

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이소영 소유물건  
(2025타경12427)

의뢰인: 서울북부지방법원  
사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 서초25-3-0124

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.

서초감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
육진우

감정평가액	삼억칠천칠백만원정 (₩377,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이소영 (2025타경12427)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.20	2025.05.09 ~ 2025.05.20	2025.05.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	377,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩377,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 제이앤제이빌리지(다세대주택) 제2층 제202호 (전유면적: 55.22㎡)로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 05. 20일로 함.

### 4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

### 5. 그 밖의 사항

(1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 강북구 미아동 103-152		
건물명 층·호	제이앤제이빌리지 제2층 제202호		
사용승인일 및 용도	2018. 11. 02, 다세대주택		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	55.22	18.72 (주차장 포함면적)	25.03

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
A	미아동 123-***	송학 ***	비동 4층 000호	55.23	29.46	34,000	국토교통부 실거래가	2024.06
								2015.08
B	미아동 129-* 외	행복 **	2층 000호	56.71	34.75	35,000	국토교통부 실거래가	2024.07
								2016.02
C	미아동 130-*** 외	헤스 **	에이동 5층 000호	49.44	29.38	37,500	국토교통부 실거래가	2024.07
								2017.07
D	미아동 103-***	미빌 **	2층 000호	47.13	30.35	36,000	국토교통부 실거래가	2025.02
								2022.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례는 대상물건과 전유면적·용도 등 물적유사성이 높으며 북측 인근에 소재하고 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 D>를 선정함.

4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 동북권)

(2025.03 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 D> 기준시점 가격지수	2025. 01	99.8	-
본건 기준시점 가격지수	2025. 04	100.1	-
시점수정치		1.00301	-

\* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

(2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 " 한국부동산원 연립다세대 매매가격 지수 (서울특별시 동북권) " 를 적용하여 산정함(1.00301)

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 개별요인 비교치 결정

조 건		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.01	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성·차량이용의 편리성 등에서 소폭 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 대체로 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.95	본건은 거래사례와 비교시 소유권대지권 면적수준 등에서 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계		0.89		

### 7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준·최근의 부동산 거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

#### (1) 본건 매매가격

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
미아동 103-152	제이앤제이 빌리지	2층 202호	55.22	25.03	32,900	국토교통부 실거래가	2018.10

#### (2) 인근호수 평가전례

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (만원)	가격시점
미아동 103-152	제이앤제이 빌리지	3층 000호	55.22	25.03	경매	37,200	2024.07

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 비준가격

물건 번호	거래사례 (만원)	거래 사례의 사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	36,000	1.00	1.00301	0.89	55.22	47.13	1.00	376,527,528

### III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준 · 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩377,000,000.- 으로 가격결정 함.



# 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 "송중초등교" 동측 인근에 위치함.  
 부근은 공동주택 및 주상용건물·근린생활시설·종교시설·교육기관·공원 등이 혼재되어  
 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 지하철4호선 "미아사거리역" 까지 도보로 각각 약3~4분 및  
 약9~10분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 제2층 제202호로서,  
 외벽은 치장석붙임 마감 등,  
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,  
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

## (4) 이용상태

현관1·방3·주방1·거실1·욕실겸화장실2·발코니1 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

## (5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비·승강기설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임.  
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

# 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

세장형으로서, 공동주택 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 103-152 제이앤제이빌리지 2층 202호

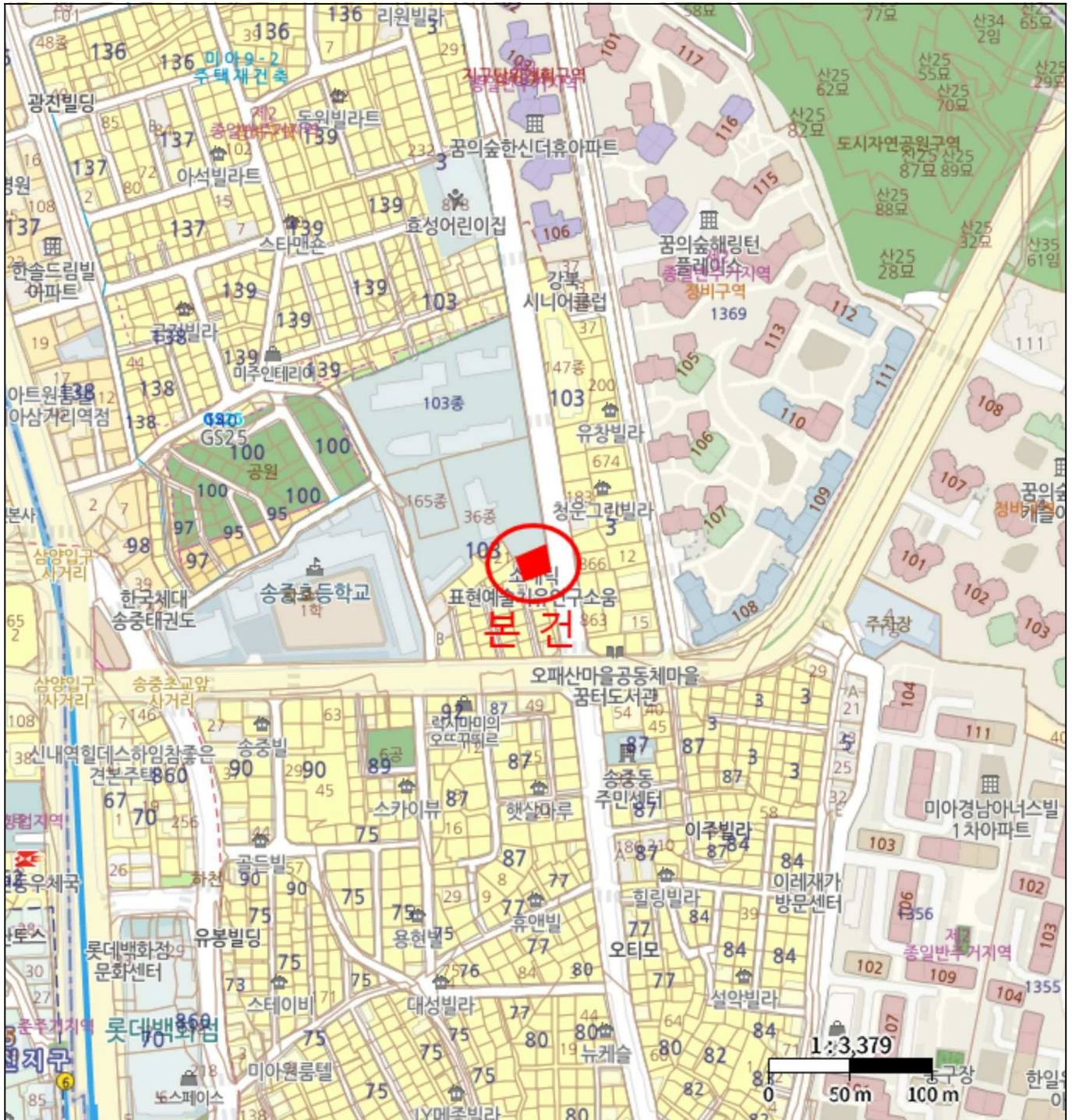


# 위 치 도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 103-152 제이앤제이빌리지 2층 202호



# 내부구조도

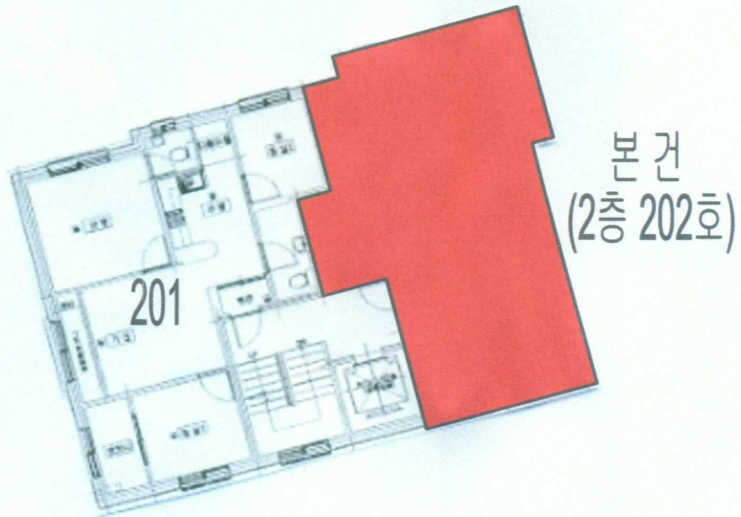


소재지

서울특별시 강북구 미아동 103-152 제이앤제이빌리지 2층 202호

No Scale

<호별배치도>  
제이앤제이빌리지



<내부구조도>



