

감정평가서

건명	정우종 소유물건(2025타경11979)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	k250310-1-1

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.

(주)한국씨티감정평가법인

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김대수

(주)한국씨티감정평가법인 대표이사 정훈 (서명또는인)

감정평가액	일십일억칠천구백팔십만사천이십원정(₩1,179,804,020.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	정우중 (2025타경11979)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.15	2025.03.15 ~ 2025.03.31	2025.03.31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	241	토지	241	4,800,000	1,156,800,000
	건물	108.59	건물	108.59	178,000	19,329,020
	<제시외 건물>	(24.5)	<제시외 건물>	(24.5)	150,000	3,675,000
합계						₩1,179,804,020
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 “시립강북청소년센터” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개 요

토지의 감정평가 방법은 인근의 표준지 공시지가를 기준으로 하는 「공시지가기준법」을 근거로 평가하였으며, 인근 거래사례를 기준으로 한 「거래사례비교법」을 참조 그 적정성을 검토하였습니다.

본건 건물은 구조, 용재, 시공상태, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

나. 표준지공시지가 기준 평가

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

다. 거래사례비교법

인근지역 내 최근의 거래사례 중 본건 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례를 선정하여 사정보정 및 거래일로부터 기준시점까지의 시점수정(지가변동률), 대상과 사례와의 지역요인, 개별요인 등을 비교분석한 후 비준가격을 산정하였습니다.

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사일인 2025년 03월 15일입니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 건물의 용도, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건 내부 및 제시외건물의 위치, 면적 등은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 외부관찰, 주위탐문, 참고자료 등으로 작성하였으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

[서울특별시 강북구]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)	비고
1	수유동 567-41	대	241	2종일주	단독	세로(가)	장방형 평지	2,258,000	-

2. 평가대상 건물 개요

- 일련번호 가

소재지	서울특별시 강북구 수유동 567-41 [도로명주소:서울특별시 강북구 인수봉로85길 13-4]	사용승인 일자	1964.09.05
구조	연와조 세멘와즙	층 수	1층
		연면적	108.59㎡
용도	단독주택	용적률	-
		건폐율	-
면적	1층 연와조 주택 108.59㎡		

※ 일반건축물대장 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	강북구 수유동 567-40	대	225	2종일주	다세대	세로(가)	가장형평지	2,624,000	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 시점수정

1) 지가변동률

[서울특별시 강북구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.289	2025년 02월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.145	2025년 02월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.15)	0.367 (1.00367)	$(1+0.00289)* (1+0.00145 *15/28)$ ≒ 1.00367

2) 생산자물가상승률 (2020=100)

$$\frac{2025.02}{2024.12} = \frac{120.33}{119.51} = 1.00686$$

3) 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영되어 있으므로 지가변동률로 시점수정치를 결정하였습니다. (1.00367)

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이,
		부정형지, 삼각지, 자루형지
		맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.875

본건이 표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건 등에서 열세합니다.

6. 그 밖의 요인 보정

가. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

[서울특별시 강북구]

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	총거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	수유동 538-1*	172	2종 일주	단독 주택	2025.01.20	827,453,280	4,239,076	토지건물 일괄거래
#2	수유동 560-4*	132	2종 일주	다가구 주택	2023.10.23	697,000,000	4,685,763	토지건물 일괄거래

※ 출처: 부동산정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

※ 기호(#1) 토지단가 : 사용승인일 1991.02.18 건물면적 262.92㎡, 철근콘크리트조, 연와조
 $[827,453,280 - (1,100,000 \times 17/50 \times 262.92)] \div 172 \approx 4,239,076 \text{원/㎡}$

※ 기호(#2) 토지단가 : 사용승인일 1991.09.07 건물면적 198.18㎡, 철근콘크리트조, 연와조
 $[697,000,000 - (1,100,000 \times 18/50 \times 198.18)] \div 132 \approx 4,685,763 \text{원/㎡}$

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

[서울특별시 강북구]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적
a	수유동 567-41 (본건)	241	2종 일주	단독주택	2019.10.02	865,190,000	3,590,000	담보
b	수유동 560-9*	66	2종 일주	단독주택	2024.07.04	267,960,000	4,060,000	담보
c	수유동 538-1*	158.88	2종 일주	다가구 주택	2024.08.16	731,642,400	4,605,000 (평균단가)	매입 매각

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

나. 표준지공시지가 가격격차율 검토

1) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 아래의 <평가 사례c> 을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
c	수유동 538-1*	158.88	2종 일주	다가구 주택	2024.08.16	731,642,400	4,605,000 (평균단가)	매입 매각

2) 사례 기준 비교표준지 가격

- 표준지 A / 평가사례c

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							기준 가격 (원/㎡)	그밖의 요인 보정치
					가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
사례	c	4,605,000	1.01062	1.00	1.05	1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.190	5,538,147	2.10
표준지	A	2,624,000	1.00367								-	2,633,630	

* 시점수정 : 서울특별시 강북구 주거지역 (2024.08.16. ~ 2025.03.15) : 1.01062
 * 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.(1.00)
 * 개별요인 : 표준지가 사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건 등에서 우세합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지역 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 증액 보정합니다.

비교표준지	보정치
A	2.10

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	비교 표준지	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,624,000	1.00367	1.00	0.875	2.10	4,839,295	4,800,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라, 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 유사하고 정상적인 <거래사례#2> 를 비교사례로 선정하였습니다.

[서울특별시 강북구]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	총거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#2	수유동 560-4*	132	2종 일주	다가구 주택	2023.10.23	697,000,000	4,685,763	토지건물 일괄거래

※ 출처: 부동산정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

3. 사정보정

본 거래사례는 정상적인 거래사례로 사료됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

4. 시점수정

본건 시점수정은 토지거래로서 그 신뢰성, 합리성. 인정되는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 월별로 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

[서울특별시 강북구 주거지역]

기 호	기 간	지가변동률
#2	2023.10.23. ~ 2025.03.15	1.02567

5. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

6. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	#2	1.00	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.019
본건이 사례 대비 접근조건 등에서 우세하고, 획지조건에서 열세하나, 전반적으로 우세합니다.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,685,763	1.00	1.02567	1.000	1.019	4,897,361	4,900,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

V. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	토지결정단가(원/㎡)
1	4,800,000	4,900,000	4,800,000

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 규칙 등에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 사료됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

VI. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 평가대상 건물 개요

[서울특별시 강북구]

일련 번호	소재지	구조	층	연면적 (㎡)	용도	사용승인일
가	수유동 567-41	연와조	1층	108.59	주택	1964.09.05

4. 감가수정

감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는바 본건은 내용년수를 기초로 하는 정액법을 적용하되 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

구분	내용년수	경과년수 (실제)	잔존 내용년수	잔존가치율	비고
건물(가)	45	60	10	10/45	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 건물단가 결정

구분		재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
건물(가)	지층 (주택)	800,000	10	45	177,777	178,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

VII. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분(일련번호)		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	1	241	4,800,000	1,156,800,000	-
건 물	가	108.59	178,000	19,329,020	관찰감가 800,000 ×10/45
<제시의 건물>	㉠~㉡	(24.5)	150,000	3,675,000	관찰감가
합 계				1,179,804,020	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강북구 수유동	567-41	대	제2종 일반주거지역	241	241	4,800,000	1,156,800,000	
가	" [도로명주소] 서울특별시 강북구 인수봉로 85길 13-4	위지상	주택	연와조 세멘와즙 단층 1층	108.59	108.59	178,000	19,329,020	관찰감가 800,000 × 10/45
㉠	<제시외건물> 서울특별시 강북구 수유동	567-41 위지상	현관	알루미늄 샤시조	(1)	(1)	150,000	150,000	관찰감가
㉡	"	"	다용도실등	기존벽체이용 목조 썬라이트지붕	(23.5)	(23.5)	150,000	3,525,000	관찰감가
합 계								₩1,179,804,020.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강북구 수유동 "시립강북청소년센터" 동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 장방형의 토지로서, 주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 고도지구(28m이하),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

연와조 세멘와즘 단층건으로서,

외벽 : 벽돌쌓기등 마감
창호 : 샷시창호 등 입니다.

(2) 이용상태

주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 난방설비, 급배수설비 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물이 소재하며 '지적개황도' 및 '건물개황도' 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 제시외건물의 위치, 면적 등은 외부관찰, 주위탐문, 참고자료 등에 의하여 개략적으로 산정하였는 바, 추후 측량 등을 통하여 정확한 사실확인을 바랍니다.

위치도



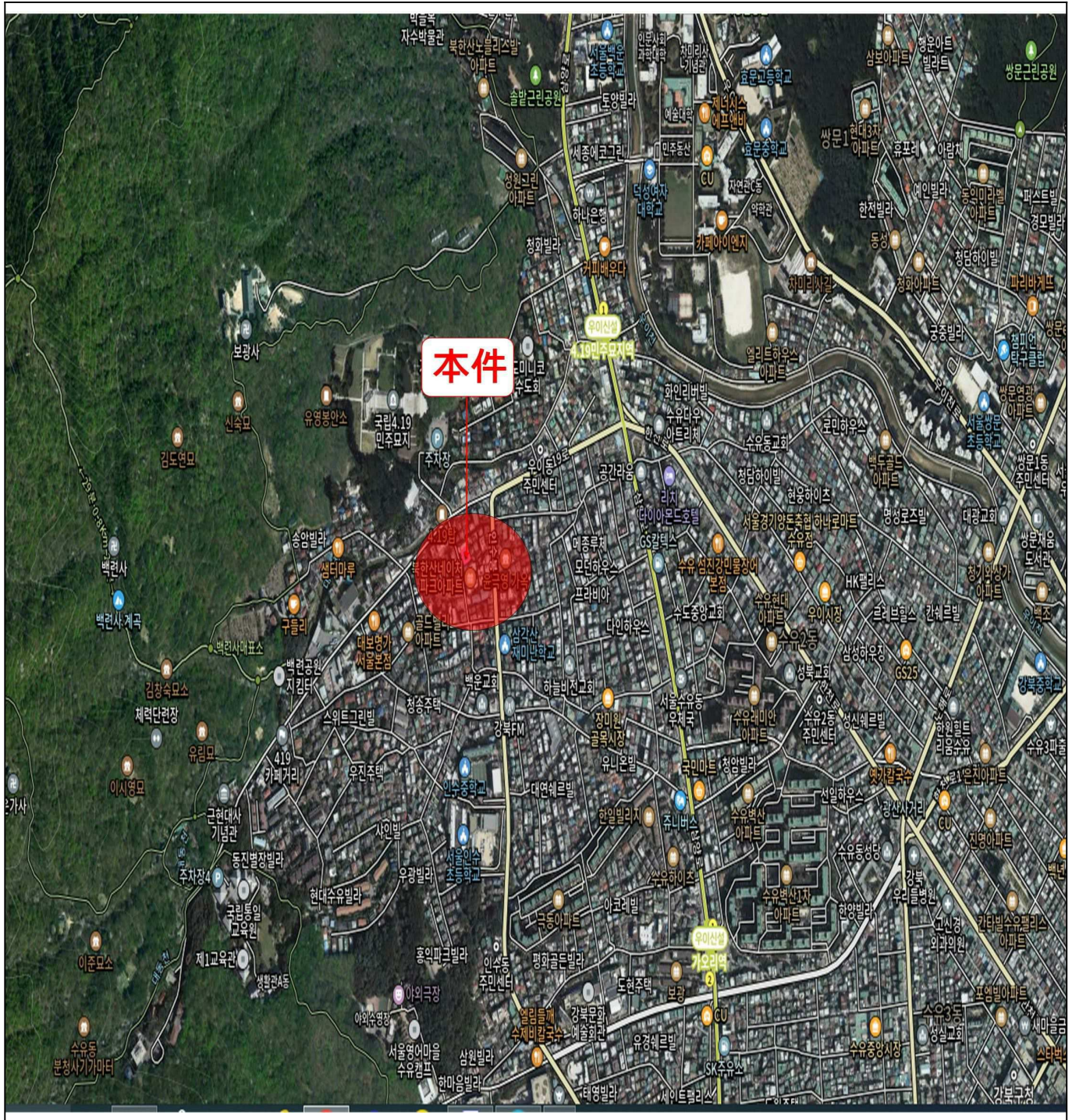
소재지 서울특별시 강북구 수유동 567-41



위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 567-41
------------	----------------------



지 적 도

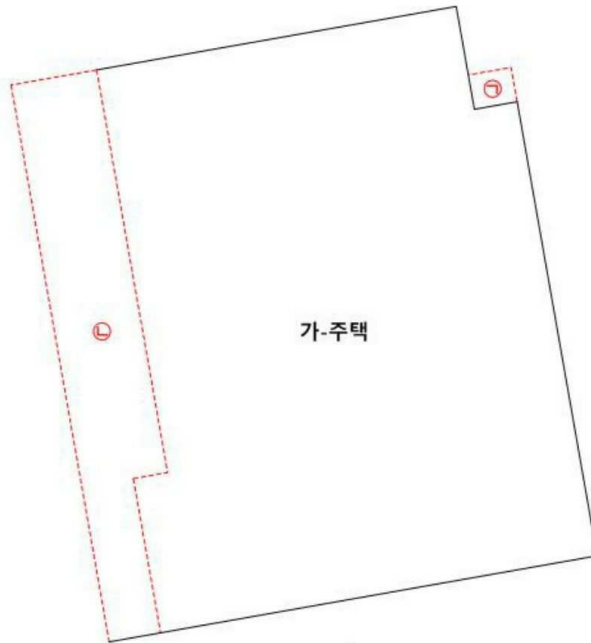
Non scale

**본건
567-41**



건물개황도

Non scale



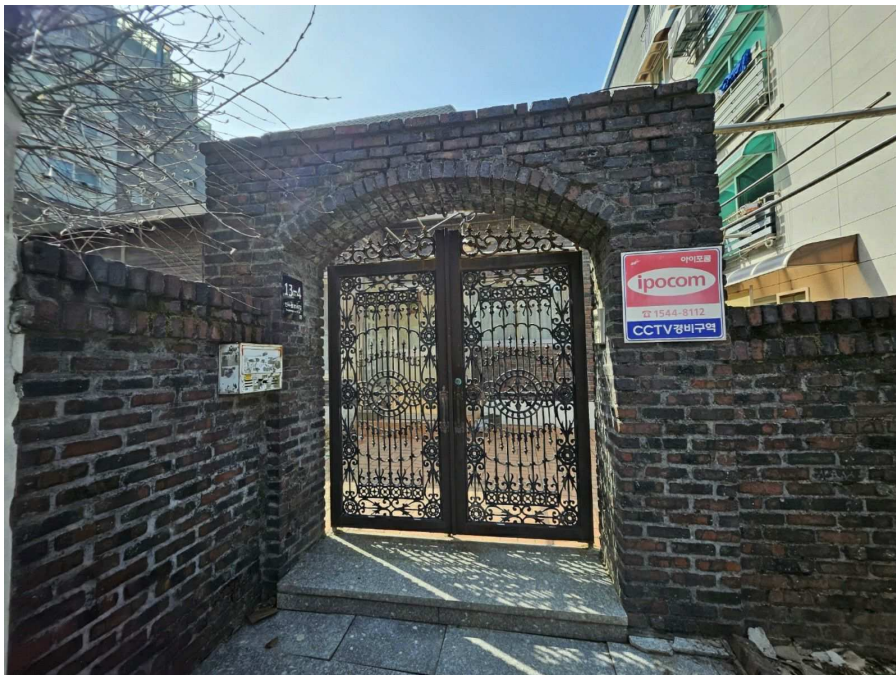
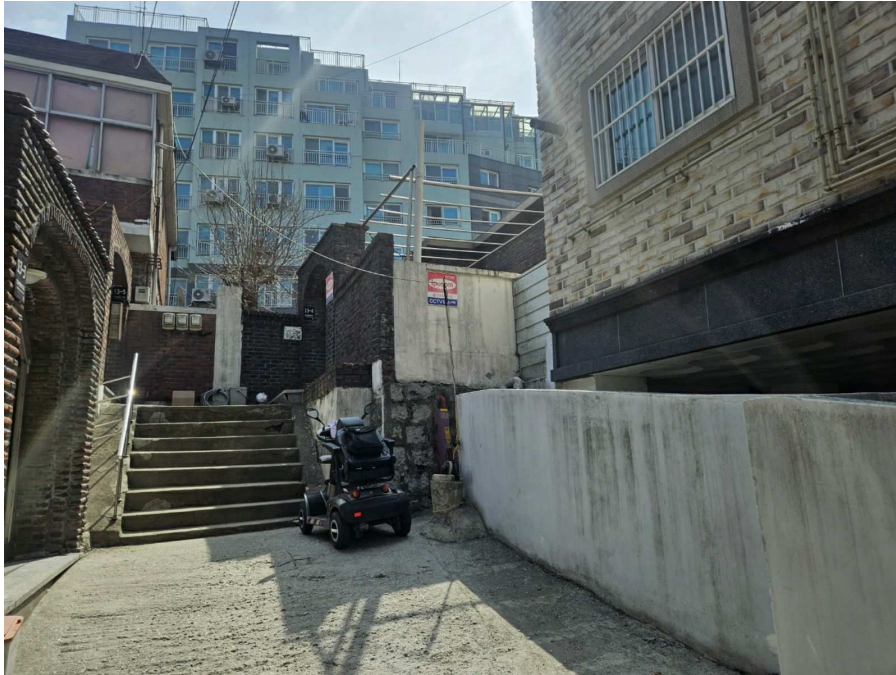
[1층]

<제시외건물>

㉠ : 현관, 알루미늄샤시 약1㎡

㉡ : 다용도실 등, 기존벽체이용 목조 등 약23.5㎡

사 진 용 지



사 진 용 지

