

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문지우 소유물건(2025타경12217)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: NE02025-0403-001

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

네오감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이준석

이준석



(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 삼억사천일백만원정(₩341,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매5계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 문지우 (2025타경12217) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.04.14 | 2025.04.10 ~ 2025.04.14 | 2025.04.15 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하 여 | - 백 | 341,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩341,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비 고 |
|----------|--|-----------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------|-------|-----------------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 서울특별시 성북구 정릉동 | 206-154 다운 리치빌 제비동 | 도시형 생활주택 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 | | | | |
| | [도로명주소] 서울특별시 성북구 보국문로8나길 12 | | | 1층 | 15.74 | | | |
| | | | | 2층 | 272.14 | | | |
| | | | | 3층 | 272.14 | | | |
| | | | | 4층 | 210 | | | |
| | | | | 5층 | 155.74 | | | |
| | | | | 옥탑1층 (연면적 제외) | 12.6 | | | |
| | 1. 서울특별시 성북구 정릉동 | 206-154 | 대 | 제2종일반주거지역 | 463 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 | 57.24 | 57.24 | 341,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | | | | 1 소유권대지권 | 32.15 463x----- 463 | 32.15 | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩341,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “서울송덕초등학교“ 북측 인근에 위치하는 구분건물(도시형생활주택) 1세대로서, 서울북부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 시장가치를 기준하여 평가하였음.

나. 해당사항 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.14.임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.10 ~ 2025.04.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용 상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였음.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 점유자의 폐문·부재로 내부조사가 불가하여 호실 표기를 기준한 외부관찰, 주위 탐문 및 건축물 현황도 등에 의하여 내부구조 및 이용상황 등을 파악 하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

- 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
 - 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
 - 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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)

감정평가법인등은 「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 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장 관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 구분건물의 임료의 지행성에 따른 적정 임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축 시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란하므로, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 및 실거래사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 가액 산출

1. 대상 물건 개요

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 용도 | 구조 | 규모 (지상/지하) | 사용승인일 |
|----|--------------------------|-------|---------|--------------|---------------|------------|
| 1 | 서울특별시 성북구 정릉동 206-154 | 다운리치빌 | 도시형생활주택 | 철근 콘크리트구조 | 5/0 | 2020-05-14 |

| 기호 | 위생 | 급탕 | 난방 | 승강기 | 비고 |
|----|----|----|----|-----|----|
| 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | - |

| 기호 | 동 층 호 | 대지권 (㎡) | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약면적 (㎡) | 전유면적 비율(%) |
|----|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | 제비동 제3층 제304호 | 32.15 | 57.24 | 7.04 | 64.28 | 89.05 |

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

2. 거래사례의 선정

가. 가격참고 자료

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 건물명 동 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 사용승인일 | 비고 |
|------------|----------------|---------------------|-------------|-------------|------------------|--------------------------|----|
| 거래 사례 1 | 정릉동 2**-1** | 행**** *동 *층 3**호 | 47.67 | 285,000,000 | 5,978,602 | 2024-10-15 2020-05-26 | - |
| 거래 사례 2 | 정릉동 2**-1** | 대**** *층 2**호 | 51.76 | 360,000,000 | 6,955,177 | 2024-07-15 2018-10-02 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 동 층 호 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 사용승인일 | 평가 목적 | 비고 |
|------------|----------------|----------------------|-------------|-------------|------------------|--------------------------|----------|----|
| 평가 사례 1 | 정릉동 2**-1** | 다**** *동 *층 5**호 | 44 | 250,000,000 | 5,681,818 | 2024-12-16 2020-05-14 | 법원경매 | - |
| 평가 사례 2 | 정릉동 2**-1** | 행**** **동 *층 2**호 | 48.64 | 320,000,000 | 6,578,947 | 2024-12-18 2020-05-08 | 법원경매 | - |

3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 지지옥션]

| 소재지 | 물건용도 | 대상기간 | 낙찰건수 | 낙찰건율 | 평균 낙찰가율 | 비고 |
|--------------|-----------------|-------------------------|------|--------|---------|-------|
| 서울특별시 성북구 | 다세대주택 (생활주택) | 2024년 04월 ~2025년 03월 | 70 | 21.74% | 76.17% | 최근 1년 |
| 서울특별시 성북구 | 다세대주택 | 2024년 04월 ~2025년 03월 | 51 | 22.37% | 75.29% | 최근 1년 |

나. 사례 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

| 본건 기호 | 사례 기호 | 소재지 | 건물명 동 층 호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 사용승인일 | 비고 |
|----------|------------|----------------|---------------------|-------------|-------------|------------------|--------------------------|----|
| 1 | 거래 사례 1 | 정릉동 2**-1** | 행**** *동 *층 3**호 | 47.67 | 285,000,000 | 5,978,602 | 2024-10-15 2020-05-26 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

| 기호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고 |
|----|--------|-------|--|
| 1 | 거래사례 1 | 1.000 | 비교거래사례는 거래 당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. |

4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(동북권)” 를 활용하여 시점수정치를 결정함.

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 본건 기준시점 매매가격지수 (2025년 2월) | 99.2 |
| 사례의 매매시점 매매가격지수 (2024년 9월) | 98.6 |
| 시점수정치 (본건지수/사례지수) | $99.2 / 98.6 \approx 1.00609$ |

5. 지역요인 비교

| 기호 | 사례기호 | 지역요인 | 비고 |
|----|--------|-------|----------------------------|
| 1 | 거래사례 1 | 1.000 | 본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인 비교항목

| 요인구분 | 세부항목 |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

나. 개별요인 비교치

| 기호 | 사례 기호 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 소계 |
|-----|---------|---|--------|------|------|-------|
| 1 | 거래 사례 1 | 1.02 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.989 |
| 비 고 | | 본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성, 형상 등 단지외부요인 등에서 다소 우세하나 전유부분의 면적, 위치별효용 등 호별요인 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. | | | | |

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 가치형성 요인비교 | 전유면적당 단가(원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산정가액 (원) | 감정평가액 (원) |
|----|------------|-------|---------|-------|-----------|---------------|----------|-------------|-------------|
| 1 | 5,978,602 | 1.000 | 1.00609 | 1.000 | 0.989 | 5,948,847 | 57.24 | 340,512,002 | 341,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

| 기호 | 동 층 호 | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|-----|---------------|-------------|------------------|--------------|
| 1 | 제비동 제3층 제304호 | 57.24 | 5,957,372 | 341,000,000 |
| 합 계 | | | | 341,000,000 |

(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 "서울송덕초등학교" 북측 인근에 위치하는 도시형생활주택으로서, 주위는 다세대주택, 연립주택, 단독주택 등이 형성되어있는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 비동 5층 건물 내 제3층 제304호로서,

외벽: 치장벽돌 및 석재 붙임 등
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택으로 이용 중임. (후첨 "건물개황도" 참조)

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(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

본건은 남하향의 완경사지 내 정방형 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 폭 약 4미터 내외 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

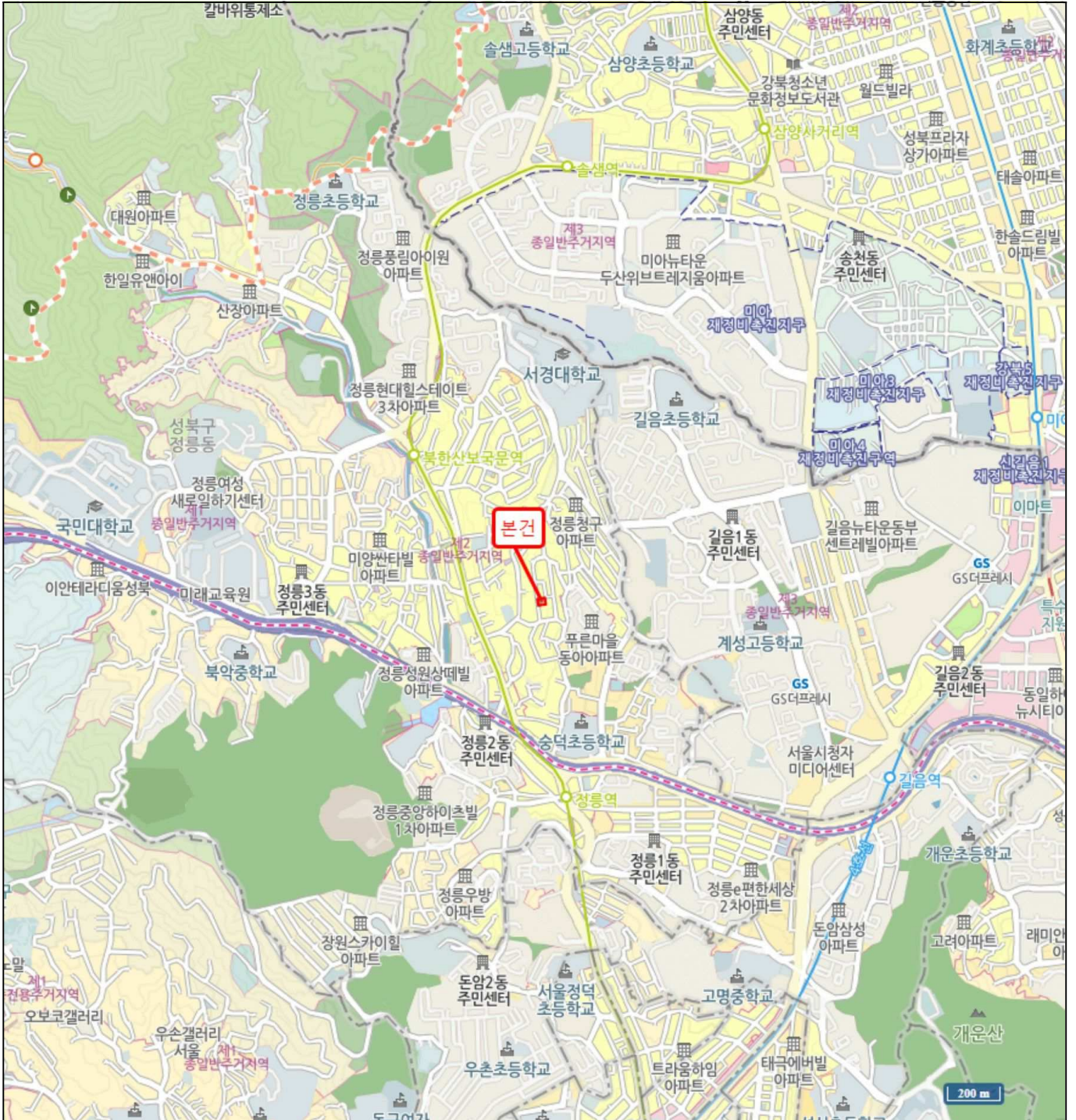
- 현장조사 당시 점유자의 폐문부재 등으로 내부를 확인할 수 없어 제반 설비의 작동여부 및 내부 인테리어 여부 등은 확인이 불가하니 경매 입찰시 이점에 유의하시기 바람.

광역 위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-154 다운리치빌 비동 3층 304호



위 치 도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-154 다운리치빌 비동 3층 304호

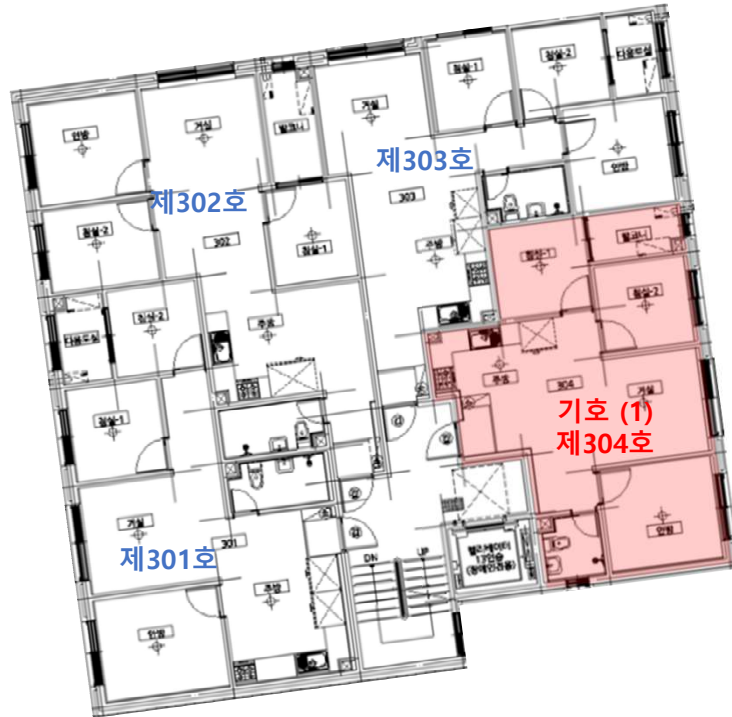


건물개황도

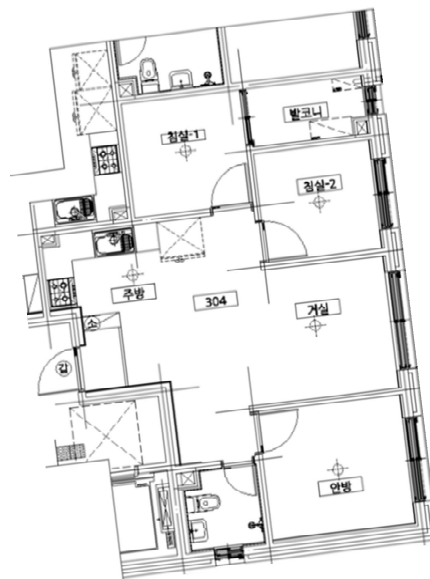
N
4
S

NO SCALE

제3층 호별배치도



내부구조도

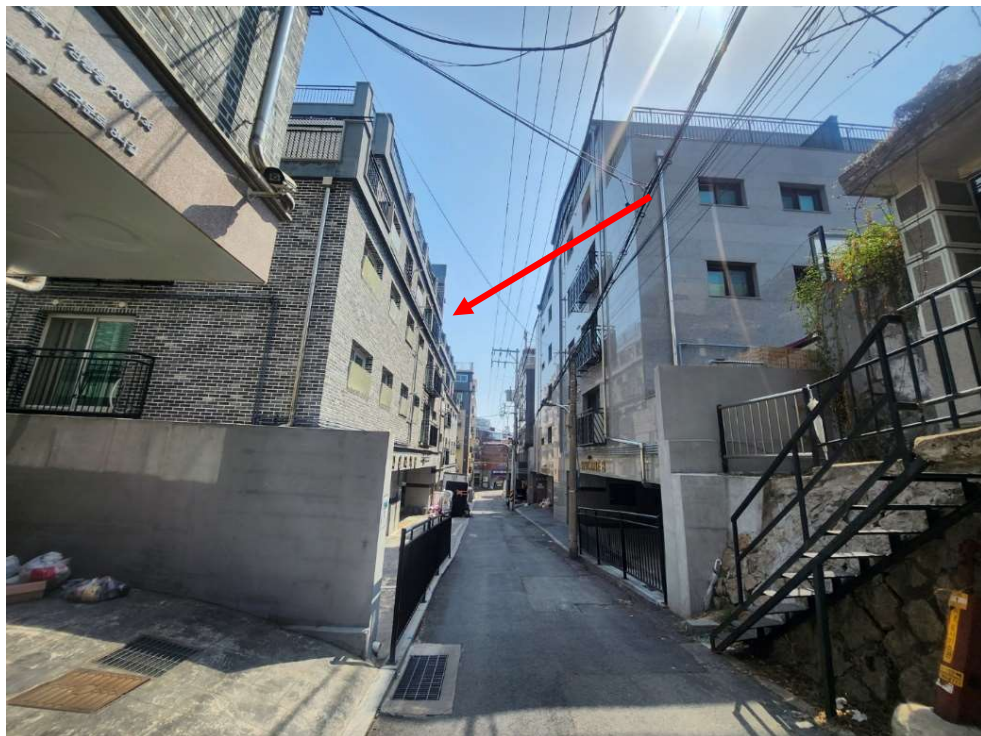


본 내부구조도는 점유자의 폐문부재 등으로 내부 관찰에 의한 것이 아니라 외부 관찰, 주위 탐문 및 건축물현황도 등에 의한 것으로 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 참여 시 재확인하시기 바랍니다.

사진용지



본건 전경



주위 전경

사진용지

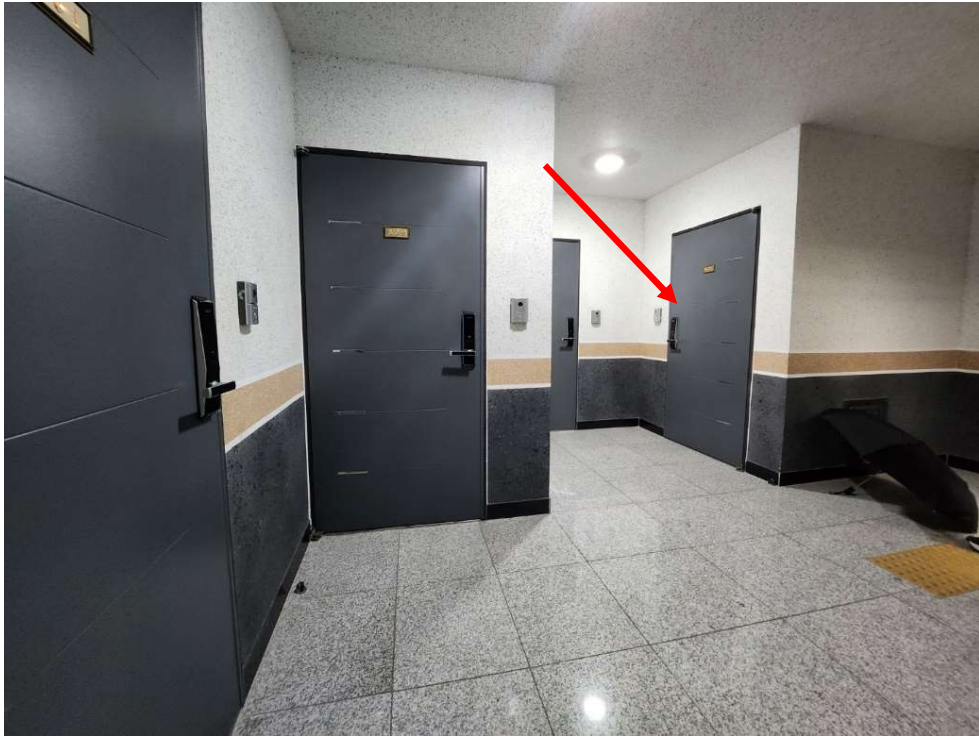


주위 전경



1층 출입문

사진 용지



3층 복도



본건 현관문