

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	이정우 소유물건(2024타경110401)
감정서번호	남산240619-050

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	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2024타경110401)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.04	2024.07.03 ~ 2024.07.04	2024.07.05	
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	276,000,000
	합계					₩276,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동 소재 '서라벌중학교' 북동측 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 7월 4일임.

# 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, 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 거래사례 비교법을 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 강북구 우이동 47-19 [도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로163길 11-12 (우이동)				
건물주용도	공동주택- 도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일	2020-3-31		
건물명칭	성훈팰리스 101동	건물주구조/ 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕)		
연면적(㎡)	657.52	건축면적 (㎡)	204.07		
대지면적(㎡)	721	층수/세대	지상5층/12세대		
평가 대상 물건	기호1	층,호수	제4층 제402호		
		용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
		①전유면적 (㎡)	②공용면적 (㎡)	①+②(㎡)	대지권면적 (㎡)
		42.47	7.15	49.62	29.43

[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	우이동 **.*	다세대	*층/ ***호	43.35	31.65	290,000,000	2018-11	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(24.03.25~24.07.04)

거래시점 : 2024.03.25, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.04, 2024년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년05월 지수를 적용함

2024.03.25 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 97.9

2024.07.04 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.0

시점수정치 :  $98.0/97.9 \approx 1.00102$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	0.95	본건은 거래사례에 비해 접근조건 등 외부요인이 열세함.
건물(단지) 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용부분 및 설비유무, 세대수 및 면적구성 등	1.02	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 우세함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 관리상태 등	1.00	본건이 거래사례에 비해 대지사용권의 크기, 층별효용 등 호별요인이 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	0.95x1.02x1.00x1.00	0.969	--

## 7 비준가격

기 호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	290,000,000	1.00	1.00102	0.969	42.47/43.35	275,586,341	276,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III

### 기타참고사항

#### 1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/ 층/ 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점)
						사용승인년
매매 사례	우이동 **_***	다세대	*층/ ***호	43.78	290,000,000	2023-09
						2018년
매매 사례	우이동 ***_*	다세대	*층/ ***호	43.33	299,000,000	2024-05
						2016년
경매 사례	우이동 **_***	다세대	***동/ *층/ ***호	37.17	246,000,000	2024-06
						2020년
경매 사례	우이동 **_***	다세대	***동/ *층/ ***호	42.47	268,000,000	2023-09
						2020년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 경매통계분석

용도	감정가총액(원)	낙찰가총액(원)	총 낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	진행 건수	낙찰 건수	낙찰률 (%)
다세대 (생활주택)	5,299,000,000	3,827,530,999	72.23	71.74	99	20	20.20

서울특별시 강북구 2023.01.04~ 2024.07.04. 경매통계분석, 태인경매정보

## IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 276,000,000원으로 결정함.



# 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 우이동 소재 '서라벌중학교' 북동측 인근에 위치한 부동산으로, 주위환경은 단독주택, 빌라가 위치하고 있는 '주택지대' 로 인근, 근거리에 서라벌중, 효문중, 효문고, 덕성여대, 우이동계곡, 솔밭근린공원 등 교육시설, 공원 등이 위치하며 인근 '삼양로' 변으로 음식점, 카페, 병원 등 생활편의시설들이 위치하고 있음.

## (2) 교통상황

본건 남동측 인근에 지하철 우이신설선 '솔밭공원역' 이, 북동측 인근에 지하철 우이신설선 '북한선우이역' 이, 동측 인근 '삼양로' 변으로 버스정류장이 위치하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트((평지붕)) 지붕 5층 공동주택-도시형 생활주택(단지형다세대) 내

제4층 제402호로,

외벽 : 치장벽돌마감, 몰탈위페인팅마감 등,

창호 : 하이샷시 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

# 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) |          |

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장시설 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

평지, 부정형에 가까운 토지로 공동주택-도시형생활주택(단지형다세대) 부지로 이용 중에 있음.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약6~7미터 도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

우이동 47-19:

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 도로(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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) |          |

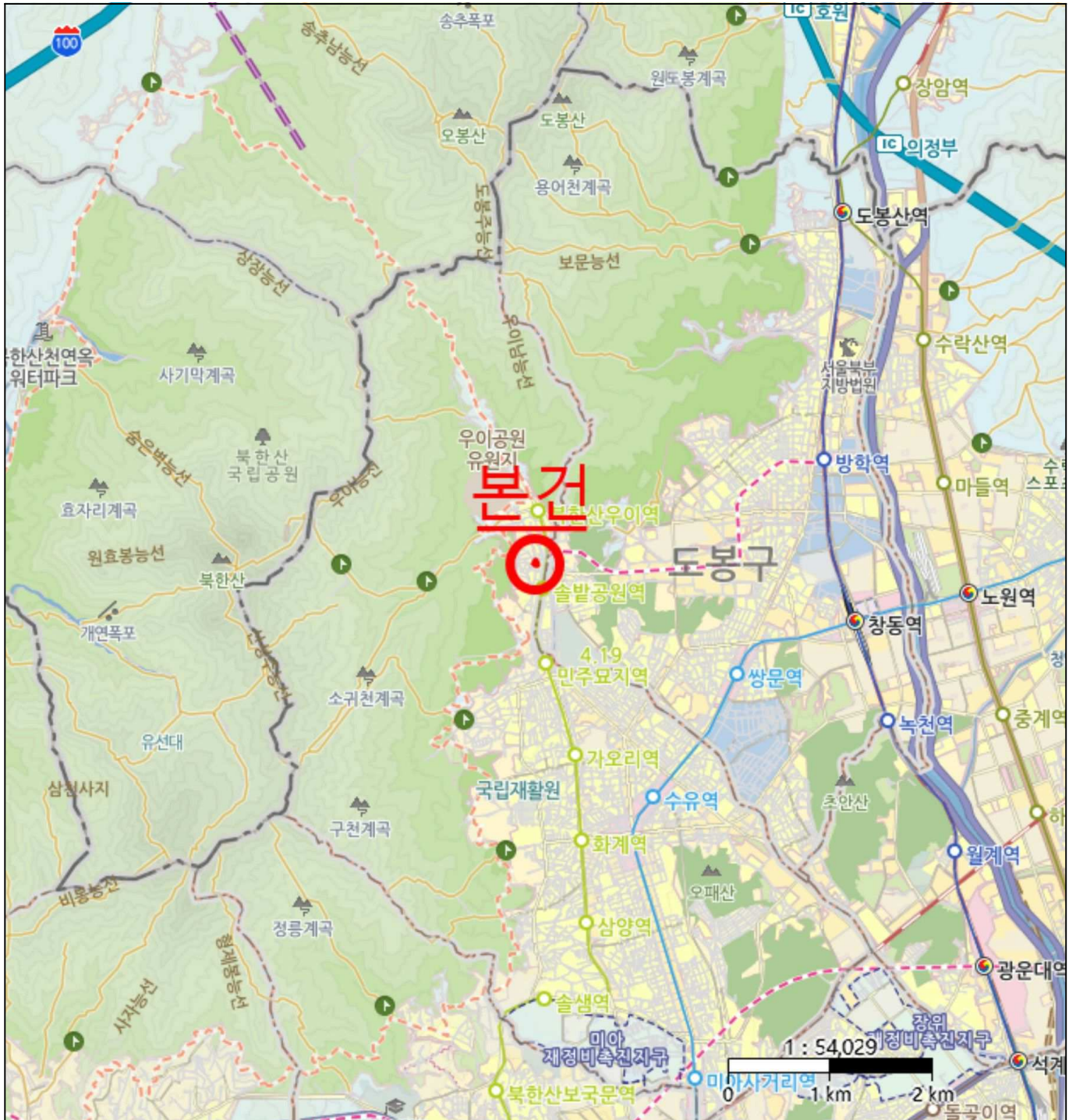
임대차관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

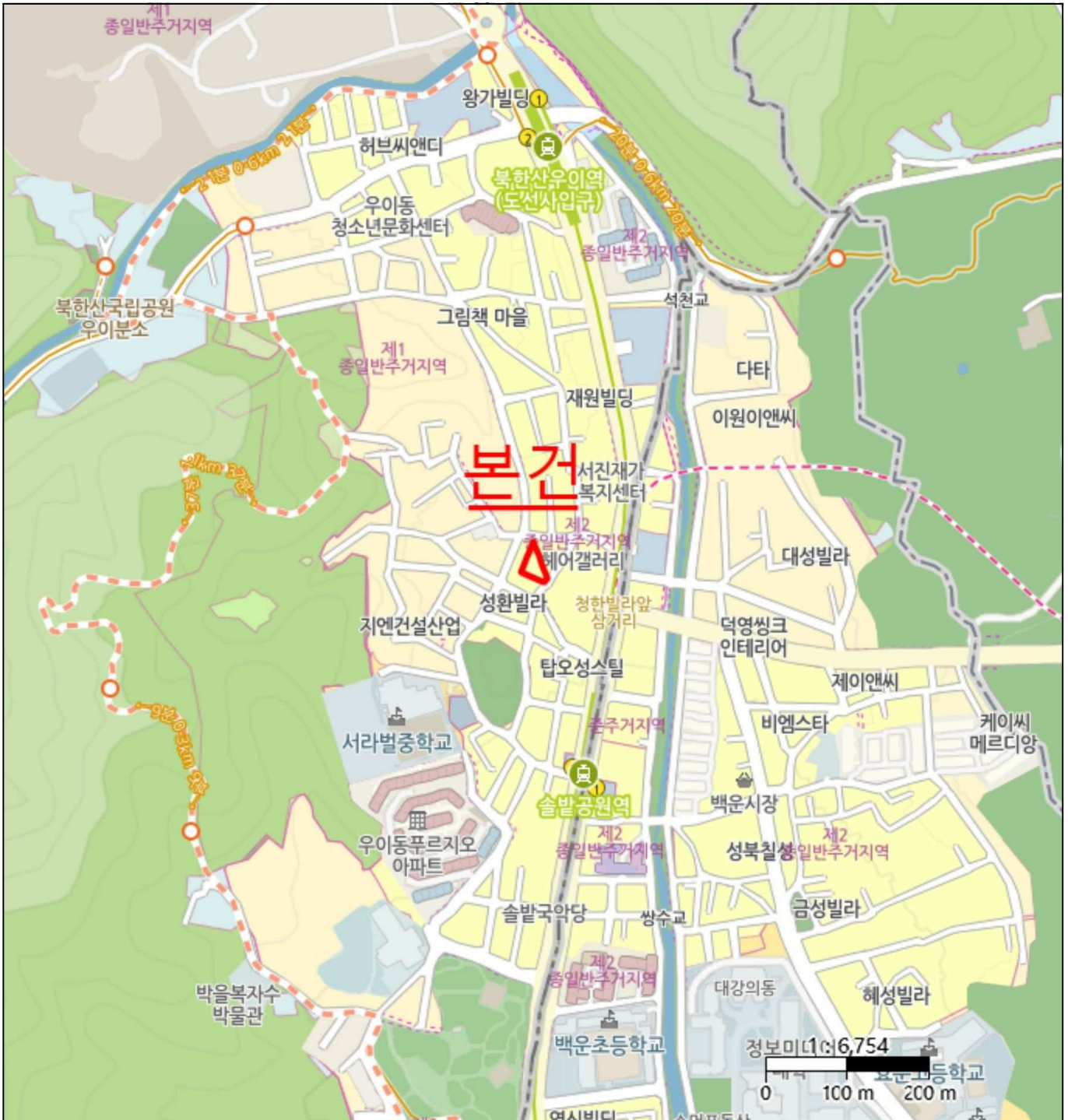
서울특별시 강북구 우이동 47-19 성훈팰리스 101동 4층 402호



# 위 치 도



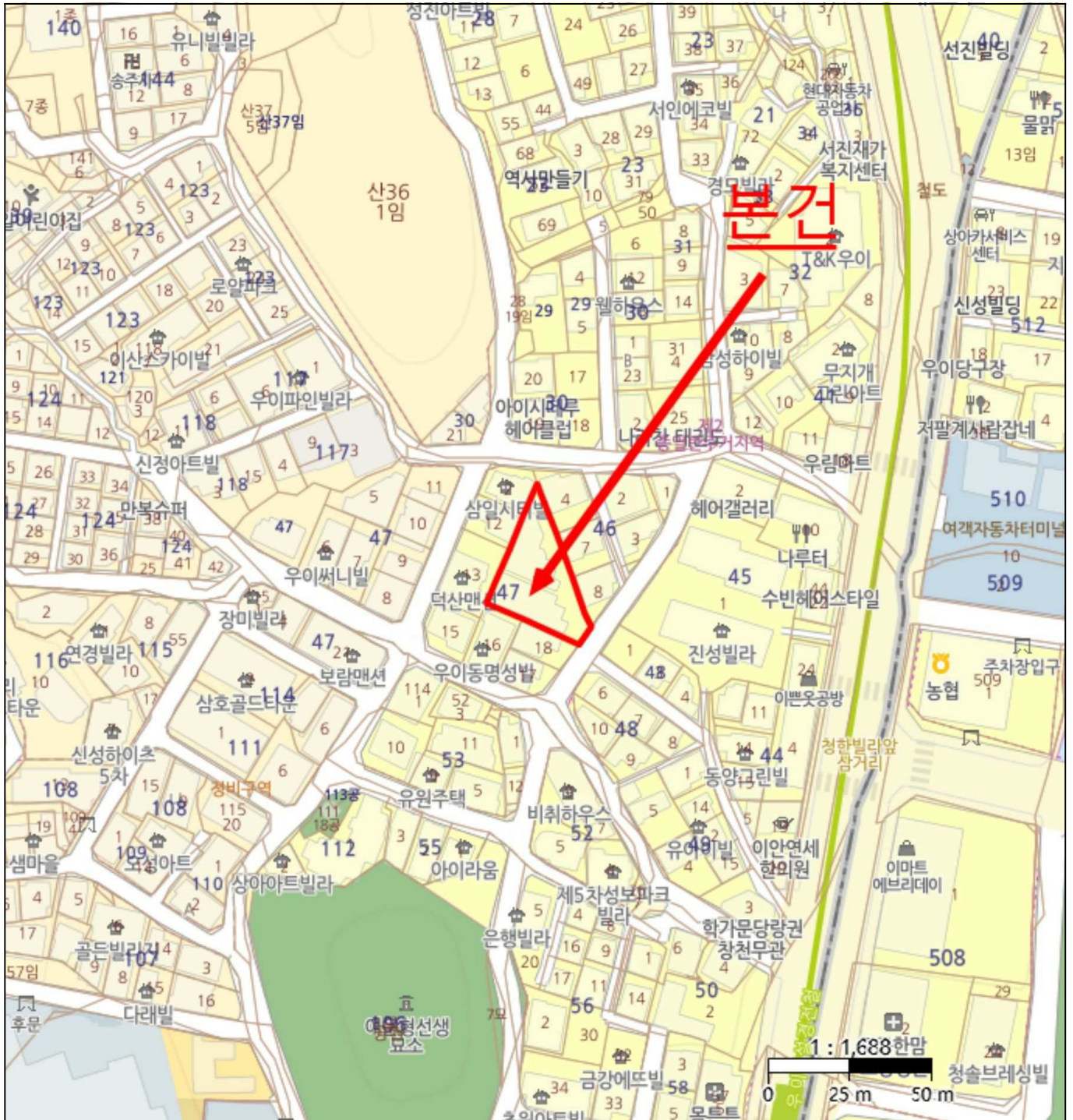
소 재 지	서울특별시 강북구 우이동 47-19 성훈팰리스 101동 4층 402호
-------	--



# 지 번 약 도



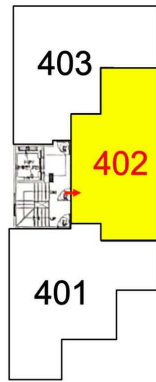
소 재 지	서울특별시 강북구 우이동 47-19 성훈팰리스 101동 4층 402호
-------	--



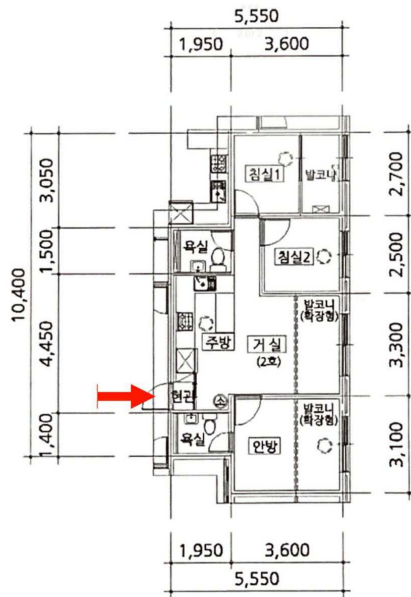
# 내부구조도

소재지 서울특별시 강북구 우이동 47-19 성훈팰리스 101동 4층 402호

## 층별배치도(제4층)



## 내부구조도 (제4층 제402호)



본건 내부구조는 건축물대장상 건축물현황도, 외부관측 등을 기초로 도시하였으며 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.





