

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
건명	김은규 소유물건(2025타경12163)
감정서번호	남산250416-005

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.

남산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 학 준

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경12163)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.25 ~ 2025.04.28	2025.04.29

감 정 평 가 내 용	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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	310,000,000
합 계					₩310,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 '정릉4동 성당' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후에 인근지역내 거래사례, 평가선례 등으로 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀 원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 평가명세표상에 표시하였음.

건축물현황도상에는 전유면적 49.9㎡인 부분이 201호로, 전유면적 52.91㎡인 부분이 202호로 표시되어 현황과 다르게 좌우가 바뀌어 표기되어 있으나 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 201호의 전유면적은 52.91㎡, 202호의 전유면적은 49.9㎡로 등재되어 있고 현황 사용 또한 전유면적 52.91㎡ 부분이 201호로, 전유면적 49.9㎡ 부분이 202호로 사용 중에 있으므로 공부상 면적과 현황 사용이 일치하는 실제 점유부분을 기준으로 감정평가하였음.

본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 건축물대장상의 건물현황도, 평가전례, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

.....

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「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.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 거래사례 비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 거래사례비교법의 적용

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 비준가격을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 401-35 [도로명주소]서울특별시 성북구 보국문로12길 24-6 (정릉동)				
건물주용도	공동주택(다세대)	사용승인일	2018-10-02		
건물명칭	에코그린	건물주구조/ 지붕	철근콘크리트구조 경사지붕		
연면적(㎡)	620.35	건축면적 (㎡)	150.54		
대지면적(㎡)	251	층수/세대	지하1층,지상4층/8세대		
평가 대상 물건	기호1	층,호수	제2층 제202호		
		용도	다세대주택		
		①전유면적 (㎡)	②공용면적 (㎡)	①+②(㎡)	대지권면적 (㎡)
		49.9	25.8895	75.7895	30.67

[출처:집합건축물대장]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 사례#1을 선정하여 비준함.

일련 번호	소재지	용도	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	사용 승인	거래 시점
#1	정릉동 ***-**	다세대	*층/ ***호	52.89	29.75	360,000,000	2022-01	2025-02

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산연구원이 조사,발표하는 "서울특별시 강북지역 동북권 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

연립다세대

지역 :서울 강북지역 동북권(25.02.06~25.04.28)

거래시점 : 2025.02.06, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.28, 2025년03월 지수를 적용 함

2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.2

2025.04.28 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.3

시점수정치 : $99.3/99.2 \approx 1.00101$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	0.98	본건은 거래사례에 비해 가로조건 등 외부요인이 열세함.
건물(단지) 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용부분 및 설비유무, 세대수 및 면적구성 등	0.93	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 열세함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 관리상태 등	1.00	본건이 거래사례에 비해 층별효용 등 호별요인이 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	0.98x0.93x1.00x1.00	0.911	--

7 비준가격

기 호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	360,000,000	1.00	1.00101	0.911	49.9/52.89	309,732,139	310,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 기타참고사항

1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/ 층/ 호수	전유 면적(㎡)	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점)
						사용승인년
매매 사례	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	51.76	360,000,000	2024-07
						2018년
매매 사례	정릉동 ***_***	다세대	*층/ ***호	56.42	295,000,000	2024-12
						2019년
경매	정릉동 ***_**	다세대	*층/ **호	52.91	325,000,000	2022-11
						2018년
경매	정릉동 ***_**	다세대	*층/ ***호	35.96	201,000,000	2023-12
						2016년

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 경매통계분석

용도	감정가총액(원)	낙찰가총액(원)	총 낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	진행 건수	낙찰 건수	낙찰률 (%)
다세대	10,979,000,000	8,657,802,692	78.86	79.20	193	39	20.21

서울특별시 성북구 2024.10.29. ~ 2025.04.28. 경매통계분석, 태인경매정보

IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 310,000,000원으로 결정함.

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	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 보국문로12길 24-6	401-35 에코그린	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 4층						
						지1층	144.1			
						1층	121.05			
						2층	119.1			
	(1)서울특별시 성북구 정릉동	401-35	대	제2종일반주거지역						
						(내)				
						철근콘크리트구조 제2층 제202호	49.9	49.9	310,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
						30.67				
	(1)소유권대지권	-----	30.67							
		251								
합 계										
			이	하	여	백				

토지·건물
 토 지 : 217,000,000
 건 물 : 93,000,000

배분내역
 217,000,000
 93,000,000

₩310,000,000.-

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 '정릉4동 성당' 남동측 인근에 위치한 부동산으로 주위환경은 경사지에 단독주택, 다세대주택 등이 위치하는 주거지대로, 인근 및 근거리에 송덕초, 길원초, 정릉우체국 등 교육시설, 공공시설이 소재하고, 인근 '보국문로' 주변으로 음식점, 카페, 병원, 약국 등 생활편의시설이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건 인근 북서측 인근에 지하철 우이신설선 '북한산보국문역' 이, 서측 인근 '보국문로' 변으로 버스정류장이 위치하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 공동주택(다세대주택) 내

제2층 제202호로,

외벽 : 드라이비트붙임 마감, 몰탈위페인트 마감 등,

창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

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) | |

위생 및 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터시설, 주차장시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사, 사다리형 토지로 다세대주택 부지로 이용 중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 3~4미터 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

정릉동 401-35 :

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

-.

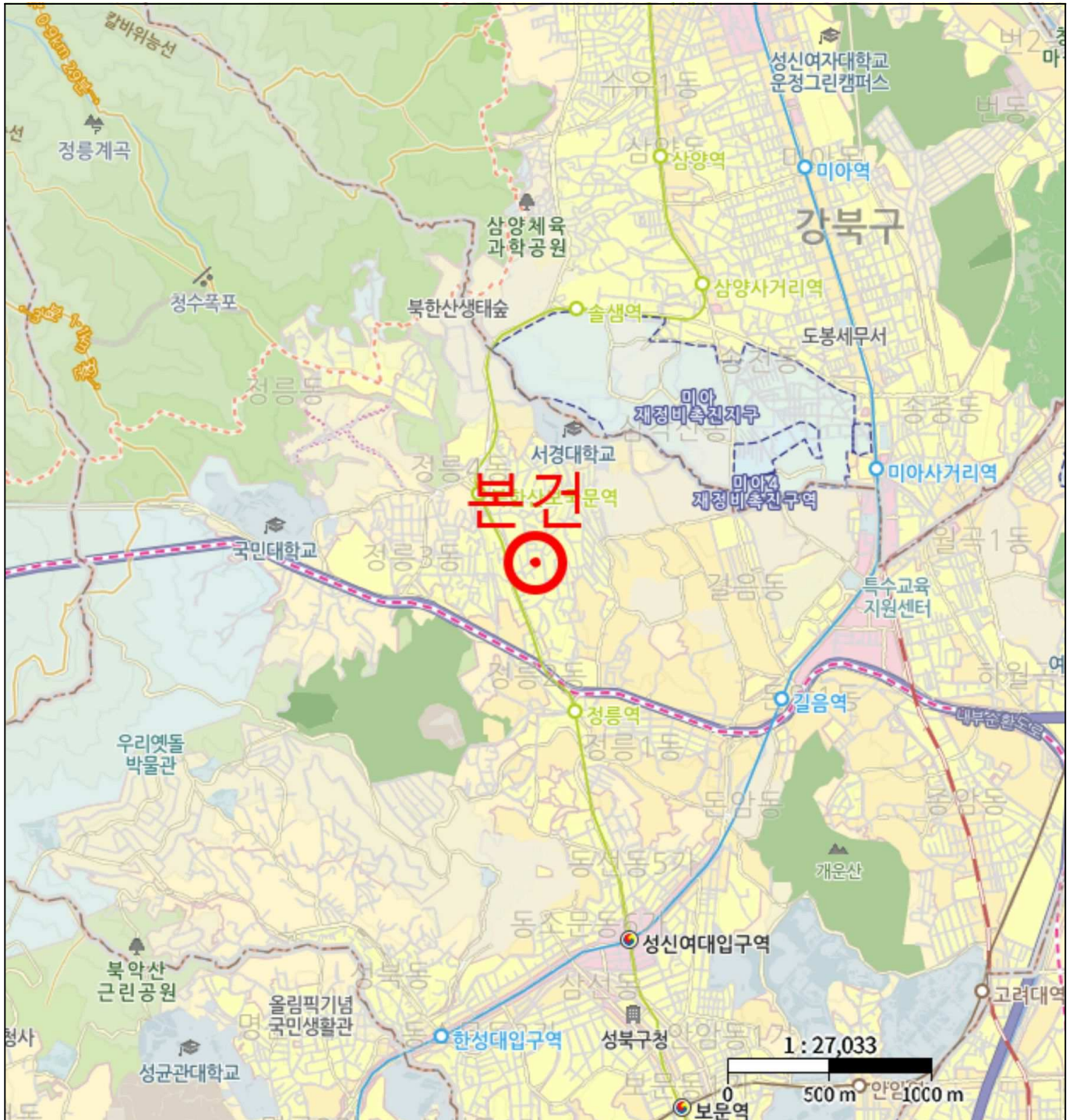
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광역 위치도



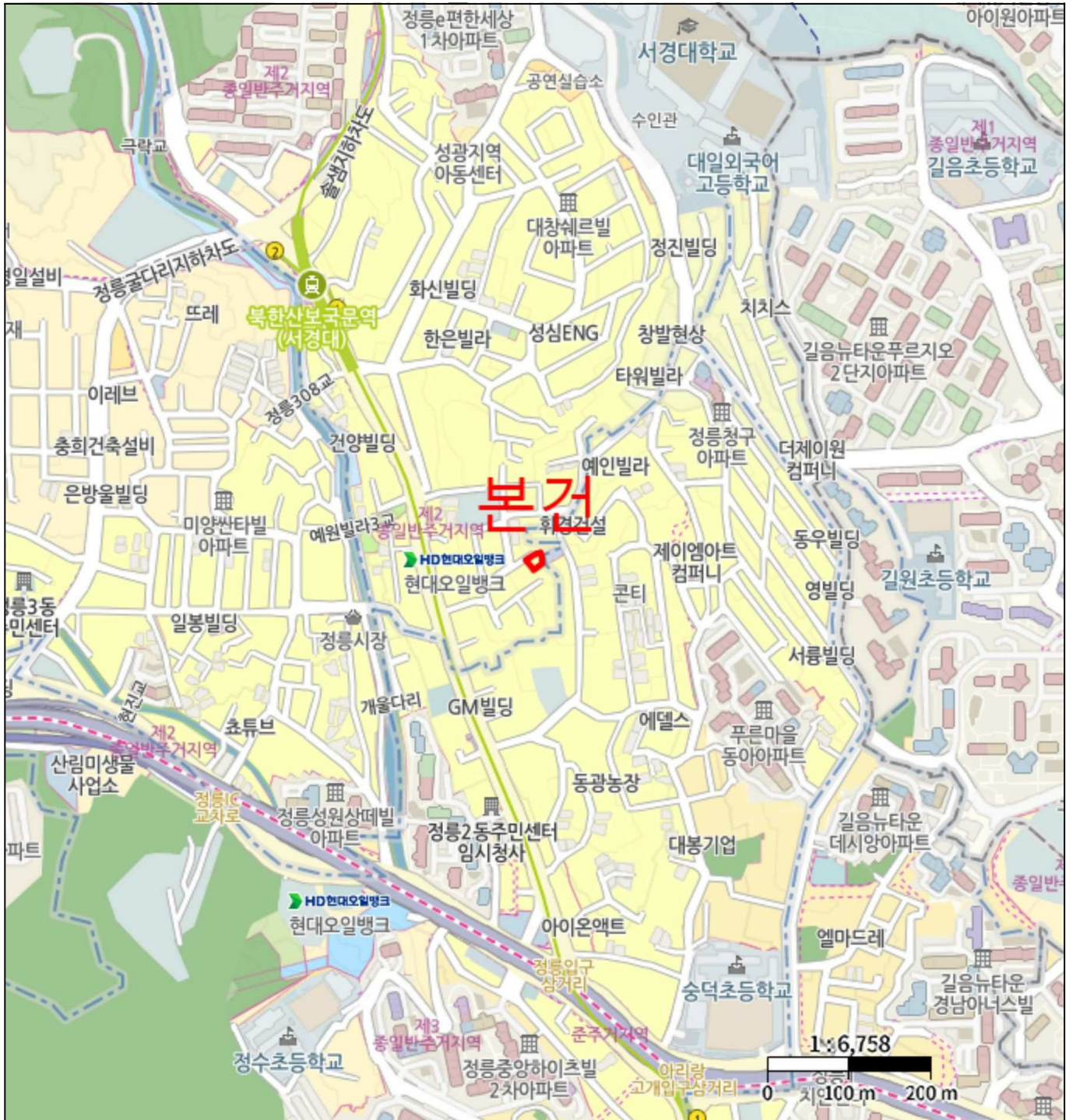
소재지	서울특별시 성북구 정릉동 401-35 에코그린 2층 202호
-----	-----------------------------------



위 치 도



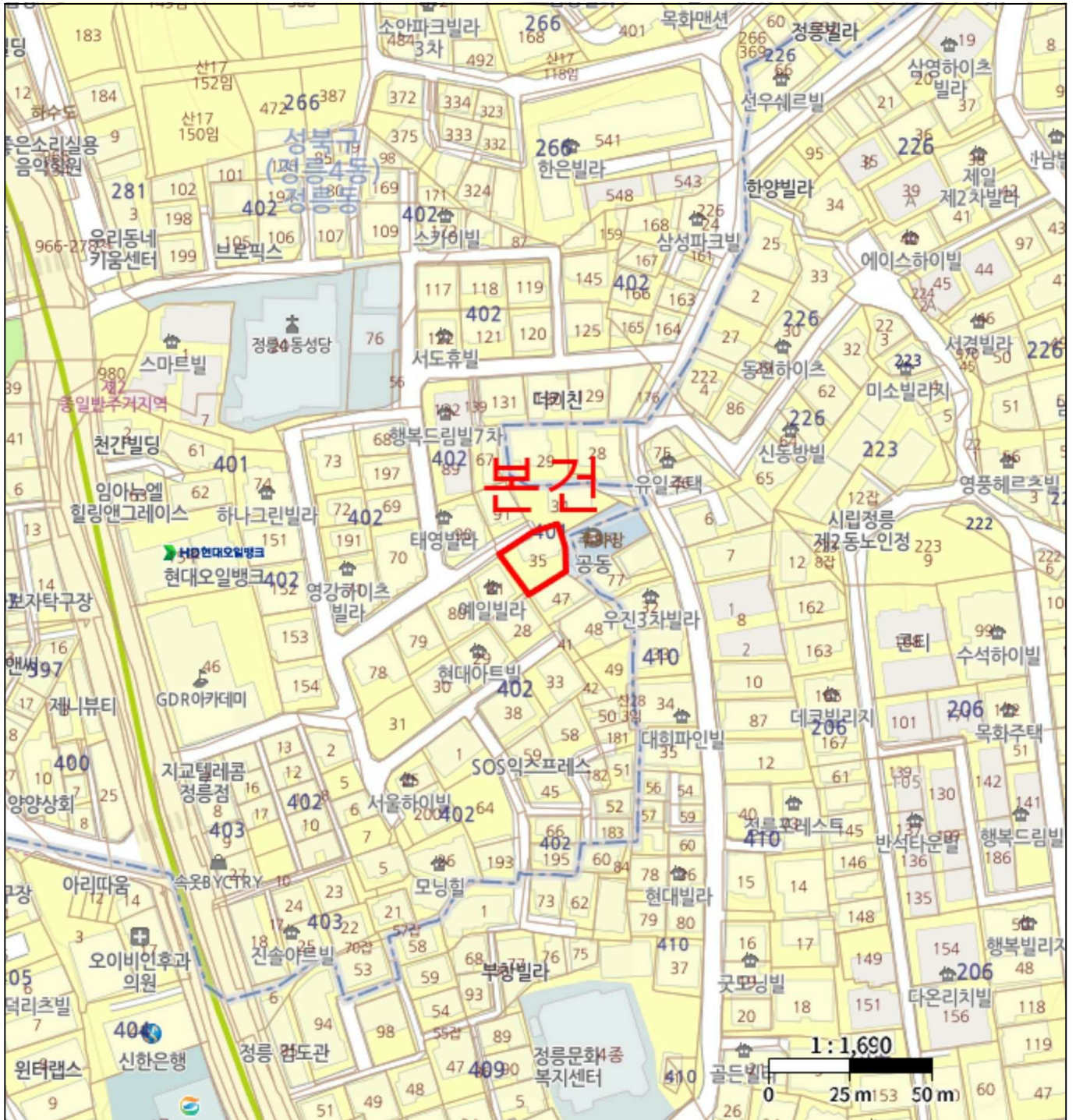
소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 401-35 에코그린 2층 202호
-------	-----------------------------------

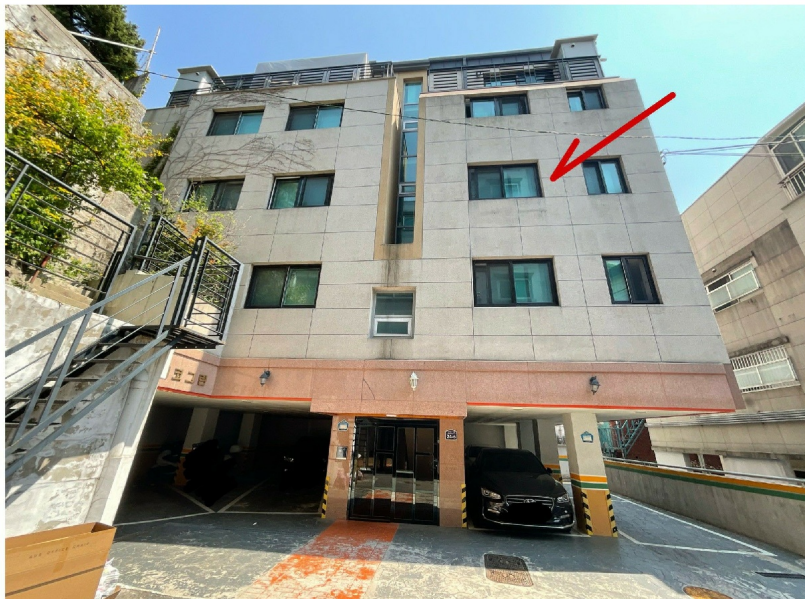


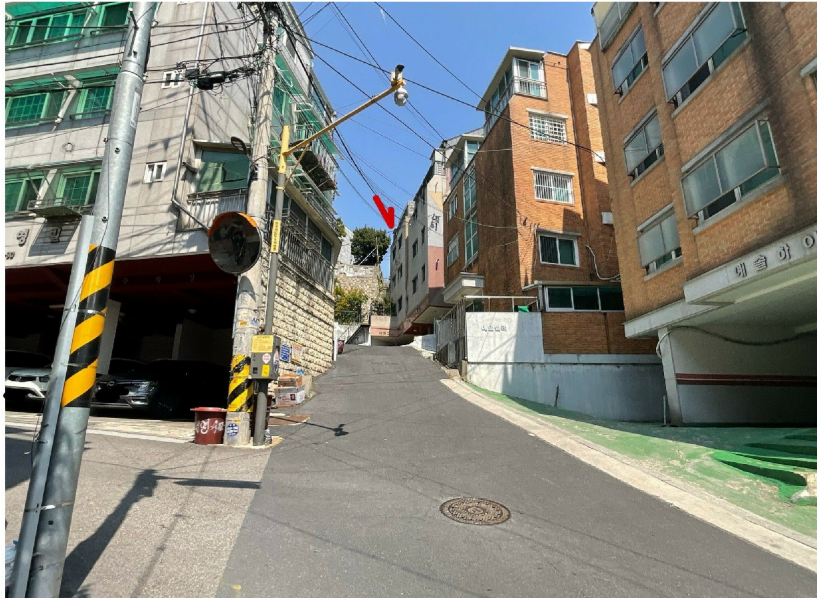
지 번 약 도

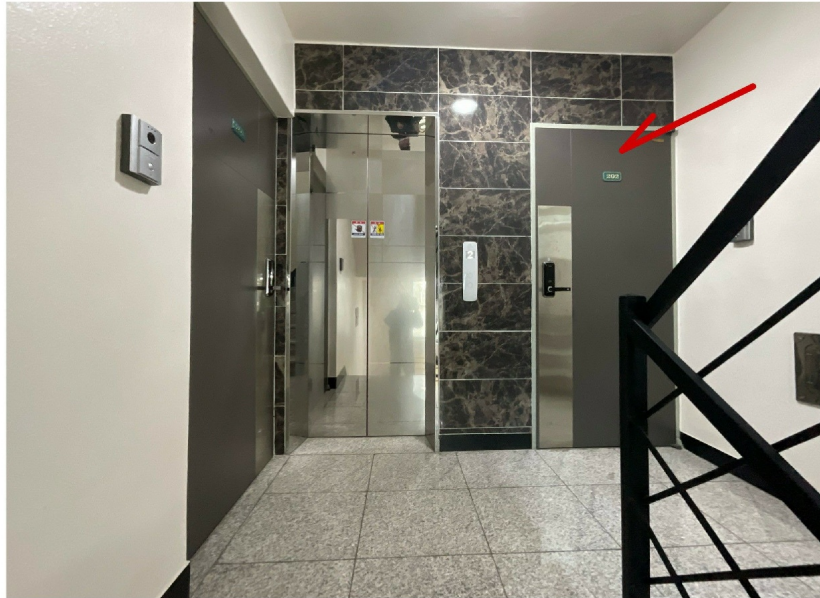


소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 401-35 에코그린 2층 202호
-------	-----------------------------------









2

