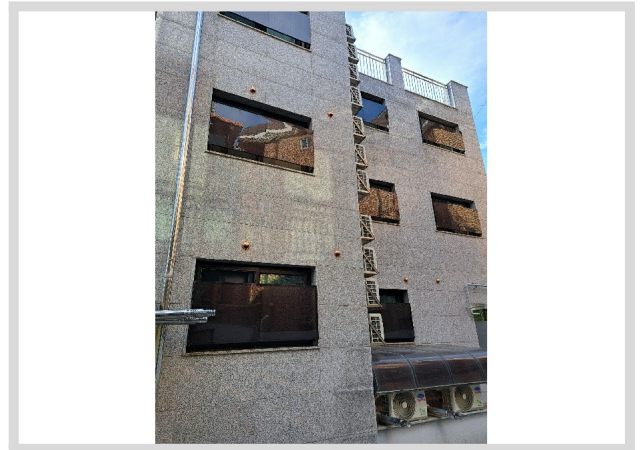
(1~ 4)



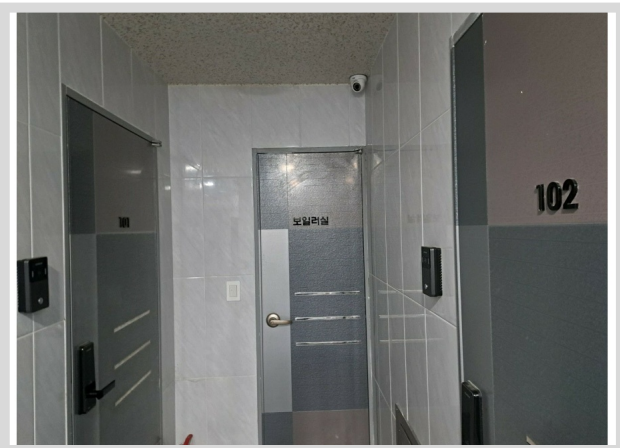
(1~ 4)



(1 2)



(1 2)



(2(1))



(2(1))



(2(2))



(2(3))



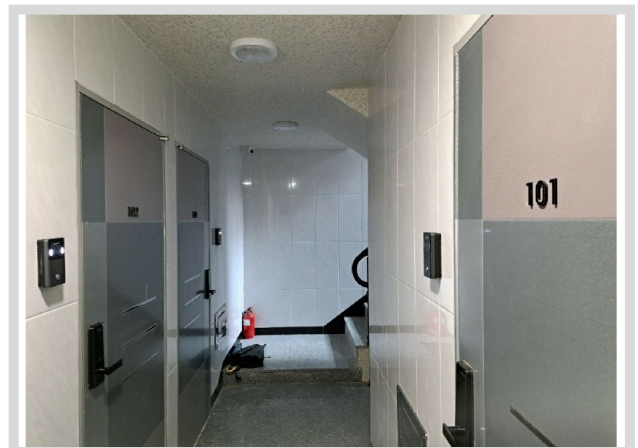
(2())



(3 4)



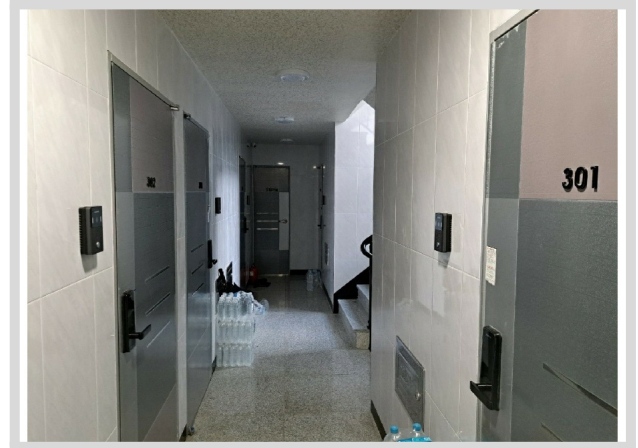
(3 4)



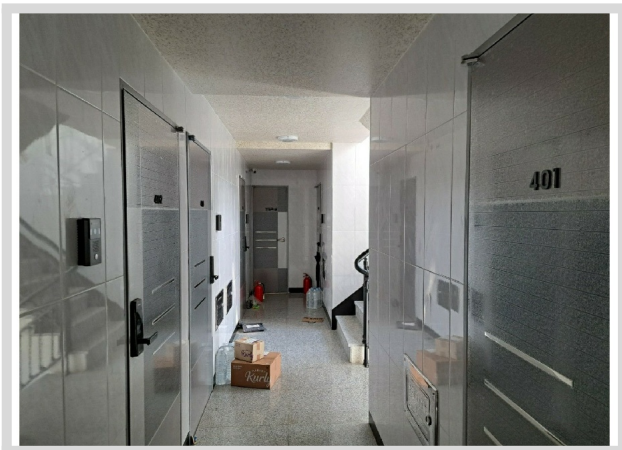
(4(1))



(4(1))



(4(2))



(4(3))



(4())



(4())



