

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|----------|----------------------------|
| 건명: | 송의석 소유물건 (2024타경123100) |
| 의뢰인: | 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙 |
| 감정평가서번호: | SJ2412-01-07 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

SJ감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
설진

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억일백만원정 (₩201,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 송의석 (2024타경123100) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.01.06 | 2024.12.30 ~ 2025.01.06 | 2025.01.08 | |
| 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 | 201,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩201,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 “삼양역” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택 (통칭 대원아트빌)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(1) 대상물건의 내역

| | | | |
|----------|---|------------|-----------|
| 소재지 | 서울특별시 강북구 미아동 791-1474 | | |
| 건물명 | (통칭 대원아트빌) 제1층 제101호 | | |
| 사용승인일 | 2007.06.13 | | |
| 용도 | 다세대주택 | | |
| 면적 | 전유면적 (㎡) | 공유면적 (주,㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| | 50.85 | 25.19 | 26.577 |
| 공법상 제한사항 | 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 정비구역, 과밀억제권역 | | |

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.06을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024.12.30~2025.01.06)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

- ① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되며 수익성부동산이 아닌 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료 출처 | 거래시점 | |
|----|-----------|-----|-----|----------|---------|-----------|-----------|------------|--|
| | | | | | | | | 사용승인일 | |
| #1 | 미아동 79*-* | 000 | 제1층 | 59.52 | 36.21 | 235,000 | 등기사항전부증명서 | 2024.02.07 | |
| | | | | | | | | 2008.01.16 | |
| #2 | 미아동 79*-* | 000 | 제1층 | 46.62 | 30.13 | 185,000 | 등기사항전부증명서 | 2023.09.21 | |
| | | | | | | | | 2008.09.09 | |

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- 월별 매매가격지수

(2021.06 = 100)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 2024년 | 97.98 | 97.94 | 97.94 | 97.96 | 98.02 | 98.12 | 98.30 | 98.45 | 98.62 | 98.80 | 98.99 | - |

- 시점 수정치 산출

▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 97.98 (2024.01)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.99 (2024.11)

▶ 시점수정치 : $98.99/97.98 \approx 1.01031$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|---|-------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 | 1.00 | 1.02 | 본건이 대중교통의 편의성 및 접면도로의 상태 등에서 우세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등 | 1.00 | 0.97 | 본건이 주차편의성 및 승강기유무 등에서 열세함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 누계 | | 0.989 | | $1.02 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00$ |

(5) 비준가격 산정

| 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산출가격 (원) | 결정가격 (원) |
|-------------|------|---------|--------------|-----------------|-------------|-------------|
| 235,000,000 | 1.00 | 1.01031 | 0.989 | 50.85 /59.52 | 200,607,350 | 201,000,000 |

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

| | |
|------|--|
| 가격수준 | 본건 유사 인근 다세대·연립주택은 전용면적 당 @3,600,000원/m ² ~@4,200,000원/m ² 내외 수준인 것으로 조사됨. |
|------|--|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (천원) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|------------|-----|-----|----------|---------|------------|-------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 미아동 79*-* | 000 | 제1층 | 59.52 | 36.21 | 225,000 | 담보 | 2024.05.21 |
| | | | | | | | | 2008.01.16 |
| #2 | 미아동 79*-* | 000 | 제3층 | 60.56 | 41.75 | 221,000 | 경매 | 2024.09.03 |
| | | | | | | | | 2008.11.25 |
| #3 | 미아동 79*-*외 | 000 | 제2층 | 73.17 | 33.27 | 290,000 | 담보 | 2022.11.29 |
| | | | | | | | | 2008.02.12 |

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

| 지역 | 기간 | 종별 | 매각가율(%) | 비고 (매각건수) |
|-----------|-----------------|-----------|---------|-----------|
| 서울특별시 강북구 | 2024.01~2024.12 | 연립주택, 다세대 | 74.4 | - (122건) |

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 201,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | | | |
|----------|---|----------|---------------------|--------------------------|----------|------------|-----------------------|----------------------|-------|-------|--------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | | | |
| 1 | 1동의 건물의 표시 | 791-1474 | 공동주택 (다세대 주택) | 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 | | | 201,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) | | | |
| | [도로명주소] 서울특별시 강북구 솔매로7가길 22 | | | | 1층~3층 각층 | 60.51 | | | | | |
| | | | | | 4층 | 54.18 | | | | | |
| | | | | | 옥탑층 | 8.97 | | | | | |
| | | | | | 지층 | 58.98 | | | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | | | 1층 101호 | | | 50.85 | 50.85 | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 | | | | | 철근콘크리트구조 | | | | | |
| | 토지의 표시 | | | | | | | | | | |
| | 1.서울특별시 강북구 미아동 | | | | 791-1474 | 대 | | | | 103 | |
| | 대지권의 종류 | | | | | | | | 1.소유권 | | 26.577 |
| 대지권의 비율 | | | 1. | ----- | 26.577 | | | | | | |
| | | | | 103 | | | | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | | | |
| | | | | | | 토 지 : | 140,700,000 | | | | |
| | | | | | | 건 물 : | 60,300,000 | | | | |
| | | | | | | 합 계 | ₩201,000,000.- | | | | |
| | | | 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 강북구 미아동 소재 "삼양역" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택 및 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(삼양역, 우이신설선)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 건물 내 제1층 제101호로서,
외벽 : 벽돌쌓기 등,
창호 : PVC계열합성수지창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

주거용 (방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급배수설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동측하향 완경사의 사다리형토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6m, 서측으로 노폭 약 4m 내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 도로(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-04-19)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(주거환경개선사업)<도시 및 주거환경 정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

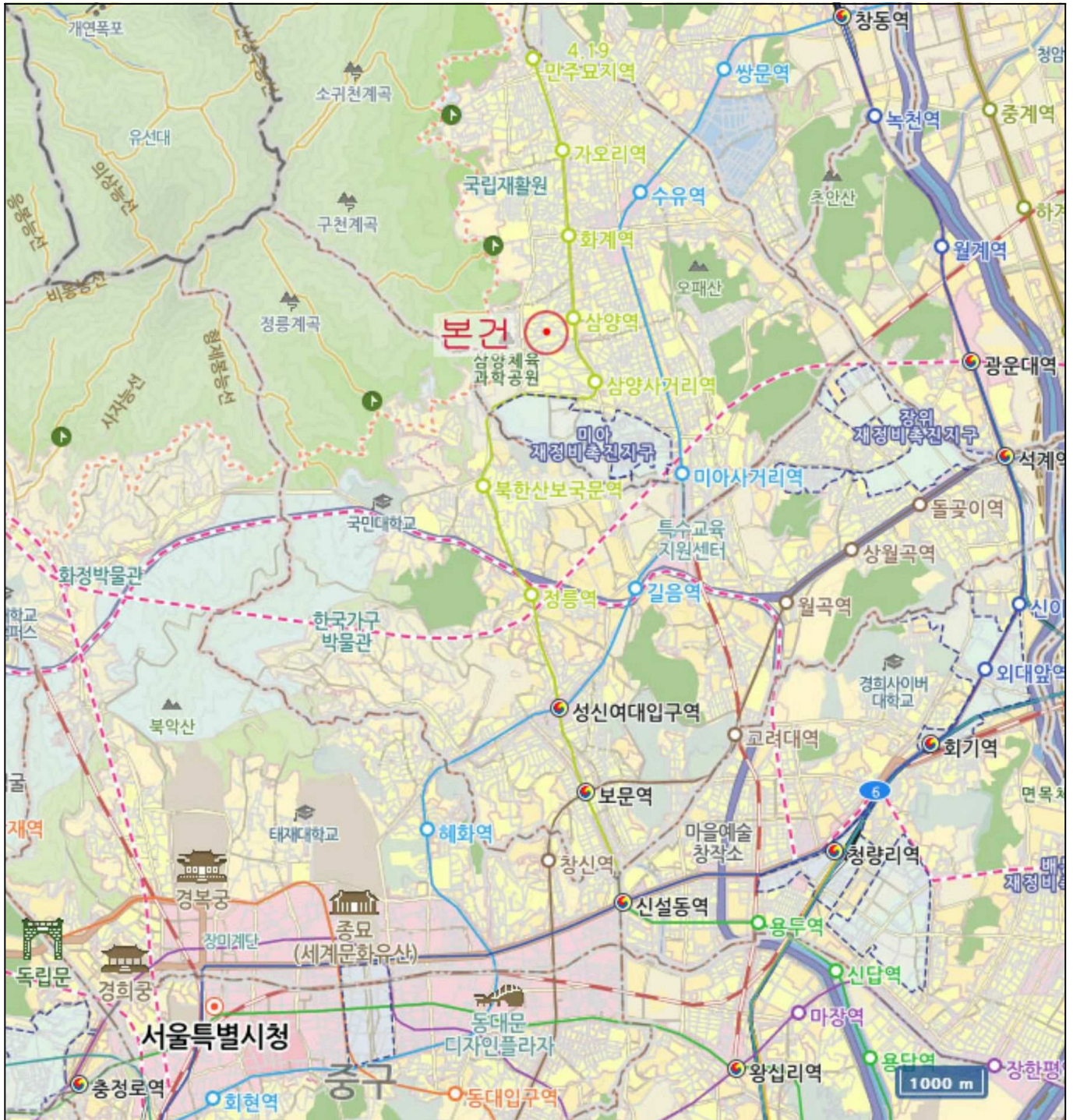
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 791-1474 1층 101호

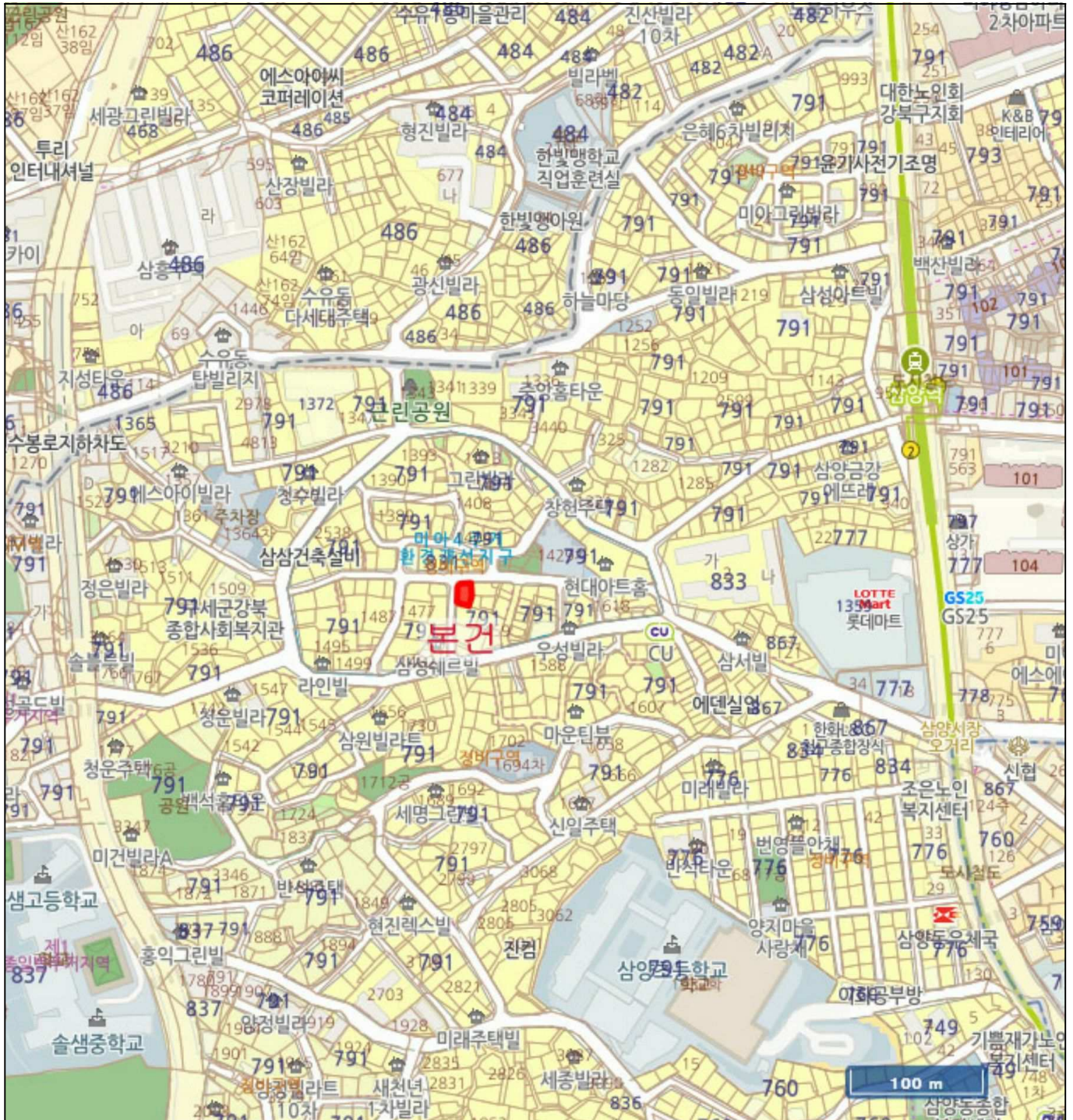


위치도



소재지

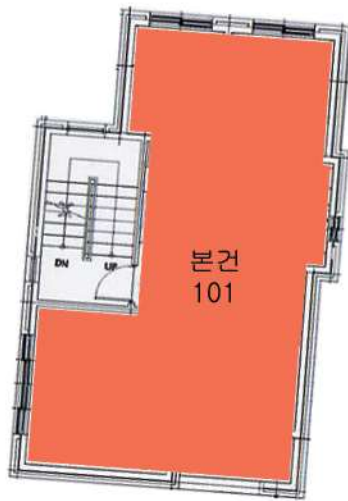
서울특별시 강북구 미아동 791-1474 1층 101호



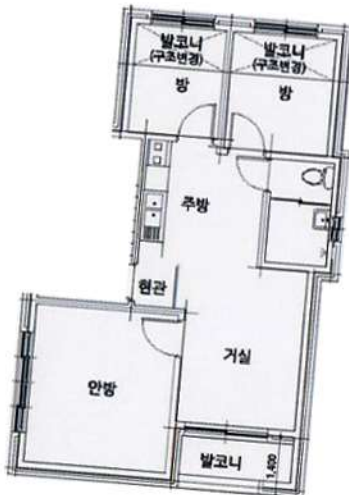
내부구조도

축척 NO SCALE

호별배치도



내부구조도



본건(미아동 791-1474 1층 101호)





