

# 감정평가서

건명	김윤상 소유물건(2025타경12897)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	HAS25-8-3

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.

호텔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한명희

(인)

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김운상 (2025타경 12897)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.15	2025.08.14 ~ 2025.08.15	2025.08.16		
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	1세대  하  여	-  백	204,000,000
	합 계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## I. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 148-10외 7필지 [도로명주소] 서울특별시 성북구 정릉로 262			
명칭	갤럭시더정릉			
기호	층·호	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	제3층 제301호	도시형생활주택	12.33	4.79

건물개황	호수/세대수	층수	대지면적(㎡)	연면적(㎡)
	54호/72세대	지하: 1층 지상: 15층	795	3,243.27
	구조	주용도	용도지역	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(도시형생활주택, 근린생활시설, 오피스텔)	준주거지역	2022.8.9.

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 경전철 우이신설선 “정릉역” 북서측 인근에 위치하는 도시형생활주택으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 15일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 4.1. 기준가치

「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 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

#### 4.2. 감정평가조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.08.14. ~ 2025.08.15. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

## 7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

## 8. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적}$$

### 2. 거래사례 선정

#### 2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(천원)	거래단가 <sup>1</sup> (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	정릉동 148- 10	6	도시형 생활 주택	14.91	5.78	246,000,000	16,498,994	2025.06.27.
								2022

주: 거래단가=거래가액/전유면적  
자료: 등기사항전부증명서, 한국동산원, 호텔감정평가사사무소

#### 2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 <사례 A>를 선정함.

### 3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 및 가격수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 연립주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지역	가격지수	시점수정치
서울특별시 동북권	거래시점(2025.06.27) 가격지수 : 100.2	100.5/100.2 ≈ 1.00299
	기준시점(2025.08.15) 가격지수 : 100.5	

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

### 5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 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
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 제반 요인에서 유사한 것으로 판단됨.						

## 6. 시산가액(비준가격)

기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	16,498,994	1.00	1.00299	1.000	12.33	204,040,859	204,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## IV. 참고가격 자료

### ▷ 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
B	정릉동 148- 10	5층	도시형 생활주택	11.79	194,000,000	법원 경매	2025.07.
							2022
C	정릉동 148- 10	9층	도시형 생활주택	12.85	195,000,000	법원 경매	2025.06.
							2022

자료: 한국감정평가사협회

## V. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	제3층 제301호	도시형생활주택	12.33	4.79	204,000,000



# 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 경전철 우이신설선 "정릉역" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 우이신설선 "정릉역" 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제3층 제301호로서,  
외 벽 : 석재 등 마감,  
창 호 : 새시조 등 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 소화전설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

8필지 일단으로서 대체로 세장형에 유사한 토지로서, 도시형생활주택, 근린생활시설 및

# 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) |          |

오피스텔 등의 터로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측 및 남서측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

< 정릉동 148-10, 148-11, 148-12, 148-13, 150-27, 155-4 >  
 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에  
 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 지구단위계획결정고시: 2006.10. 9 (서고시 제2006-340호)  
 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), (정릉동155-4: 건축선(2019-04-18)).

< 정릉동 155-7 >  
 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접함),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에  
 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 지구단위계획결정고시: 2006.10. 9 (서고시 제2006-340호)  
 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 건축선(2019-04-18).

< 정릉동 971-14 >  
 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에  
 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

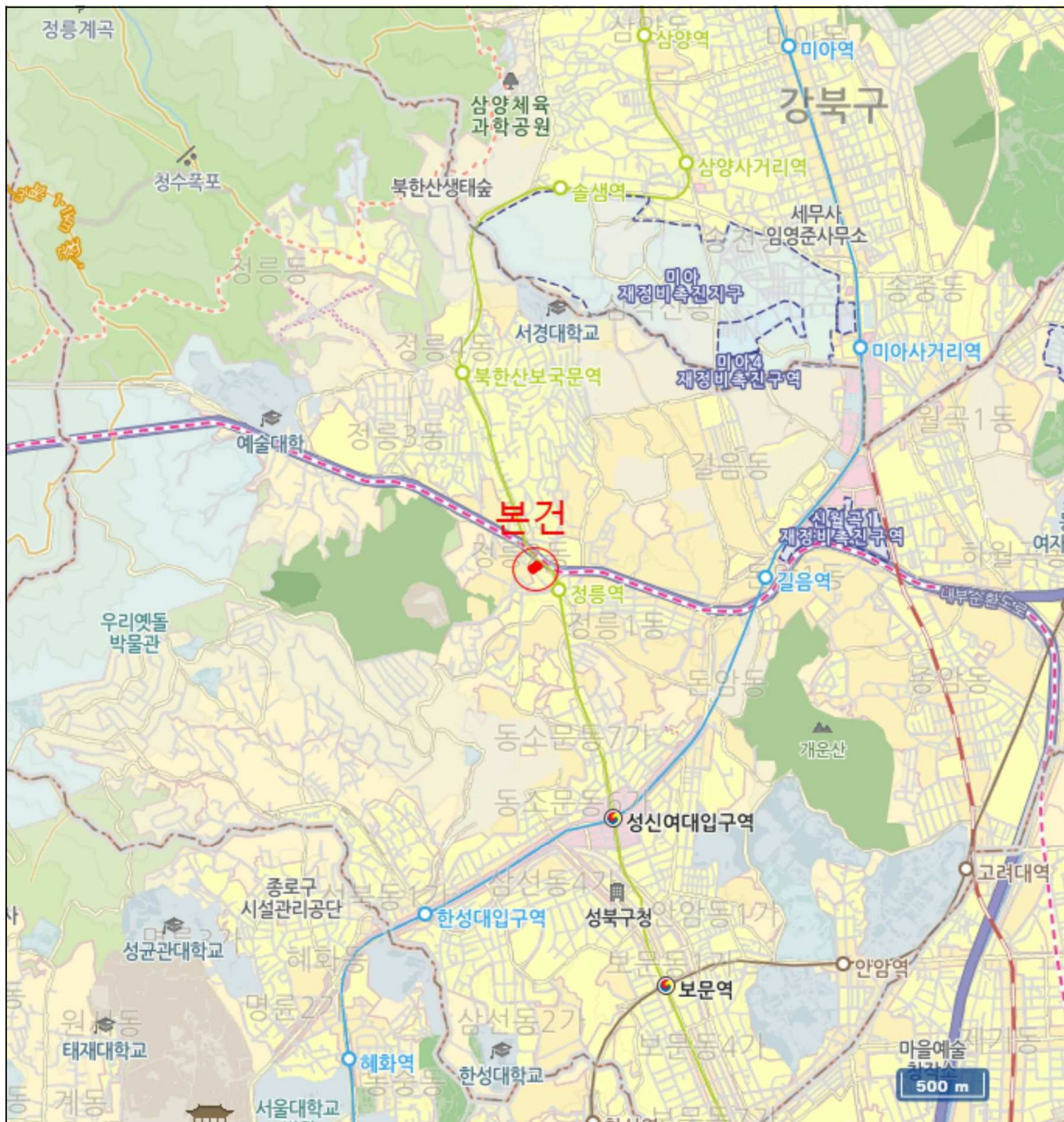
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임차인이 거주중인 것으로 구두탐문되나 정확성 여부 등은 미상임.

# 광역위치도



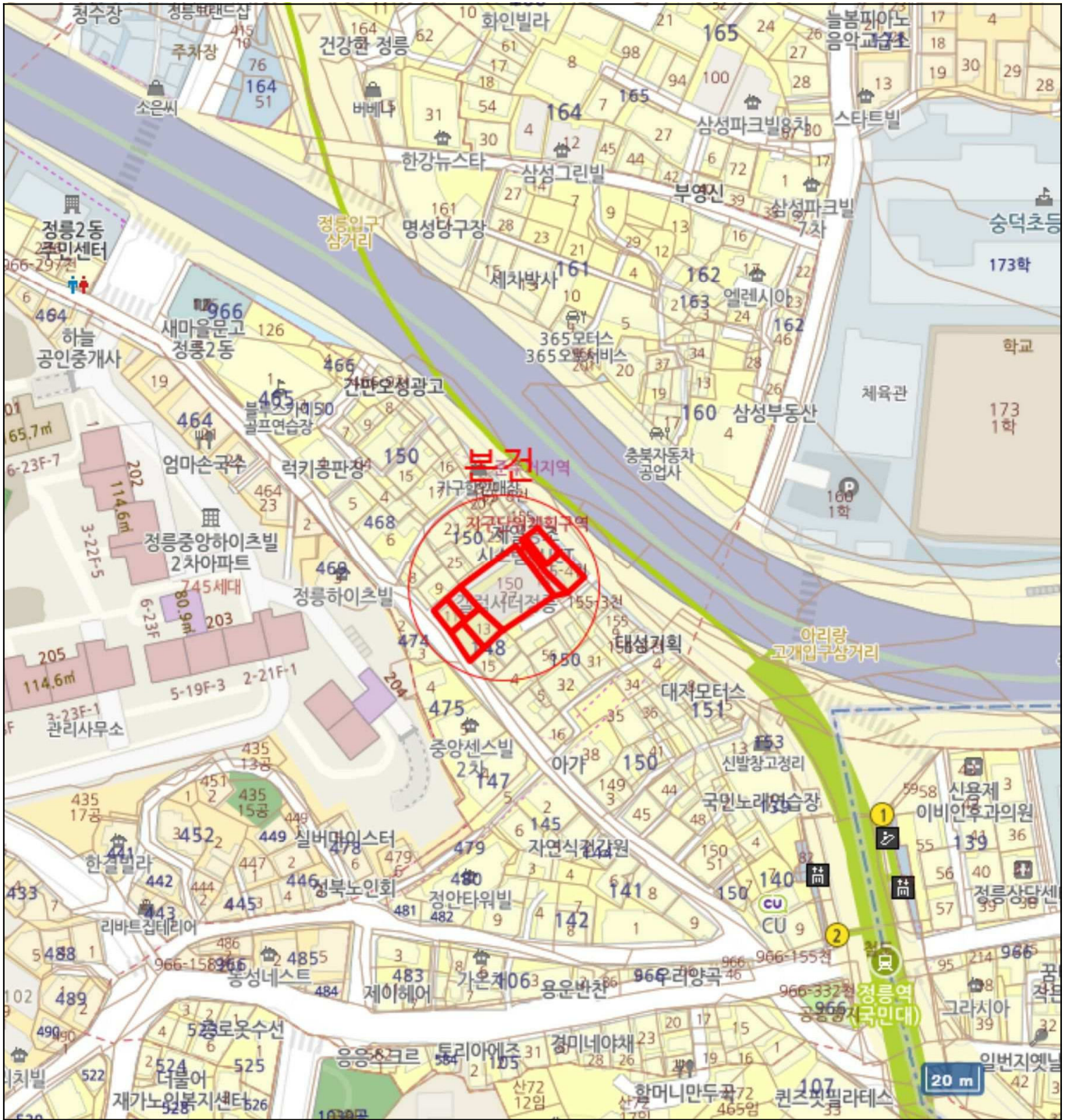
소재지	서울특별시 성북구 정릉동 148-10 갤럭시더정릉 제3층 제301호
-----	---------------------------------------



# 위 치 도



<b>소재지</b>	서울특별시 성북구 정릉동 148-10외 7필지 갤럭시더정릉 제3층 제301호
------------	--

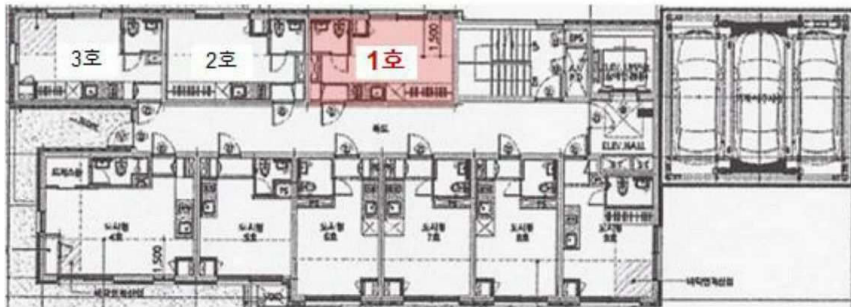


# 내 부 구조 도

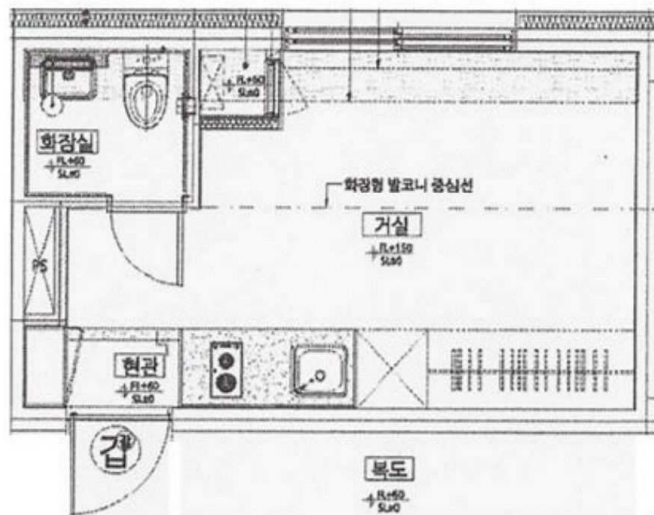
<b>소재지</b>	서울특별시 성북구 정릉동 148-10외 7필지 갤럭시더정릉 제3층 제301호
------------	--



**[호별배치도]**



**[내부구조도]**



# 사진용지



주위환경\_1 (서측)



주위환경\_2 (동측)

# 사 진 용 지



본건 소재 1동의 건물 (남서측에서 촬영)



공동 출입구

# 사 진 용 지



본건 소재 3층 복도



본건 현관문