

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	정태성 소유물건 (2024타경117419)
의뢰인:	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정평가서번호:	이정24092701

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.

이정희감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이정희

이정희

(인)

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정태성 (2024타경117419)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.07	2024.10.02 ~ 2024.10.07	2024.10.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩220,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 고려대학교사범대학부속고등학교 동측 인근에 위치하는 다세대주택 “무화과동(102)” 4층 401호에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법령」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등의 관련규정과 일반적으로 인정되는 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 방법

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 결정함을 원칙으로 하나 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

본건은 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 평가목적등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 「감정평가에 관한 규칙」

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「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 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 10월 07일입니다.

#### 「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.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항의 규정에 따라 2024년 10월 02일에 실지조사를 실시하여 공부를 기준으로 대상물건의 현황등을 점검, 물적동일성을 확인하고 가격 자료를 수집하였습니다. 본건은 현장조사시 폐문 부재로 인하여 부득이 외부관찰 및 공부상 도면으로 도시 및 기재하였으니 관련업무에 참고하시기 바랍니다.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요구에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회의 주거용 토지·건물배분 비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 기재하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 1. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 685-13외 (성북구 솔샘로4길 26-4)				
건물명. 동. 층. 호	무화과동(102) 제4층 제401호				
사용승인년월	2020년 12월 22일	단지규모	3개동 30개호		
면적 (㎡)	전유면적	공유면적	공급면적	대지권	지하주차장
	19.001	12.076	31.761	19.909	-

#### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

#### 3. 거래사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 가깝고, 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 2>를 선정함. ( 출처: 등기사항전부증명서, KAIS정보체계 )

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
1	정릉동	아이리움	4/○○	29.91	22.42	198,000,000	240407
2	정릉동	아르테빌	4/○○	22.77	15.64	250,000,000	240506
3	정릉동	삼성홈타운	3/○○	28.82	19.93	240,000,000	231017

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 인근유사물건 평가사례 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 5. 시점수정

[서울특별시 강북지역 동북권 다세대 매매가격지수]

거래사례 2	매매가격지수
2024.05.06 ~ 2024.10.07	1.00408
연립다세대	
지역 : 서울 강북지역 동북권(24.05.06~ 24.10.07)	
거래시점 : 2024.05.06, 2024년04월 지수를 적용 함	
기준시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함	
2024.05.06 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 98.0	
2024.10.07 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.4	
시점수정치 : $98.4/98.0 \approx 1.00408$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

[ 사례2 대비 본건 ]

구분			비 고
요인구분	세 부 항 목	격차율	
외부요인	대중교통의 편의성	1.05	차량이용의편리성 우세
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)		
내부요인	시공업체의 브랜드 파워	1.00	유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)		
호별요인	층별효용도	1.00	유사함
	향별효용도		
	위치별효용도(동별 및 라인별)		
	전유면적 및 대지사용권의 대소		
	내부 평면 방식(베이)		
	소음등		
개별요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계		1.05	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 매매사례비교법에 의한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전용면적비교	비준가격
250,000,000	1.00	1.00408	1.05	19.001/22.77	220,000,000

※ 비준가액 결정시 백만단위까지 산출하였으며, 십만단위에서 사사오입하였음.

### III. 참고가격자료

#### 1. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가가액 (천원)	기준시점
1	정릉동	무화과동(102)	3/○○	14.111	14.7653	131,000	240507 경매
2	정릉동	무화과동(102)	3/○○	15.99	적정	146,000	240304 공매
3	정릉동	무화과동(102)	2/○○	14.111	14.7653	129,000	240304 공매
4	정릉동	무화과동(102)	4/○○	19.001	19.909	162,000	210528 담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 경매통계자료

통계기간	서울특별시 성북구	
	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 (연립.다세대)	82.96	57

### 3. 인근 주민 탐문조사

인근 유사규모 공동주택의 지상층 가격수준은 전용면적 기준으로 8,500,000원/㎡ ~ 10,500,000원/㎡ 정도인 것으로 조사되었습니다.

### IV. 감정평가액 결정

가. 상기 참고가격자료(평가전례, 주민에 대한 탐문에 의한 가격수준 등)에 비추어 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되고, 감정평가전례 및 인근가격수준 등을 참작하여 본건 감정평가액을 **220,000,000원**으로 결정합니다.

(이 하 여 백)

# 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 성북구 정릉동	685-13	대	제2종 일반주거지역		306	220,000,000	비준가격 공유부분포함	
	2. 동 소	374-13	대			251			
	3. 동 소	685-147	대			167			
	4. 동 소	685-154	대			12			
	무화과동(102)			철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 다세대주택 (도시형생활주택) (단지형다세대)					
	[도로명주소] 성북구 솔샘로4길 26-4			1층		15.29			
				2층 - 3층 각각		92.796			
				4층		58.684			
				내 4층 401호 철근콘크리트구조		19.001			19.001
	위 3. 토지의 대지권/소유권					19.909			19.909
<b>합 계</b>							<b>₩220,000,000.-</b>		
이 하					여	백			

**토지·건물**  
 토 지 : 132,000,000  
 건 물 : 88,000,000

# 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 정릉동에 있는 정릉3동 주민센터 남동측 인근에 있는 무화과동 (102) 4층 401호로 부근은 근린생활시설 및 다세대. 연립주택, 단독주택 등으로 형성된 주거지대로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 북동측 직선거리 약 420m에 경전철 우이신설선 북한산보국 문역이 있으며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건물은 2020.12.22자로 사용승인된 철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 4층 건물내 4층 401호로

외벽 : 석재 및 칼라강판 등,  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
창호 : 칼라새시 2중창 등 임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후면 별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생시설·상하수도 급배수 설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

4필지 일단의 부정형의 평탄한 토지로 3개동의 근린생활시설 및 도시형생활주택(단지형 다세대)의 건물 부지로 이용중으로 대상 건물인 무화과동은 대부분이 정릉동 685-147번지에 위치함.

## (7) 인접 도로상태등

4필지 일단의 토지를 기준으로 북측으로 노폭 약 6m, 북동측으로 노폭 약 4m의 포장도로와 접하며, 대상동은 일단지 내 진입로를 이용하여 도로와 연결됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하),

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 685-13 무화과동(102) 4층 401호





# 내부구조도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 685-13 무화과동(102) 4층 401호

## 호별배치도 및 내부구조도

< 제4층 >





