

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	우희선 소유물건(2025타경1382)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	HC2025-0520-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

한국부동산감정평가사사무소



한국부동산감정평가사사무소
Korea Real estate Appraiser office

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영환

김영환



감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우희선 (2025타경1382)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.22	2025.05.20 ~ 2025.05.22	2025.05.22	
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	-	330,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩330,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “고려대학교사범대학부속고등학교” 동측 인근에 위치한 “성원하이츠” 내 제2층 제203호에 대한 서울북부지방법원의 부동산강제경매 (2025타경1382 (소유자:우희선) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”(市場價値)를 기준으로 감정평가하였습니다.

여기에서 “시장가치(市場價値)”란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상 물건의 내용에 대하여 정통한 당사자 사이에 자발적이고 신중한 거래가 성립될 가능성이 가장높다고 인정되는 물건의 가액을 의미합니다.

3. 감정평가조건 및 사정기준

감정평가조건은 없으며 본건의 사정기준은 등기사항전부증명서 및 집합건축물관리대장등을 기준으로 사정 평가하였습니다.

4. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사는 2025년 05월 20일에 착수하였습니다.

5. 기준시점

“기준시점”이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제1항 및 제2항에 의해 본건의 가격조사를 완료한 일자인 2025년 05월 22일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 {개별물건기준 원칙 등}

- ① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 {감정평가방식}

- ① 원가방식 : 원가법 또는 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 {감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정}

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하“주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속하는 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 {토지와 건물의 일괄감정평가}

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

8. 그 밖의 사항

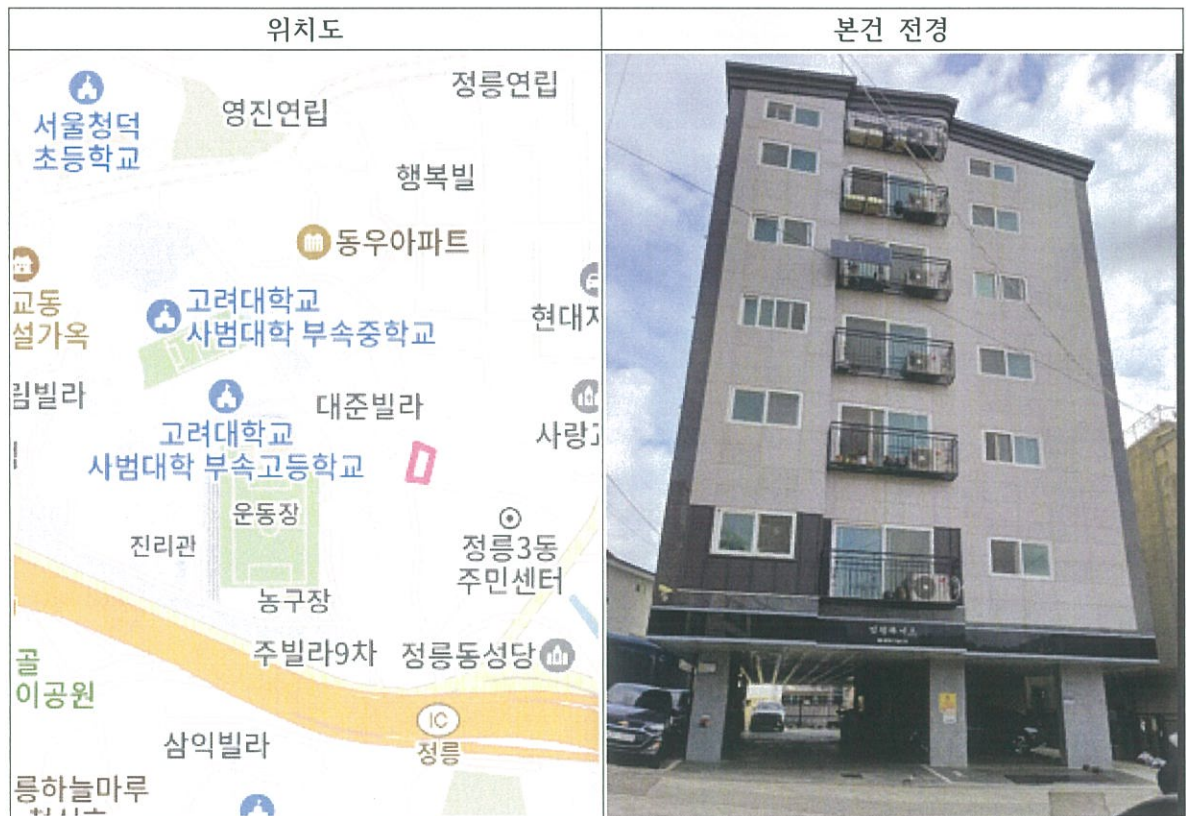
- 1) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기 되어 있으며 [집합 건물 소유 및 관리에 관한 법률]에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 감정평가서는 서울북부지방법원의 부동산경매 목적으로 작성된 것으로 타용도(담보용, 보상, 타인에게 양도 등)으로는 사용할 수 없으며 귀 의뢰인 제시목록을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 3) 본건의 위치는 현장 확인하여 현관에 명인된 호수 및 현장조사, 관련도면 등으로 확인하였습니다.
- 4) 본건의 현장 조사시 내부확인 결과 공부상 사무소를 주택으로 사용중으로 내부 확인은 주택으로의 표준적인 설비 및 이용상황등과 ,층별 배치도,외부관찰,주변의 탐문조사 등을 근거로 작성하였으며 경매 입찰 참여시 상세한 확인이 필요할 때에는 현장을 재확인하시기 바라오며 평가시에 인용된 사례등은 개인정보 보호 등으로 인하여 일부 지번 또는 호,수 등의 끝부분을 **처리하였습니다
- 5) 본건은 구분건물로 구분건물은 거래 관행상 건물과 토지의 가액을 분리하는 것이 곤란하나 감정평가의 목적상 부득이하게 건물과 토지의 대지권에 대한 가액의 배분이 필요한 경우가 있어 이를 감안하여 위치, 건물의 구조, 층수, 내용년수 경과년수 등을 감안하여 토지와 건물의 가액을 적정하게 명세표에 표기하였으니 참고하여 주시길 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 670-39 [도로명주소] 서울특별시 성북구 솔샘로3길 30			
건물	건물명	성원하이츠		
	층수, 호수	제2층 제203호		
	구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 사무소,공동주택		
	실수	3호/12세대		
	사용승인일	2019.02.20		
건물 구조 및 마감재	외벽	내벽	창호	총 주차대수
	석재붙임마감 등	벽지도배 및 일부 타일 붙임	샷시	10
호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	59.21	10.72	69.93	34.41

▶ 자료/ 집합건축물관리대장, 등기사항전부증명서 등 관련 공부



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가 참고자료

1. 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

기 호	소재지	전유 면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	거래가격	전유면적 단가 (원/m ²)	거래일자 사용승인일
ㄱ	성북구 정릉동 690-* 잼스톤빌리지 1단지 제*동 제6층 제60*호	49.21	31.6	283,000,000	5,750,863	2024.11.01
						2015.04.17
ㄴ	성북구 정릉동 690-* 잼스톤빌리지 1단지 제*동 제6층 제60*호	50.86	32.66	295,000,000	5,800,235	2024.09.13
						2015.04.17
ㄷ	성북구 정릉동 683-* 금잔디빌 제10*동 제3층 제30*호	59.97	35.88	333,000,000	5,552,776	2024.10.08
						2016.10.10

2. 감정평가사례

기 호	소재지	전유면적 (m ²)	전유면적 단가(원/m ²)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
a	성북구 정릉동 697-* 현대그린빌 제2층 제20*호	50.57	3,757,168	190,000,000	2024.04.30	법원경매
b	성북구 정릉동 690-* 잼스톤빌리지 *단지 제2층 제20*호	48.61	5,595,556	272,000,000	2023.07.27	담보

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

3. 성북구 경매 통계 (최근 1년간)

구분	경매	매각	매각율(%)	감정가총액(원)	매각가총액(원)	매각가율(%)
연립다세대	627	131	20.9	40,731,819,000	31,414,793,817	77.1

▶ 자료출처:대법원경매정보

4. 인근지역 가격수준

주위환경	이용상황	가격수준(원/m ²)	비고
다세대주택	주거용	5,000,000 ~6,000,000	

본건 유사한 구분건물의 경우 위치, 층, 향, 전유면적의 크기, 대지권의 크기, 사용승인일 등 가격형성요인에 의하여 다소 차이가 있어 다를 것이나 일반적으로는 전유 면적당 @5,000,000(원/m²)~6,000,000(원/m²) 정도임

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

1) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 감정가액의 합리성을 비교 하여야 하나 수익방식을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 단서 조항에 따라 거래사례비교방법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사지역의 정상적인 거래가격사례와 감정평가 전례등을 종합 감안하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 자료

1) 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

기호	소재지	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	거래가격	전유면적단가 (원/m ²)	거래일자 사용승인일
ㄱ	성북구 정릉동 690-* 잰스톤빌리지 1단지 제*동 제6층 제60*호	49.21	31.6	283,000,000	5,750,863	2024.11.01
						2015.04.17
ㄴ	성북구 정릉동 690-* 잰스톤빌리지 1단지 제*동 제6층 제60*호	50.86	32.66	295,000,000	5,800,235	2024.09.13
						2015.04.17
ㄷ	성북구 정릉동 683-* 금잔디빌 제10*동 제3층 제30*호	59.97	35.88	333,000,000	5,552,776	2024.10.08
						2016.10.10

3. 거래사례의 선정

1) 거래사례의 선정 기준

거래사례의 선정은 [감정평가 실무기준] 3.3.1.2 “거래사례의 수집 및 선택” 규정에 의하여

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례를 기준으로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례의 선정

거래사례 “ㄱ”은 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 거래사례 선정 기준에 적합하고 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되어 비교사례로 선정하였습니다.

기 호	소재지	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격	전유면적 단가 (원/㎡)	거래일자
						사용승인일
ㄱ	성북구 정릉동 690- 잼스톤빌리지 1단지 제*동 제6층 제60*호	49.21	31.6	283,000,000	5,750.863	2024.11.01
						2015.04.17

4. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특별한 사정이나 개별적인 어떤 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 인근 및 유사부동산 시장에 정통하지 않아 적정한 거래사례가 되지 못한 경우에 이를 적정한 가격으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근 지역의 가격수준을 참작할 때 정상적인 사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다	1.000

5. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 대상물건의 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것으로 본건의 경우는 다세대주택내 사무소이나 실제 주거용으로 이용되고 있어 시점수정은 서울시 강북지역-동북권의 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정하였습니다. (조사기준일:2021년6월)

지역 : 서울-강북지역-동북권 (2024.11.01~2025.05.22)

거래시점: 2024.11.01. (2024.10월 지수를 적용함): 99.5

기준시점: 2025.05.22. (2025.04월 지수를 적용함): 100.1

구분	매매가격지수(2021.06=100기준)		산정식	시점수정치
	거래시점(2025.04.18)	기준시점(2025.05.22)		
연립다세대 매매가격지수	99.5	100.1	100.1/99.5	1.00603
결정의견	대상은 위치,평가목적, 부동산시장 동향등을 고려할 때 대상 부동산의 시점수정을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨			

※ 자료 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

가치형성요인은 평가 대상 물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반적인 요인과 지역요인, 개별요인을 말하는 것으로 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상 물건과의 개별적인 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있을때에 이를 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 것을 말합니다.

1) 지역요인의 비교

거래사례와 대상물건은 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일시됩니다. (1.000)

2) 개별요인의 비교

[기호 가 / 비교사례 ㄱ]

개별요인의 비교 (주거용)		
구분	요인	항목
세부 항목	외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 접근 및 편리성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
	내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 도로구조, (복도식, 계단식등)
	호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별, 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음 등
	기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계치
가	1.00	1.14	1.00	0.85	0.97
본건은 거래사례 대비하여 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도, 구조 및 마감상태 등)이 우세하나 기타요인(사무소/주택 용도변경)이 열세임					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

※ 비준시산 단가 = 거래사례 가액 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

※ 시산 가액 = 비준시산가격 단가 × 대상물건의 면적

1) 적용단가

일련 번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가(원/㎡)
	층	호수					
가	2	203	5,750,863	1.00	1.0060	0.97	5,611,807

- 적용 단가 = 거래사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

2) 대상물건의 시산가액 산출

일련 번호	구분		전유면적 (㎡)	적용단가 (단가:원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
	층	호수				
가	2	203	59.21	5,611,807	332,275,092	330,000,000

※ 시산가액 = 전유 면적(㎡) × 적용단가(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 시정보정,시점수정,가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 결정하는 가액을 산정하는 평가방법으로 본건의 경우에도 거래사례,감정물건의 사례,인근지역의 가격수준,기타 가격참고자료등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 [감정평가에 관한 규칙] 제12조 및 제16조의 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감안하여 대상 물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액 (원)
가	330,000,000
합계	330,000,000

구분건물 감정평가명세표

연면	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1 가	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 솔샘로3길 30	670-39	성원하이츠	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 공동주택	지1층	29.27								
					1층	16.44								
					2층	187.22								
					3층~4층 각	150.61								
					5층	140.92								
					6층	132.16								
					6층 (연면적제외)	132.16								
					옥탑1층(연면적제외)	16.44								
					상동	670-39	대			제2종일반주거지역	389		} 330,000,000	비준가액 [공용면적 포함: 69.93㎡]
					"	"	제2층 제203호			(내) 철근콘크리트구조	59.21	59.21		
			소유권		34.41									
			1 ----- 대지권		389 × -----	34.41								
		합 계			이 하	여	백	₩330,000,000.-						

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 정릉동 소재 "고려대학교사범대학부속고등학교" 동측 인근에 위치한 "성원하이츠" 내 제2층 제203호 으로 주변은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 제반 입지여건은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건은 차량의 출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하고 제반 대중 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층의 공동주택(다세대주택)으로 사용승인일은 2019년 02월 20일입니다

외벽: 석재붙임 마감 등

내벽: 벽지도배 및 일부타일 붙임 등

창호 : 샷시 창호 등으로 마감함.

(4) 이용상태

공부상 사무소이나 실제 주거용으로 이용되고 있음

(5) 설비내역

위생, 급탕, 개별난방, 승강기, 도시가스, 소방 및 주차설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

본건 토지는 세장형으로 다세대주택 등의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건의 남측으로 약 폭 4m 및 6m의 도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발77-257m)<군사기지및군사시설보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 사무소이나 실제는 주거용으로 이용되고 있음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관련 : 미상

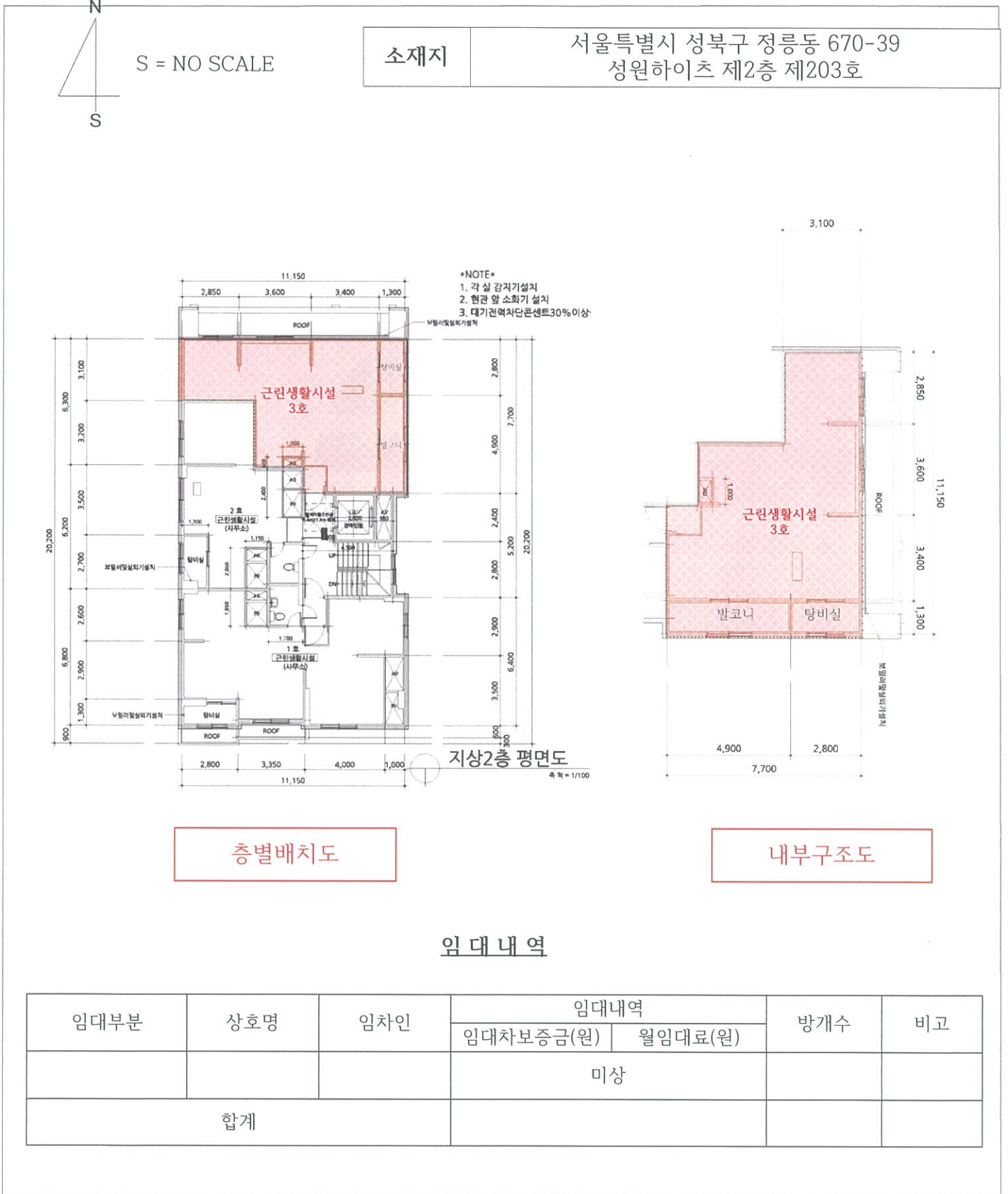
광역 위치도



상 세 위 치 도



층별배치도



사 진 용 지



본건 전경



본건 1층 주차장 전경

사진용지



본건 내부 전경



본건 주변 전경

사 진 용 지



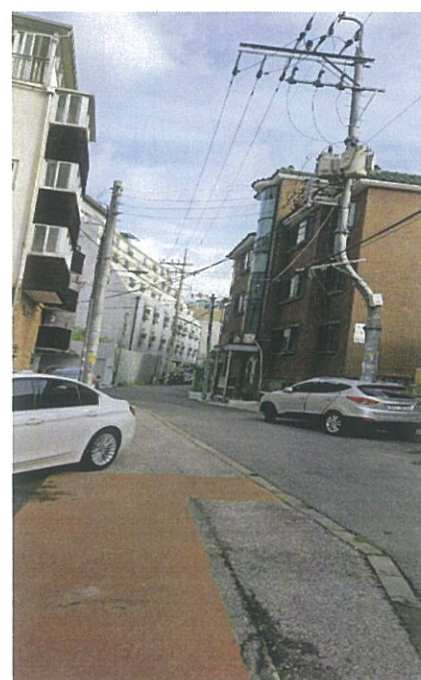
본건 전경



본건 제203호 입구 전경



본건 주변 전경



본건 주변 전경