

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이강철 소유물건(2024타경112100)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 북부-25-2024

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

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억오천오백만원정(₩155,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매8계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이강철 (2024타경112100) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.07.23 | 2024.07.19 ~ 2024.07.23 | 2024.07.23 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1 | 구분건물 | 1 | - | 155,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩155,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동에 있는 경전철 우이-신설선 북한산우이역 남동측 근거리에 위치한 다세대주택 엘지라인하우스 디동 4층 402호(전유면적 53.64㎡)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 23일입니다.

3) 평가조건

본 평가에 제시된 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하여 현황과 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 본건은 건축과-1382호(2015.1.15.)에 의거 철근콘크리트구조,경량철골구조/다세대주택 17.16㎡ 증축[철근콘크리트구조,경량철골구조36.48㎡→철근콘크리트구조,경량철골구조53.64㎡]이 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률제11930호,2013.7.16.)에 따라 사용승인 처리되었습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가액 산출개요

1) 본건 개요

| | | | |
|---------------|----------------------|---------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 533-36 | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 엘지라인하우스, 디동, 4층 402호 | | |
| 공부상 용도 | 다세대주택 | 사용승인일 | 2002.11.19 |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 53.64* | 4.44 | 19.01 |

* 2015.1.15.자 17.16㎡ 증축(기존 36.48㎡에서 53.46㎡) 사용승인.

2) 거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고, 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 건물 | 층/호 | 전유/대지권 면적(㎡) | 거래가격 /단가(원) | 거래시점 | 사용승인년도 |
|----|---------------|-------------|-------------|------------------|---------------------------|------------|--------|
| 1 | 쌍문동 533-31 | B동 | 1층/ *호 | 49.74/ 33.78 | 140,000,000 /2,813,504 | 2024.01.14 | 1991년 |
| 2 | 쌍문동 533-8 | A동 | 2층/ *호 | 84.8/ 71.6 | 250,000,000 /2,948,113 | 2024.03.18 | 1991년 |
| 3 | 쌍문동 533-43 | 예다음 303동 | 2층/ 2**호 | 57.14/ 43.441 | 270,000,000 /4,725,236 | 2024.06.10 | 2017년 |

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 동북권 연립·다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

기준시점 2024.07.23. 매매가격지수 (적용 2024년06월) : 98.1

거래시점 2024.01.14. 매매가격지수 (적용 2023년12월) : 98

시점수정치 : $98.1 / 98 = 1.00102$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인비교치산정

| 조 건 | 항 목 | 비교치 | 비고 |
|-----------|--|-------|-------------------------------------|
| 외부 요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 | 1.00 | 대등함 |
| 건물 요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | 1.10 | 노후도 우세함 |
| 개별적 요인 | 층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등 | 0.93 | 층별효용 우세하나, 증축 및 전유면적당 대지권면적* 열세함 |
| 기타요인 | 기타 가격에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함 |
| 비교치계 | 1.00x1.10x0.93x1.00 | 1.023 | |

* 전유면적당 대지권 면적 : 대상물건 19.01/53.64≒0.35, 거래사례 33.78/49.74≒0.68

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 전유면적당 단가의 산정

| 기호 | 사례단가(원) | 사정보정 | 시점수정 | 요인비교치 | 산정단가(원) |
|----|-----------|------|---------|-------|-----------|
| 1 | 2,813,504 | 1.00 | 1.00102 | 1.023 | 2,881,150 |

나. 시산가액 산정

| 기호 | 전유면적(㎡) | 산정단가(원) | 산정가액(원) | 시산가액(원) |
|----|---------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 53.64 | 2,881,150 | 154,544,886 | 155,000,000 |

Ⅲ. 참고가격자료

1. 시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 전용면적당 단가 기준 2,500,000원~4,000,000원 내외로 조사 되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

| 소재지 | 건물 | 층/호 | 전유/ 대지권면적(㎡) | 감정평가액(원) | 기준시점 | 평가목적 |
|---------------|----------------|-------------|-----------------|----------------------------|------------|------------------|
| 쌍문동 533-43 | 예다음 302동 | 5층/ 5**호 | 59.94/ 45.57 | 415,000,000 / 6,923,590 | 2023.04.18 | 공매 (2017년식) |
| 쌍문동 533-3 | 로템하이츠빌 105동 | 4층/ 4**호 | 52.56/ 40.78 | 341,000,000 / 6,487,823 | 2024.05.28 | 법원경매 (2017년식) |
| 쌍문동 533-36 | 엘지라인하우 스 디동 | 4층/ 4**호 | 53.64/ 19.01 | 185,000,000 / 3,448,919 | 2022.01.24 | 법원경매 (2002년식) |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 155,000,000원

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 (1) | 서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로162가길 42-33 | 533-36 엘지라인 하우스 디동 | | 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 5층 | | | | | |
| | | | | 다세대주택 (7세대) | | | | | |
| | | | | 1층 | 13.52 | | | | |
| | | | | 2층 | 119.67 | | | | |
| | | | | 3층 | 119.67 | | | | |
| | | | | 4층 | 106.28 | | | | |
| | | | | 5층 | 74.40 | | | | |
| | 서울특별시 도봉구 쌍문동 | 533-36 | 대 | 제1종일반주거지역 | | 200 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트조 4층402호 | 53.64 | 53.64 | 155,000,000 | 일부경량철골 구조 | |
| | | | | 1. 소유권 / 대지권 | 19.01 / 200 | 19.01 | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 108,500,000 46,500,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩155,000,000.- | | |
| | | | | 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 우이동에 있는 경전철 우이-신설선 북한산우이역 남동측 근거리에 위치한 다세대주택 엘지라인하우스 디동 4층 402호로 부근은 다세대 및 연립주택, 소규모 아파트 단지, 중소규모의 근린생활시설, 공원등으로 형성된 국립공원 부근의 주택지대로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건물까지 차량 진출입 가능하며, 북서측 직선거리 약 390m에 경전철 우이신설선 북한산우이역이 있으며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건물은 2002.11.19자로 사용승인된 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브 및 조립식패널 지붕 5층 건물내 4층 402호로

- 외벽 : 드라이비트 마감 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 창호 : 하이새시 2중창 등 임

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 집합건축물대장 건물현황도상으로는 원룸이나 도면 작성 이후 증축된 건물로 실제 이용상황은 상이할 수 있음.

2015.1.15자로 17.16㎡ 증축 사용승인되었으며, 증축부분의 구조는 경량철골조 패널지붕임.

(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)

도시가스에 의한 개별난방시설, 상하수도 급배수시설, 위생시설, 옥외주차시설 등 되어있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

노폭 약4m의 포장도로와 동측으로 접하며, 북측으로 세로(막다른도로)와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구등 : 도시지역, 제1종일반주거지역

다른 법령 등에 따른 지역·지구등 : 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

등기사항전부증명서상 건물의 구조가 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕이나 집합건축물대상상 철근콘크리트구조 및 경량철골구조 철근콘크리트 평슬라브 및 조립식 패널 조 지붕임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 거주자 부재로 임대관계 미상이나, 등기사항전부증명서상 주택임차권 등기(2023년

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) | |

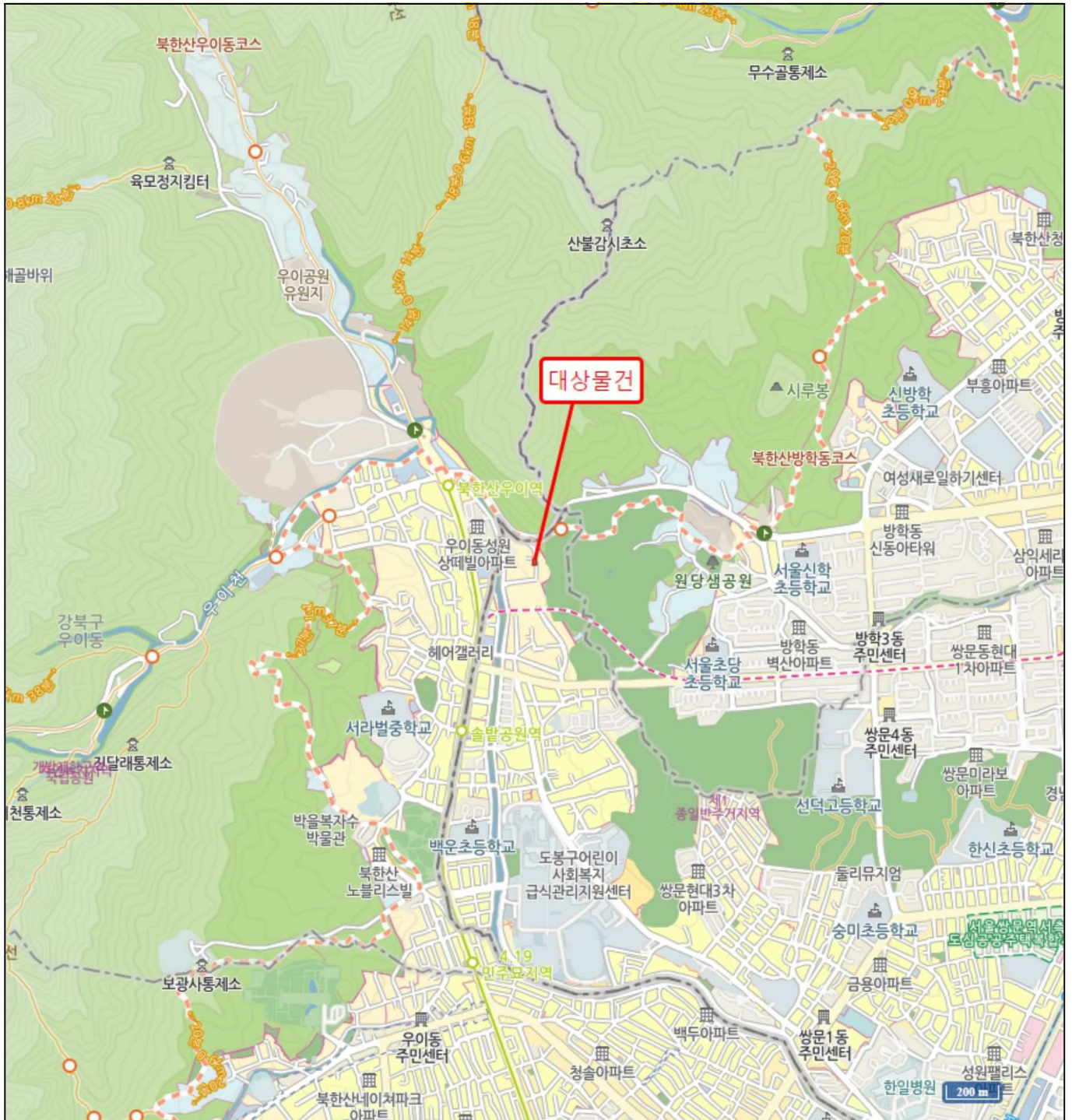
4월25일, 서울북부지방법원의 임차권등기명령(2023카임10356), 임차보증금 금180,000,000원, 범위 제4층 제402호 전부, 임대차계약일자 2021년3월29일, 주민등록일자 2021년4월23일, 점유개시일자 2021년4월23일, 확정일자 2021년3월29일, 임차권자 한*우) 되어있음.

광역위치도



소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 533-36 엘지라인하우스 디동 4층 402호



위치도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 서울특별시 도봉구 상문동 533-36 엘지라인하우스 디동 4층 402호 |
|------------|---|



내 부 구조 도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 533-36 엘지라인하우스 디동 4층 402호 |
|-----|---|

No Scale



< 4층 평면도 >



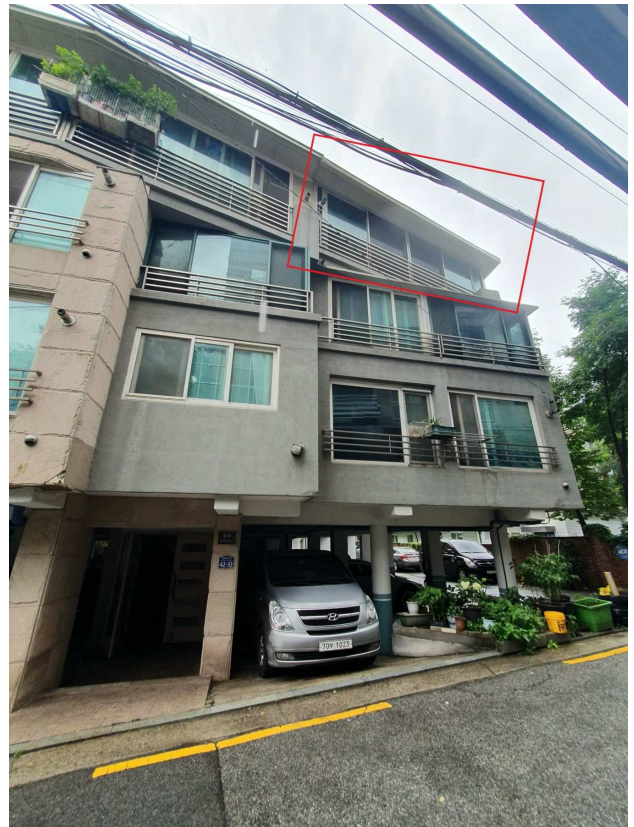
증축부분

< 402호 평면도 >

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 및 부근의 상황

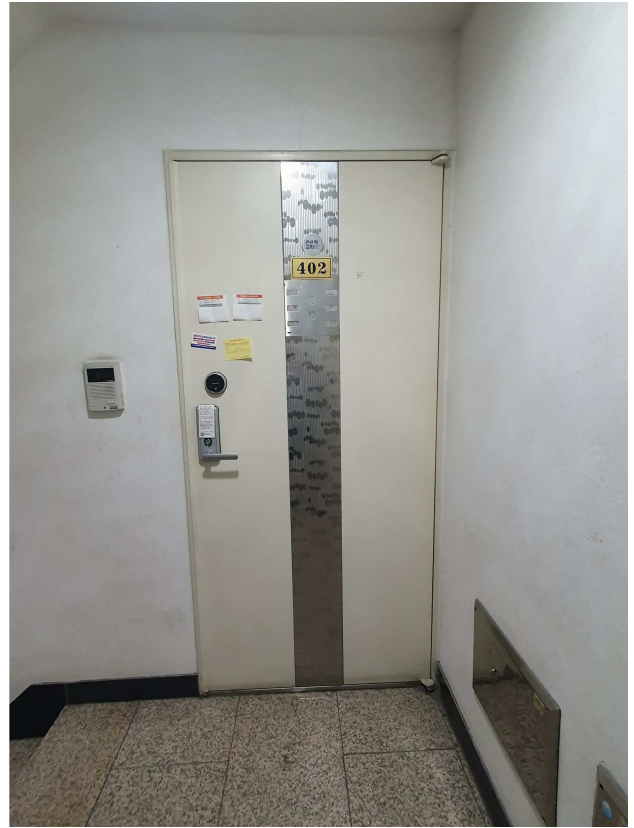


공동현관

사 진 용 지



본건 측면 및 후면 상황



402호 현관