

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문지우 소유물건(2025타경12615)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: DJ-250505

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.

더존감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유두영

감정평가액	삼익육천사백만원정 (₩364,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경12615)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.08	2025.05.28 ~ 2025.06.08	2025.06.08

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	364,000,000
합계					₩364,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “서울정릉우체국” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 1층 101호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.08일입니다.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.
- 2) 집합건물은 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다. 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참작하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

본 건 구분건물에 출입하여 육안관찰, 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등에 의하여 평가하였습니다.

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 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	성북구 정릉동 206-101			
명칭, 동, 층, 호수	가온팰리스 에이동 1층 101호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019. 10. 23	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	56.81	26.28	32.64	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 주택의 거래사례

[출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	정릉동 000-00	○○○	2층/○○○	51.76	28.11	360,000,000	2024.07.15
							2018.10.02
#2	정릉동 000-00	○○○	2층/○○○	29.19	18.69	195,000,000	2024.02.27
							2020.06.22

(2) 비교사례의 선정

인근 단지 내 구분건물 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 <사례 #1>을 선정합니다.

4. 사정보정

정상거래 사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (100/100)

5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 중 한국부동산원의 “서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 수정합니다.(2021.06 = 100.0)

- 시점 수정치 산출

- ▶ 기준시점 현재 가격지수 : 100.1
- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 98.8
- ▶ 시점 수정치 : $100.1/98.8 \approx 1.01316$

※ 기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아닐 경우, 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 성업 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.01	본 건은 사례부동산에 비해 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 검토한 바, 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 설비, 관리상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형_)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.90	본 건은 사례부동산에 비해 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 대지권 비율, 내부평면 방식 등을 종합적으로 검토한 바, 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	대지권 면적의 대소(비율) 등			
	내부평면 방식			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.91		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m ²)	비준가격(원)
360,000,000	1.00	1.01316	0.91	56.81/ 51.76	364,000,000

※ 십만원에서 반올림함.

III. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

유사 주택 가격수준	360,000,000 ~ 370,000,000원
------------	----------------------------

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승일인
정릉동 ○○○	○○○	1층/000	56.52	32.47	경매평가	395,000	2024. 11. 05
							2019. 10. 23
정릉동 ○○○	○○○	2층/000	48.64	29.395	경매평가	320,000	2024. 12. 18
							2020. 05. 08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 364,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

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 [도로명 주소] 서울특별시 성북구 보국문로8나길 24-3	206-101	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층							
		가온 팰리스		지1층	142.78						
		에이동		1층	126.63						
				2층	126.63						
				3층	126.63						
				4층	95.99						
				옥탑1층 (연면적제외)	17.26						
		206-101		대		243					
					(내)	철근콘크리트구조					
					1층 101호	56.81	56.81	364,000,000	비준가격		
			32.64								
		1. 소유권 대지권	-----	32.64							
			243								
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	254,800,000					
					건 물 :	109,200,000					
합 계							₩364,000,000.-				
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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 "서울정릉우체국" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재해 있고 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 중 1층 101호로서,
외벽: 벽돌 붙임 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 후첨 "내부구조도"를 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기시설 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형 토지로서 다세대주택 부지로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 세로(가)의 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257미터), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

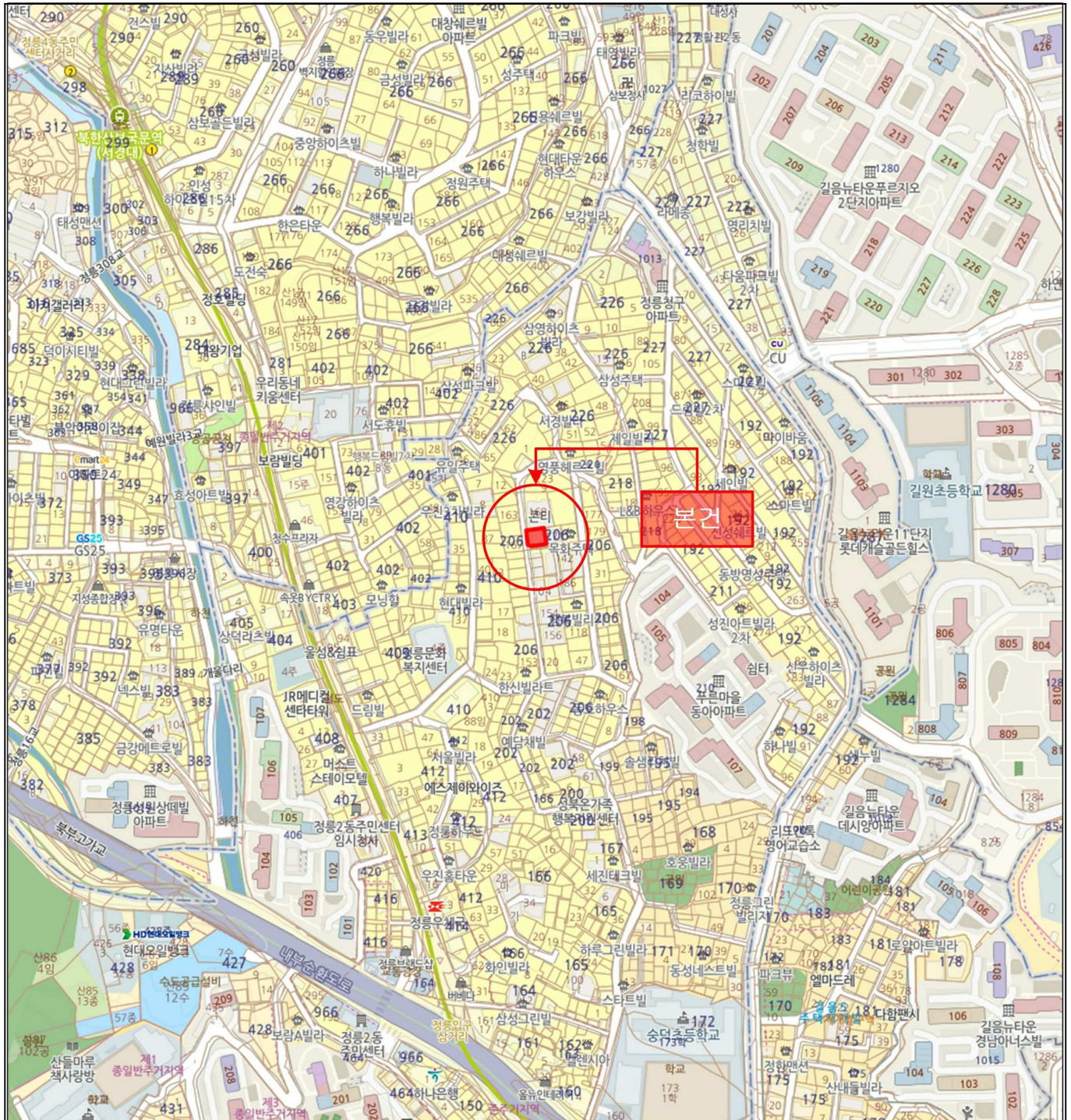
임대내역은 미상임.

위 치 도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-101 가온팰리스 에이동 1층 101호



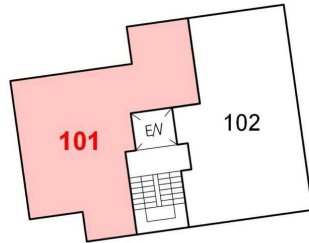
호별배치도 및 내부구조도



소재지 서울특별시 성북구 정릉동 206-101 가온팰리스 에이동 1층 101호

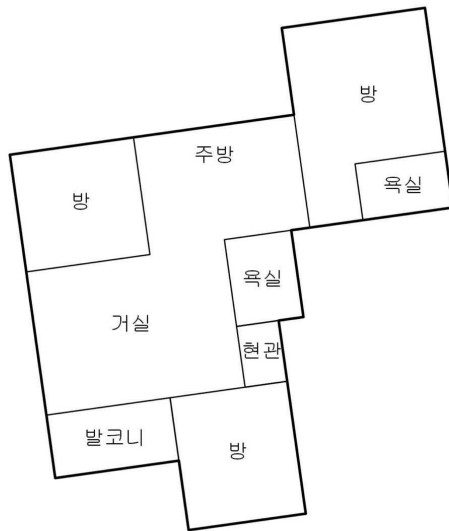
<축척없음>

<호별배치도>



本件(가온팰리스 에이동 1층 101호)

<내부구조도>



* 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함



