

감정평가서

건명	2025타경 12755
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영
감정서번호	남일감정2025-021

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.

남일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 형 일

(인)

감정평가액	오억구백만원정 (₩509,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목적	강제경매			
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양동균 (2025타경 12755)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.03 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호수 이	구분건물	3개호수 하 여	- 백	509,000,000
	합 계					₩509,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 석관동 소재 “석관초등학교” 북서측 인근에 위치하는 라테라스 기호(가):3층 304호(전유면적 25.27㎡)의 2개호수에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 03 로 하였음.

4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 라테라스 기호(가):3층 304호 외 2개호수 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(평가전례 담보)하여 표시하였으며 본건 3개호수 는 가격시점 현재 공실상태이며 내부마감공사중(내벽, 바닥, 천정에어컨, 출입문잠금장치 등 후첨 “사진” 참조)인 것으로 조사되었으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 장위동 50-39 [도로명주소]서울특별시 성북구 화랑로35길 10					
건물명,층,호수	라테라스 3층 304호, 306호, 305호					
용도	근린생활시설 업무시설(오피스텔) 공동주택(다세대주택)		사용승인일자		2024년 09월 12일	
기호	층,호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	연면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
가	3층304호	25.27	13.44	38.71	6.9	사무소
나	3층306호	14.7	7.84	22.54	4	사무소
다	3층305호	24.29	12.93	37.22	6.6	사무소
합계		64.26	34.21	98.47	17.5	
세대수: 1개동(38호/20세대)-집합건축물대장기준						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	장위동 50-39	라테라스 2층 000호	25.27	180,000,000	2025.02.10 2024.09.12	국토교통부
2	장위동 50-39	라테라스 2층 000호	14.7	140,000,000	2025.02.10 2024.09.12	국토교통부
3	장위동 50-39	라테라스 2층 000호	24.29	180,000,000	2025.02.10 2024.09.12	국토교통부

(2) 비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 기호(가)는 <사례1>, 기호(나)는 <사례2>, 기호(다)는 <사례3>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단되나, 최근 유사형 부동산의 거래 및 시세 등을 고려하여 기호(가,다)는 약 2%정도, 기호(나)는 약 4%정도 상향보정하였음.

5. 시점수정

한국은행에서 매월 조사발표하는 “생산자물가지수” 총지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

(출처:한국은행)

2025.02	2025.05	변동률	비교
120.33	119.66	0.99443	119.66/120.33

(※2025년 06월분 미발표임)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목 <기호(가)>

구 분		격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 외부요인 등은 동일함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
단지 내부 요인	차량이용의 편리성 (가로와 폭 구조)	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 내부요인 등은 동일함
	설계, 설비, 시공상태의 양부 등			
	경과년수에 따른 노후도			
	건물전체의 전용률 및 공실률			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 적 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례대비 효용도 등은 대체로 유사함 (사무소)
	층별, 향별 효용도			
	주 출입구와의 거리			
	위치별 효용도(동별 및 라인별)			
기타 요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의거리	1.00	1.00	대등함
	기타가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		1.00		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교항목 <기호(나)>

구 분		격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 외부요인 등은 동일함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성 (가로폭 구조)			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 내부요인 등은 동일함
	경과년수에 따른 노후도			
	건물전체의 전용률 및 공실률			
	건물의 규모 및 최고층수			
	단지내 주차의 편리성			
개별 적 요인	층별, 향별 효용도	1.00	1.00	본건은 사례대비 효용도 등은 대체로 유사함 (사무소)
	주 출입구와의 거리			
	위치별 효용도(동별 및 라인별)			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의거리			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.00		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 개별요인 비교항목 <기호(다)>

구 분		격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 외부요인 등은 동일함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성 (가로폭 구조)			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 내부요인 등은 동일함
	경과년수에 따른 노후도			
	건물전체의 전용률 및 공실률			
	건물의 규모 및 최고층수			
	단지내 주차의 편리성			
개별 적 요인	층별, 향별 효용도	1.00	1.00	본건은 사례대비 효용도 등은 대체로 유사함 (사무소)
	주 출입구와의 거리			
	위치별 효용도(동별 및 라인별)			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의거리			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.00		

(1),(2),(3)개별요인 비교치 결정<기호(가),(나),(다)>

사례와 대상의 비교치를 1.00 로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액 산출

사례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
1	7,123,070	1.02	0.99443	1.00	기호(가) 25.27	182,577,320	182,000,000
2	9,523,800	1.04	0.99443	1.00	기호(나) 14.7	144,788,860	145,000,000
3	7,410,450	1.02	0.99443	1.00	기호(다) 24.29	182,577,320	182,000,000

(※기호(나)는 십만단위에서 반올림하였음)

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도에 따라 가격차이가 있음.
2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	장위동 65-24	태라 5동2층201호 (현황3층)	129.17	7,038,000	담보	909,000,000	2022.09.07
							2022.07.26
2	석관동 343-2	filif 1층101호	37.7	13,157,000	담보	496,000,000	2024.06.19
							2024.03.18
3	장위동 50-39	라테라스 3층304호	25.27	6,239,000	담보	159,000,000	2025.03.21
							2024.09.12
4	장위동 50-39	라테라스 3층305호	24.29	6,711,000	담보	163,000,000	2025.03.21
							2024.09.12
5	장위동 50-39	라테라스 3층306호	14.7	7,552,000	담보	111,000,000	2025.03.21
							2024.09.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 :

기호(가): 182,000,000원

기호(나): 145,000,000원

기호(다): 182,000,000원

합 계: 509,000,000원

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		
다 (3)	동소		건물의 번호: 구조: 대	(내)			182,000,000	시장가치 (공용면적 포함 37.22㎡)
				3층 305호	24.29	24.29		
				철근콘크리트구조				
				근린상업지역	374			
				1. 소유권	6.6			
						6.6		
			대지권	374				
							토지·건물	
							토 지 :	배분내역
							건 물 :	80,080,000
								101,920,000
	소 계							₩182,000,000
	합 계							₩509,000,000.-
				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 석관동 소재 "석관초등학교" 북서측 인근에 위치하는 라테라스 기호(가):3층 304호(전유면적 25.27㎡)외 2개호수로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 초등학교, 석관시장, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반환경조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장. 돌곶이역(6호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물내 3층 304호 외 2개호수로서
 외벽 : 치장석재(대리석)붙임마감
 내벽 : 몰탈위페인팅마감
 바닥 : 세멘몰탈마감
 창호 : 하이샷시 창호마감임.

(4) 이용상태

본건 304호,305호,306호는 사무소(공실상태)이며 가격시점 현재 내부마감공사중(내벽, 바닥, 천정에어컨, 출입문 잠금장치 등)임.

(5) 설비내역

자체 냉.난방 시설이고 위생.급배수 설비, 옥외 소화전설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 기계식 주차시설 구비됨.

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) |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(석관지구중심, 자세한 사항 도시계획과 문의), 소로3류(폭 8m 미만)(2021-11-18)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

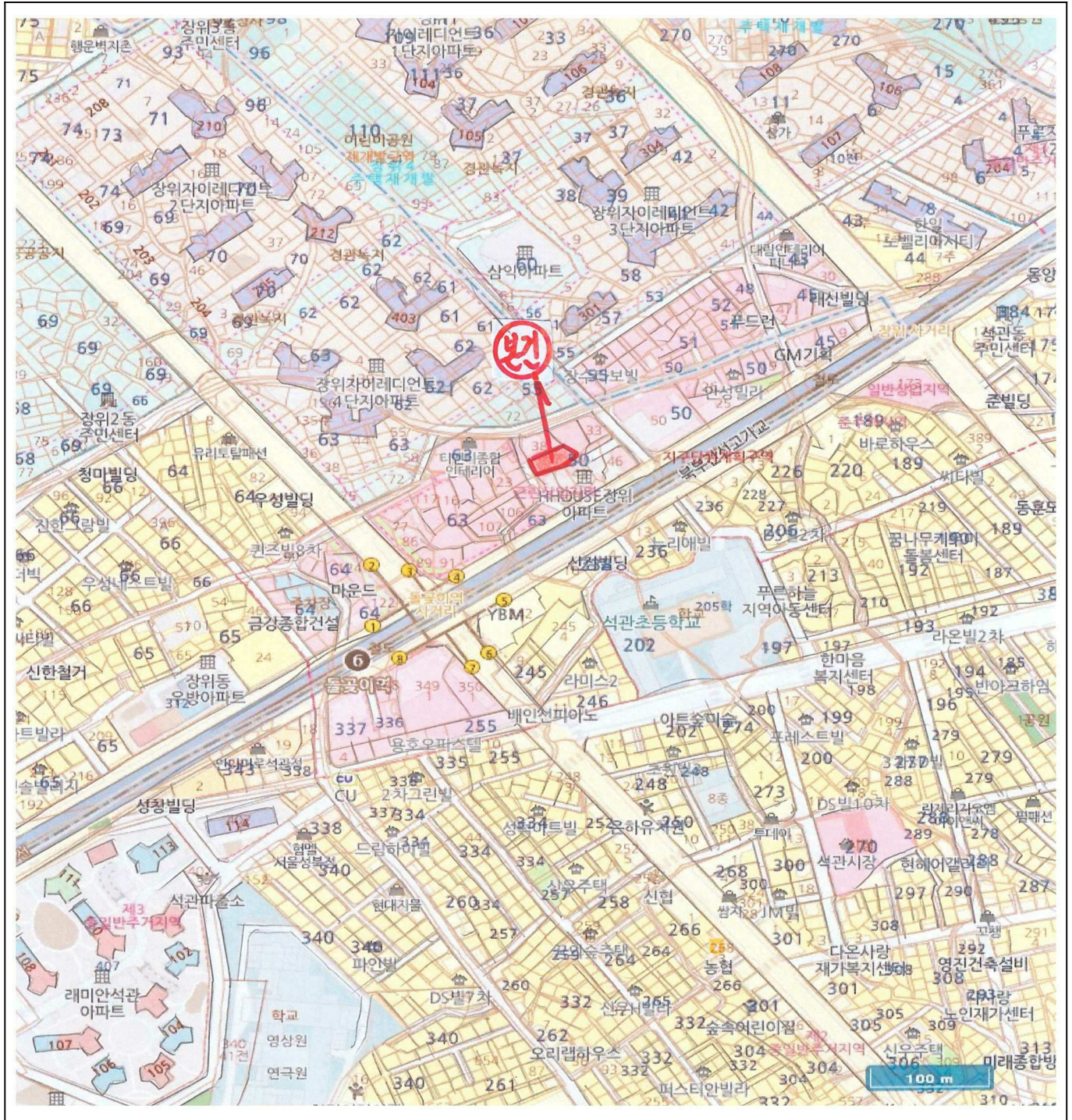
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



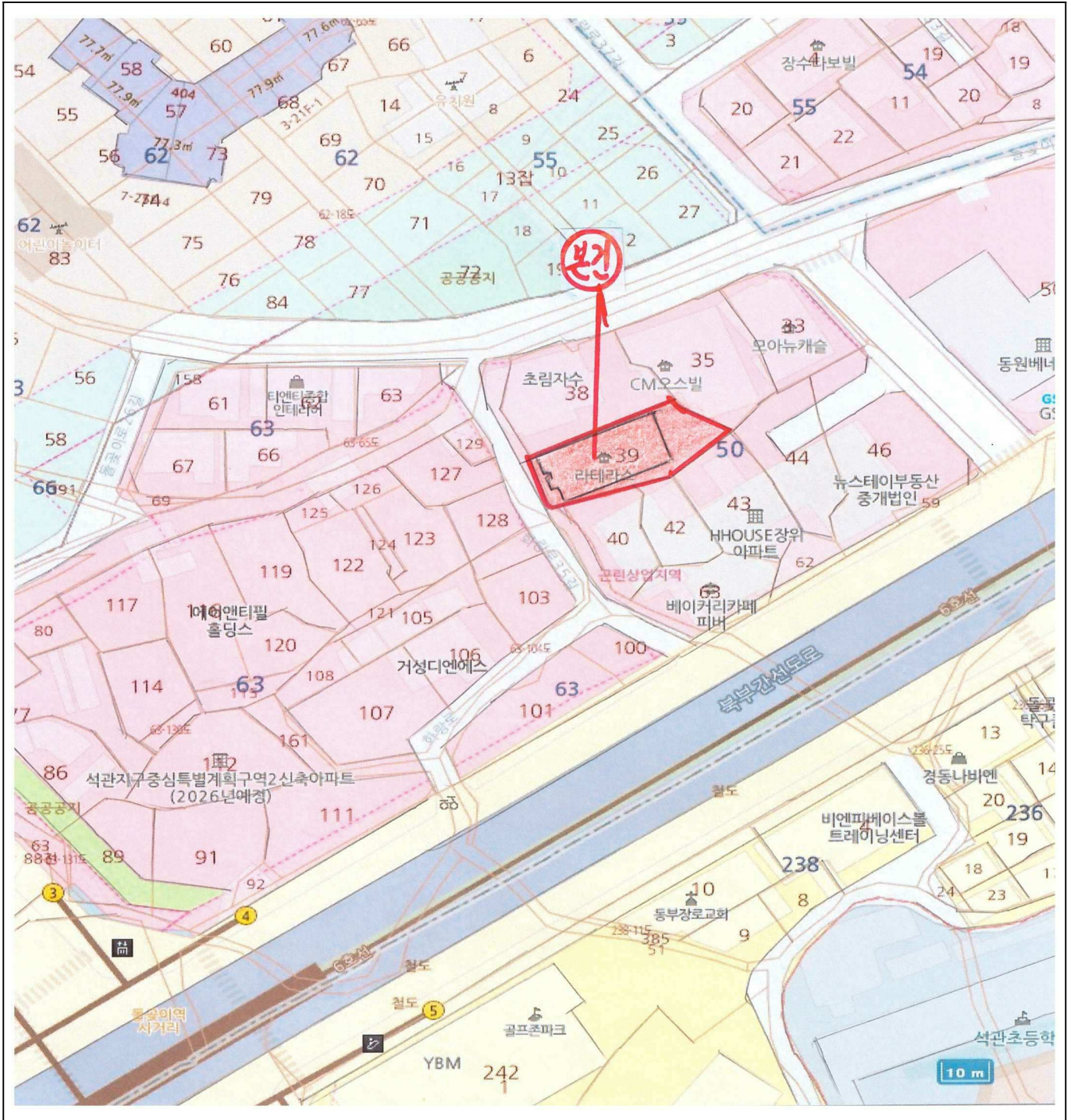
소재지	서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 3층 304호 외 2개호수 [도로명주소]서울특별시 성북구 화랑로35길 10
------------	-----------------------------------------------------------------------



상세위치도



소재지	서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 3층 304호 외 2개호수 [도로명주소]서울특별시 성북구 화랑로35길 10
------------	-----------------------------------------------------------------------



내부구조도

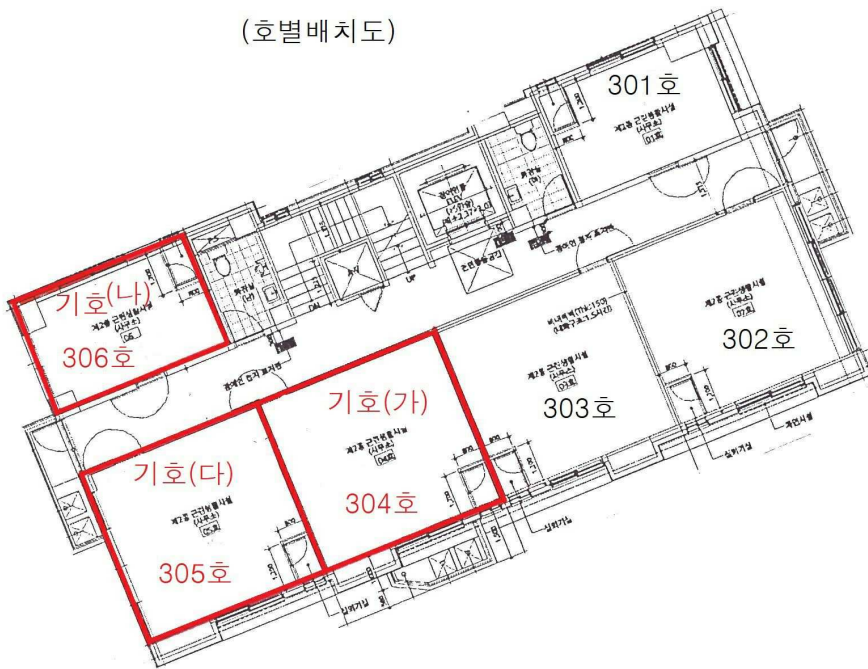


소재지

서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 3층 304호 외 2개호수

축척없음

(호별배치도)



(3층)

내부구조도

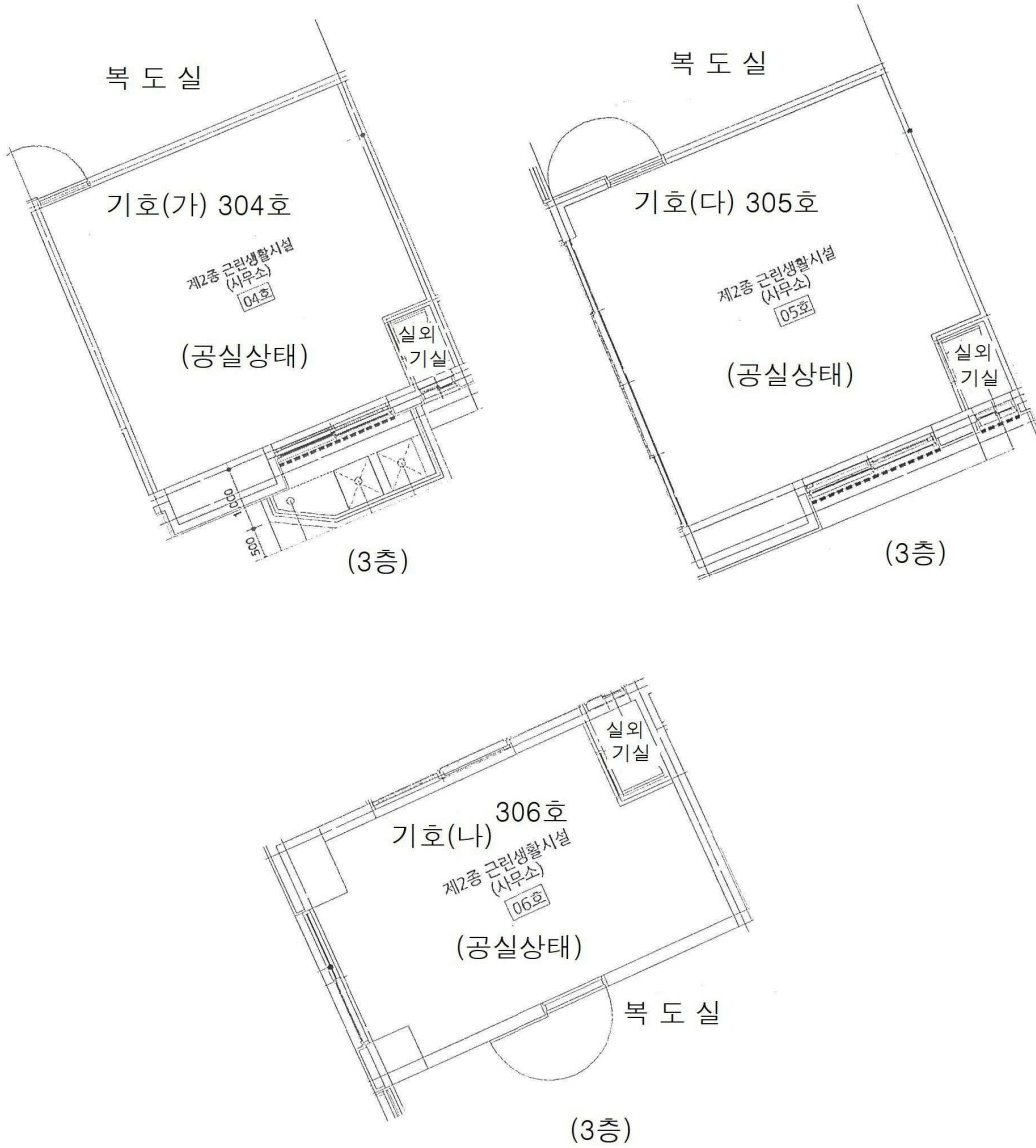


소재지

서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 3층 304호 외 2개호수

축척없음

(내부구조도)







()3 305 ()3 304 ,



()3 306 , ()3 305



() 3 304



() 3 304



() 3 306



() 3 306



() 3 305



() 3 305