

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 안혜정 소유물건(2025타경2910)

의뢰인 : 주식회사 해방새대부(대표이사 김 해)

감정서번호 : AEC20250908-41-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

에이스감정평가사사무소

TEL. 070-7778-4600 FAX. 0505-182-4601

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

나현희

(인)

감정평가액	일억사천삼백만원정 (₩143,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안혜정 (2025타경2910)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 09. 18	2025. 09. 16 ~ 2025. 09. 18	2025. 09. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	143,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩143,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 변동 소재 '서울변동초등학교' 남측 인근에 위치하는 제2층 제203호에 대한 서울북부지방법원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 16일 ~ 2025년 9월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란 하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산원에서 발행한 토지건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으니 업무에 참고 하시 기 바람.
- ③ 본건 방문시 이해관계인 폐문부재로 내부구조는 건축물대장상 현황도면에 의해 도시하였는 바, 실 제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 경매 참여시 참고하시기 바람
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강북구 번동 176-3 제2층 제203호	
도로명주소	서울특별시 강북구 한천로109길 57-38 (번동, 석정빌라)	
주용도	다세대주택(13세대) 13개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1994.05.21	
건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
	연면적	541.66 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 2/203	다세대주택	33.3	4.45	37.75	13.67	88.21
합계 (1개호)			33.3	4.45	37.75	13.67	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	번동 175-*	2/20*	다세대주택	36.8	43.13	136,000,000 (@3,700,000)	2025.06.04 (1993.01.07)	-
#2	번동 305-**	1/10*	연립주택	52.03	79.47	200,000,000 (@3,840,000)	2025.02.11 (1997.11.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강북지역 동북권 연립다세대	0.898% (1.00898)	거래시점 / 기준시점		2025.06.04/ 2025.09.18	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.08	101.1
		산식		$1 + (101.1 - 100.2) / 100.2$ $\approx 1.00898$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.15	본건은 사례대비 접면도로에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.150	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	2/203	33.3	#1	3,700,000	1.000	1.00898	1.150	4,290,000	142,857,000	143,000,000
합계		33.3	-	-	-	-	-	-	-	143,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대	기존 주택지대	세로변	3,500,000-4,500,000	2종일주

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	번동 18* A,B/2/B동2층20*	다세대주택	61.44	66.62	206,000,000	2025.05.08 (1995.12.28)	법원경매
					(@3,390,000)		
(2)	번동148-** 5/50*	다세대주택	48.46	66.76	76,300,000	2025.09.04 (1996.06.25)	법원경매
					(@4,720,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 강북구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	28,677,517,600	23,784,004,078	82.9	672	117	17.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제2층 제203호	33.3	13.67	143,000,000
합계		33.3	13.67	143,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제2층 제203호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 강북구 번동	176-3	다세대주택 (13세대 )	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 서울특별시 강북구 한천로109길 57-38 (번동, 석정빌라)								
						지1	115.68		
						1층	116.58		
						2층	117.48		
			3층	117.48					
			4층	74.44					
		상동	176-3	대	제2종 일반주거지역	196			
				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제203호	33.3	33.3	143,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 비준가격
				소유권	13.67				
			1.x ----- 대지권	196 x----	13.67				
				196					
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	100,100,000		
						건 물 :	42,900,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩143,000,000.-</b>		
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 '번동초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 조적조 평슬래브지붕 4층건물내 2층 203호로  
외벽:적벽돌 치장쌓기 마감.  
내부:벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등  
창호:샷시 마감.

### (4) 이용상태

다세대주택임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생 급배수 설비, 난방설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 남서측으로 각각 아스팔트 포장도로에 접하고 있는 바, 인접 도로상태는 세로(각)임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.)

### (9) 공부와의 차이

·

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 이해관계인 폐문부재중으로 내부구조도는 집합건축물대장상 건축현황도면에 의하여 작성하였음.

# 광역 위치도

소재지	서울특별시 강북구 번동 176-3
-----	--------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	서울특별시 강북구 번동 176-3 제2층 제203호
-----	------------------------------

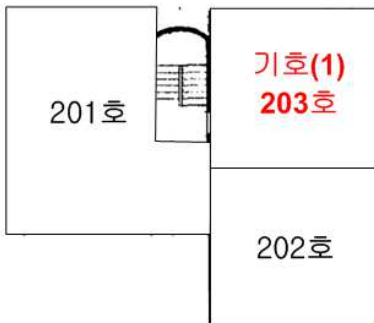


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 내부구조도

소재지	서울특별시 강북구 번동 176-3 제2층 제203호
-----	------------------------------

NONE SCALE



【 2층 호별배치도 】



【 203호 내부구조도 】

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 번동 176-3



본건 전경



공동 출입구 전경

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 번동 176-3



주위환경1



주위환경2

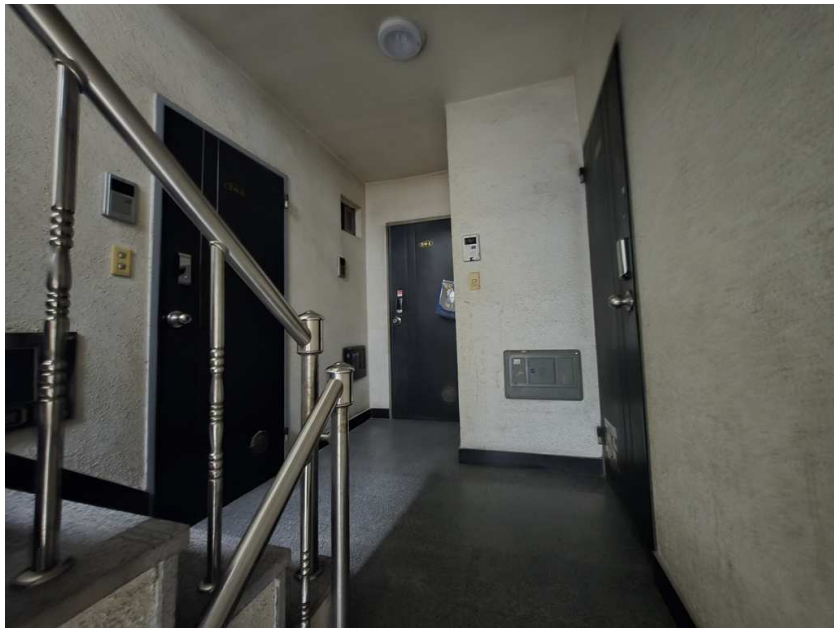
# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 번동 176-3



주위환경3



본건 출입구 전경