감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 정명자 소유물건(2025타경2132)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 250711-1

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

세일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 병 남

감정평가액	이억사천이백삼십사만팔천원정(₩242,348,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정명자 (2025타경2132)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.11	2025.07.11

감정평가내용	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	1개호	구분건물	1개호	-	208,000,000
	제시외건물	(27.7)	건물	27.7	-	34,348,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩242,348,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 강북구 미아동 소재 지하철 4호선 “미아역” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(유화빌 4층 402호)에 대한 서울북부지방법원 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 7월 11일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 미아동 301-11			
건물명, 층, 호수	유화빌 4층 402호			
용도	다세대주택	사용승인일		2015.6.15
면적	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	합계 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	30.49	6.5	36.99	19.25

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	해당층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	신고일 사용승인일	자료출처
A	서울시 강북구 미아동 30*-**	3층 30*호	54.46	34.4	₩278,000,000	2020.8.29 2015.6.15	감정평가 정보체계 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근에 소재하며, 규모 등이 유사하며 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 저렴하게 거래된 것으로 탐문됨. (1.15)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강북지역 동북권역 연립다세대주택매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2020년 7월) 가격지수	97.38
대상물건의 기준시점(2025년 5월) 가격지수	100.23
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	100.23/97.38 ≒ 1.02927

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1,00	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이),간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.13	본건은 전유부분의 면적의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	1.00 X 1.00 X 1.13 X 1.00	1.13	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 인근지역 평가사례

구분	소재지	층/호수	건물 전유면적(㎡) 대지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)
a	서울시 강북구 미아동 3**	2층 20*호	29.9 19.195	법원 경매	2024.2.7 2015.11.9	230,000,000

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	278,000,000	1.15	1.02927	1.13	30.49/54.46	208,175,770	208,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*** 기타 참조 사항**

1). 본건은 집합건축물대장등본 상 위반건축물로 표기 주택과-35636(2017.9.28.)호에 의거 등재 되어있는 바 무단증축 면적 약 27.7㎡(3층 지붕 부분)은 집합건축물대장등본 상 건축물 현황도 면적에 의거 하였음.

2). 위반건축물로 인해 관할 행정청에서 원상복구명령을 내리거나 이행강제금을 부과할 수도 있는 바 이해관계인은 경매진행시 유의하시기 바람.

3). 본건의 위반건축물은 상기 내용에도 불구하고 별도의 재산적 가치를 지니는 것으로 판단되어 제시외 건물(기호(ㄱ))로 구분하고 사용자재 및 시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가법에 의하였으며 매각대상 여부에 대하여는 재확인하시기 바람.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	서울특별시 강북구 미아동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 솔매로40길 6	301-11 유화빌	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 5층					
				1층	14.65				
				2층	124.71				
				3층	124.71				
				4층	84.48				
				5층	68.13				
				옥탑1층 (연면적제외)	14.99				
1.	동소	301-11	대	제2종일반주거 (내) 철근콘크리트 구조	216.9				
				4층 402호	30.49	30.49	-	208,000,000	(집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.99㎡)
				1.소유권	19.25	19.25			
				----------	---------				
				대지권	216.9				
							토지·건물	**배분내역**	
							토 지 :	**104,000,000**	
							건 물 :	**104,000,000**	
-	**소 계**	-					-	**₩208,000,000**	-
(ㄱ)	(제시외 건물) 서울시 강북구 미아동	301-11	주택일부 (방2,주방, 다용도실)	벽체이용 조적조	(27.7)	**27.7**	1,240,000	34,348,000	1,600,000 X 35/45 관찰감가
-	**소 계**	-					-	**₩34,348,000**	-
	합 계							**₩242,348,000.-**	
				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 미아동 소재 "미아역(지하철4호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택 및 주택, 근린상가 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위 환경은 보통 시됨.

(2) 교통상황

인근에 지하철역(4호선 미아역) 및 버스정류장이 위치하여 제반 대중교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물내에 구분 소유된 4층 402호로서

외벽: 치장석붙임 마감.
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

4층 402호 : 방1, 거실, 화장실 등
제시외 건물 기호(ㄱ) : 방2, 주방, 다용도실

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 설비 등

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

인접지대와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 현황 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노 폭 약 6미터 포장된 도로와 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(77-257m), 과밀억제권역

(9) 공부와의 차이

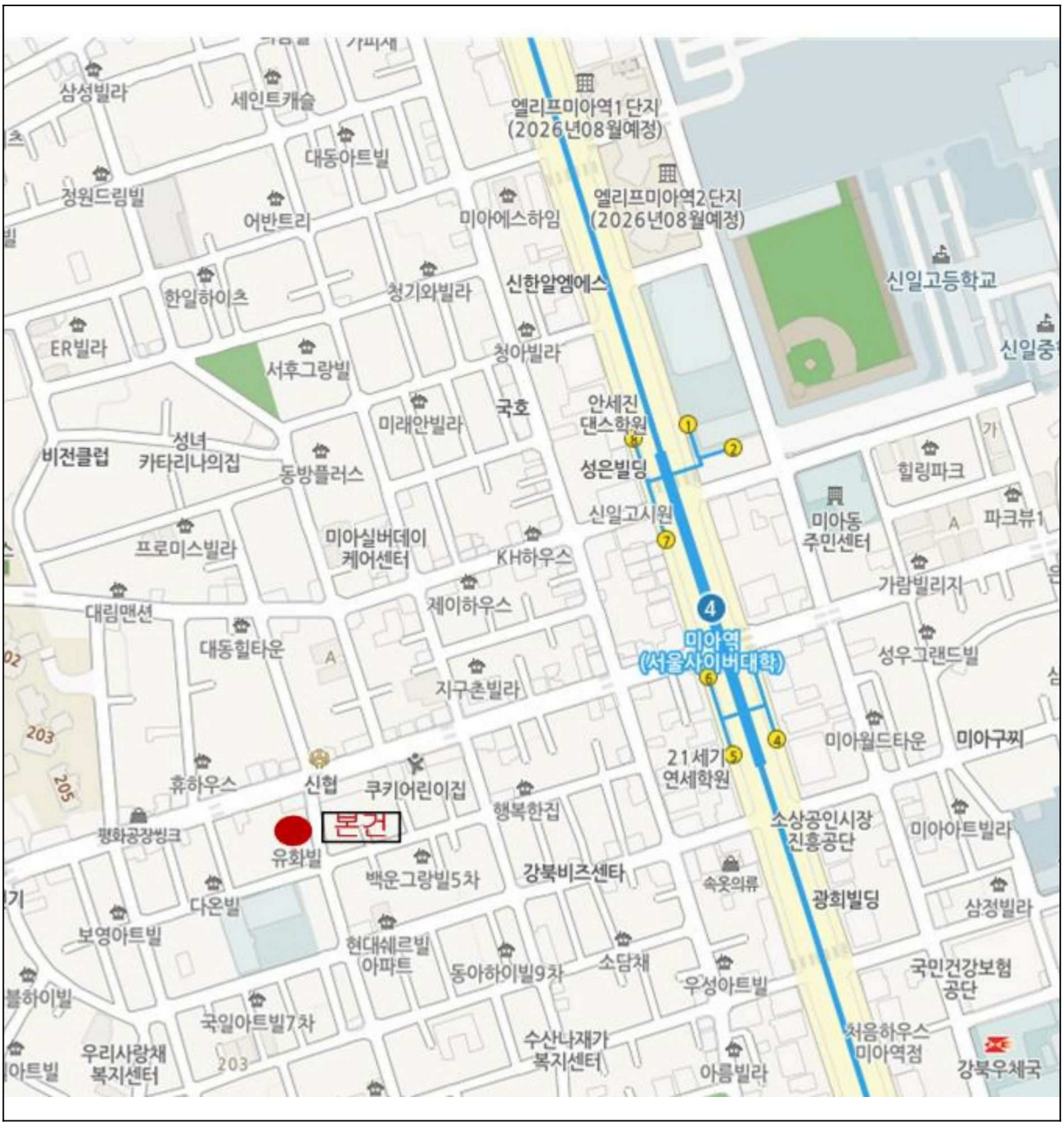
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현장조사시 점유인의 현장조사 거부로 임대관계 미상이며 내부구조 등은 현장조사시 개략적인 외부 관찰, 건축물현황도, 본건 평가 선례 등을 참조하여 도시하였음.

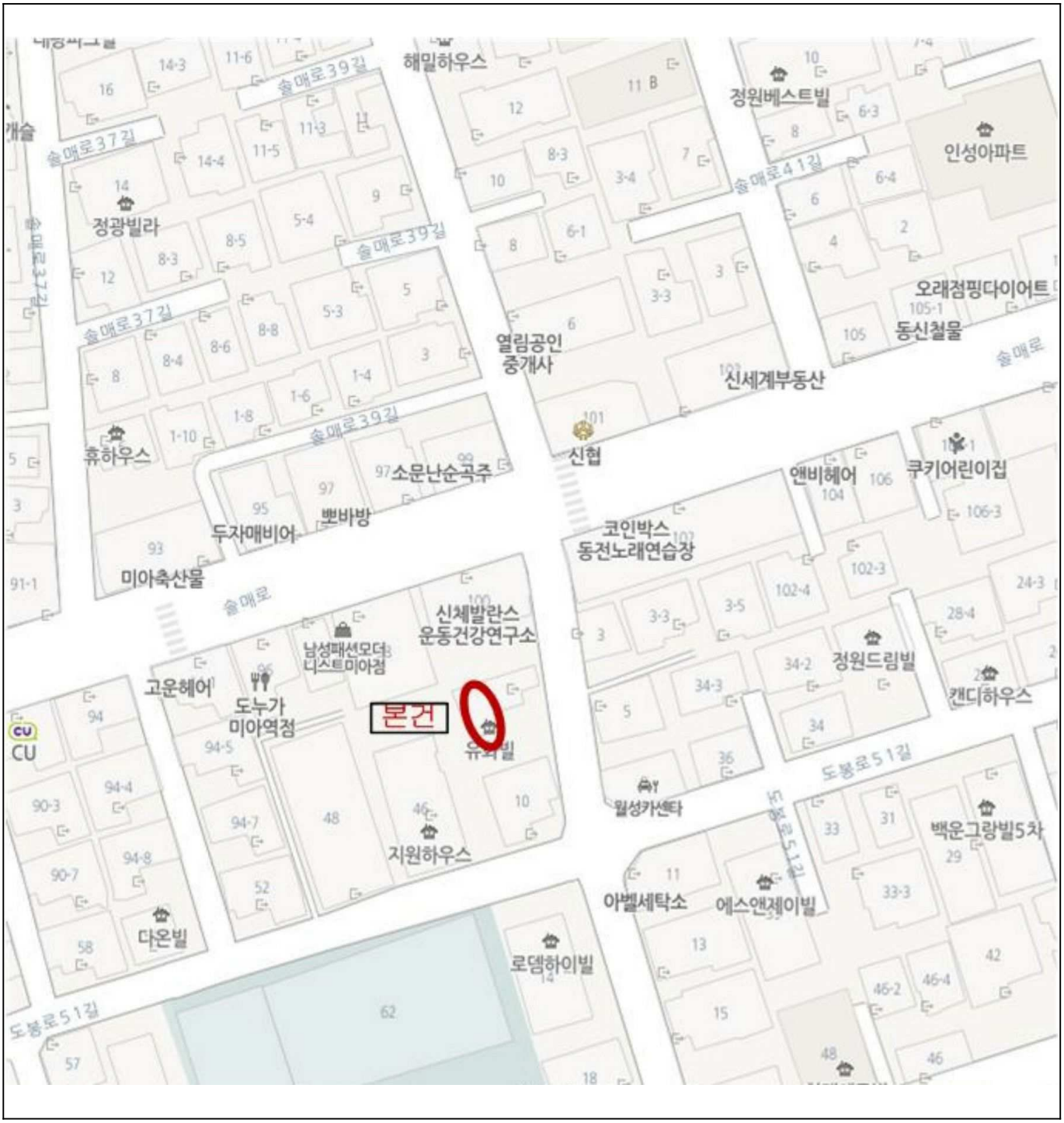
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 미아동 301-11 유화빌 4층 402호



위 치 도

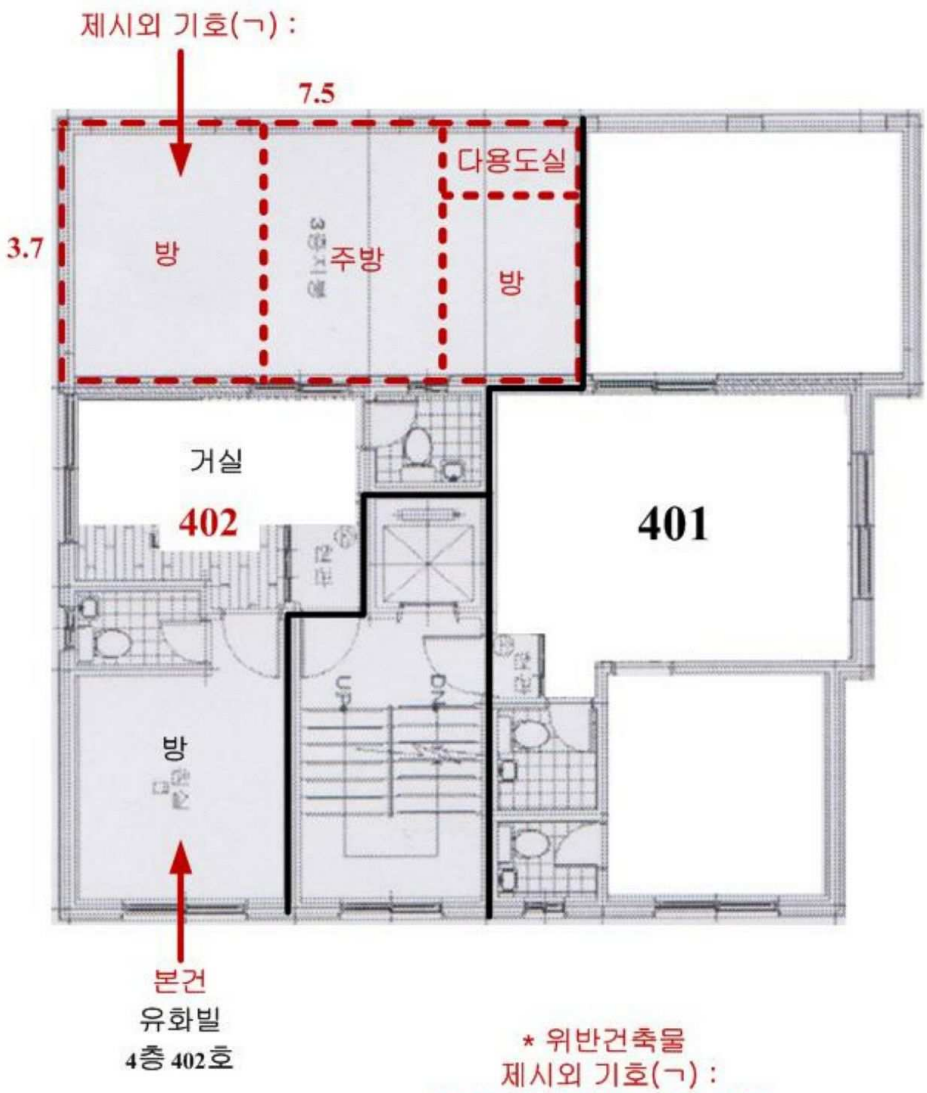
소 재 지	서울특별시 강북구 미아동 301-11 유화빌 4층 402호



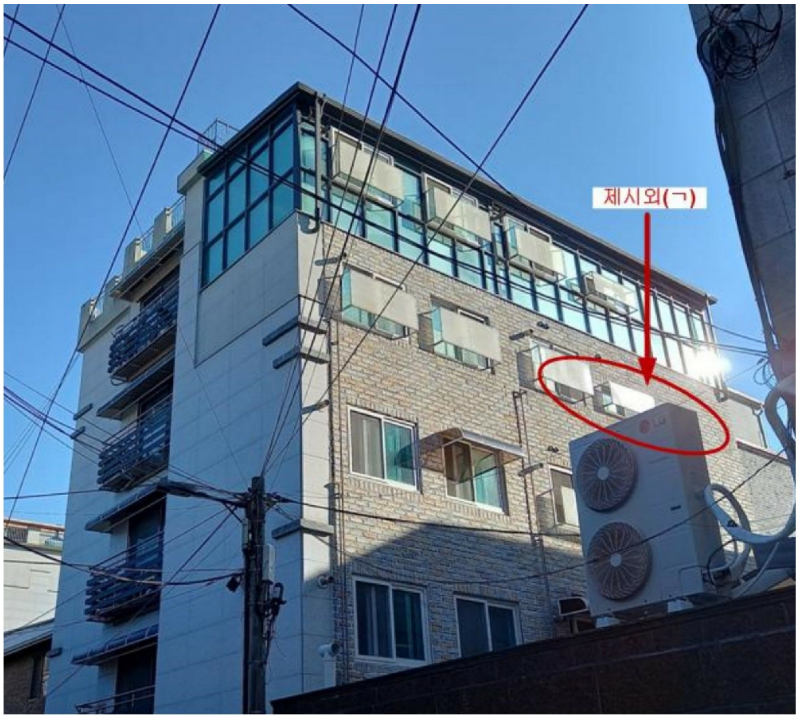
건 물 개 황 도

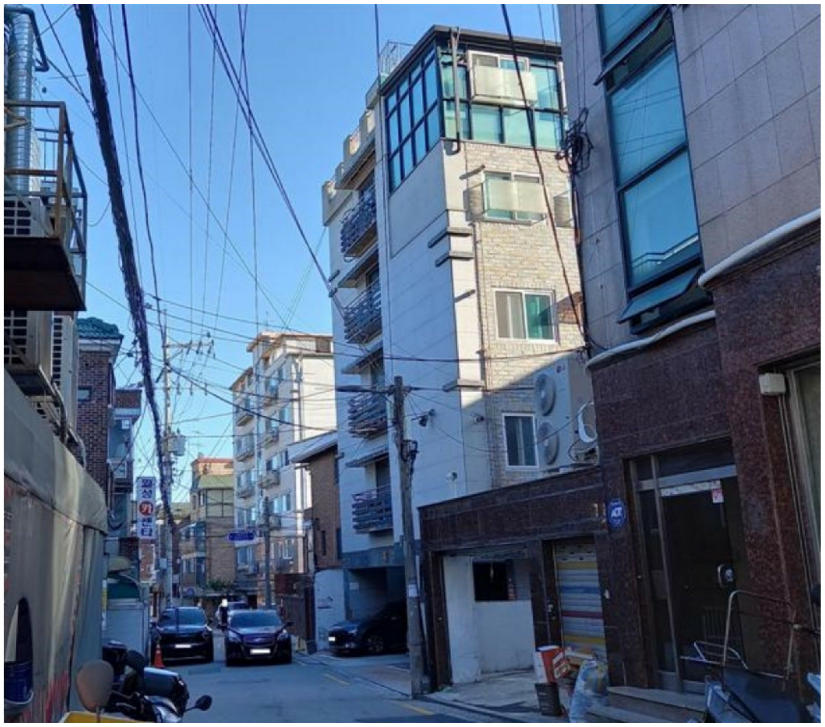
no scale

호별 배치도



* 위반건축물
제시외 기호(ㄱ) :
벽체이용 조적조 주택 일부
(방2, 주방, 다용도실) 약 27.7㎡
(건축물현황도 상 "3층 지붕" 부분임)


제시외(ㄱ)

( )

유 화 빌