

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최미영 소유물건(2025타경13057)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: JK25081239

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.

감정평가사사무소 준경

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 경 아

감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	서울북부지방법원 경매5계			
소유자 (대상업체명)	최미영 (2025타경13057)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.08.22	2025.08.12 ~ 2025.08.22	2025.08.22		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	280,000,000 백
	합 계					₩280,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 하월곡동 소재 “서울도시과학기술고등학교” 남측 인근에 위치하는 명남더블레스 제6층 제606호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-1817, 90-1818, 90-1819 [도로명주소: 서울특별시 성북구 종암로36길 16]			
용도지역	준주거지역	대지면적(㎡)	90-1817	188
			90-1818	155
			90-1819	152
건물명, 층, 호	명남더블레스 제6층 제606호			
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			
용도	오피스텔 및 다세대주택	사용승인일	2019.05.07	
규모	30호 18세대	층수	지하1층/지상9층	
본건	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	제6층 제606호	오피스텔	45.49	19.51
설비현황	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화설비, 난방설비 등			

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 08월 22일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 12일 ~ 2025년 08월 22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

2) 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- (2) 비교방식: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

4) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 오피스텔로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

7. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반관련 공부에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3) 본건은 방문하였으나 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건 축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의해 작성되어, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
A	하월곡동 O-O	2층/O호	59.70	21	360,000,000	등기사항 전부증명서	2024.09.05
							2017.06.19

대상물건과 동일지역 유사 건물내에 소재하는 거래사례로서, 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 대상물건과 비교가능성이 높은 <기호A>를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 『서울특별시 동북권 오피스텔 매매가격지수』를 활용하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정함. 다만, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 시점수정치를 산정함.

(2023년 12월 = 100 기준)

구 분	매매가격지수	비 고
2024년 08월	99.70	거래시점
2025년 07월	99.63	기준시점
시점수정치	0.99930	99.63/99.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	격차율		비교
		사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
개별적 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	1.00	1.02	본건은 사례대비 전유면적의 크기 등의 개별적요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.020		

5. 비준가격

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	360,000,000	1.000	0.99930	1.020	$\frac{45.49}{59.70}$	279,601,930	280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

본건 인근 지역 내 유사물건은 전용면적, 층별·호별 등 효용, 위치, 관리상태 등에 따라 약 250,000,000 ~ 300,000,000원 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었음.

2. 인근 유사물건 평가사례 및 거래사례

소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	구분	기준(거래)시점	평가액/ 거래금액(원)
					사용승인일	
하월곡동 ○-○외	3층 ○호	45.49	12.8	경매	2025.02.04	277,000,000
					2019.05.07	
하월곡동 ○-○외	6층 ○호	43.47	11.6	경매	2024.11.02	261,000,000
					2019.05.07	
하월곡동 ○-○외	5층 ○호	45.19	11.8	경매	2023.10.20	275,000,000
					2019.05.07	
하월곡동 ○-○외	6층 ○호	65.94	23.4	거래사례 (미등기)	2025.06.21	418,000,000
					2020.04.24	
하월곡동 ○-○외	8층 ○호	21.371	9.175	거래사례	2025.06.04	185,000,000
					2020.02.14	
하월곡동 ○-○외	4층 ○호	45.49	12.8	거래사례	2022.05.17	265,000,000
					2019.05.07	

(자료출처: 감정평가사협회, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 280,000,000 원

2. 결정의견

본건 대상건물은 상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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		
가	서울특별시 성북구 하월곡동	90-1817 90-1818 90-1819	오피스텔 및 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 성북구 종암로36길 16	더블레스		지1층	318.67			
				1층 (연면적제외)	159.14			
				1층	83.67			
				2층 ~ 6층(각)	246.6			
				7층 ~ 9층(각)	174.13			
				옥탑1층 (연면적제외)	13.5			
	1. 서울특별시 성북구 하월곡동	90-1817	대	준주거지역	188			
	2. 동 소	90-1818	대	준주거지역	155			
	3. 동 소	90-1819	대	준주거지역	152			
			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	45.49	45.49	280,000,000	공용면적포함	
			1,2,3. 소유권대지권	12.8 495x---- 495	12.8			
						배분내역 토 지 : 140,000,000 건 물 : 140,000,000		
	합 계					₩280,000,000.-		

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 상복구 하월곡동 소재 "서울도시과학기술고등학교" 남측 인근에 위치하며, 본건 주변은 다세대주택, 연립주택, 단독주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 및 학교 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 서측 근거리 지하철4호선 "길음역" 및 동측 근거리 지하철6호선 "월곡역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층건 중 제6층 제606호로서,
(사용승인일 2019.05.07)
외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차장 및 주차장시설 등이 되어 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 3필지 일단의 인접도로 및 인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외, 동측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접하며, 서측으로 노폭 약 2미터의 막다른 도로, 남측으로 일부 노폭 약 3~4미터의 막다른 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 준주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

기호(2,3): 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

2) 본건은 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되어, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-1817외 2필지 명남더블레스 제6층 제606호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-181외 2필지 명남더블레스 제6층 제606호
-----	---



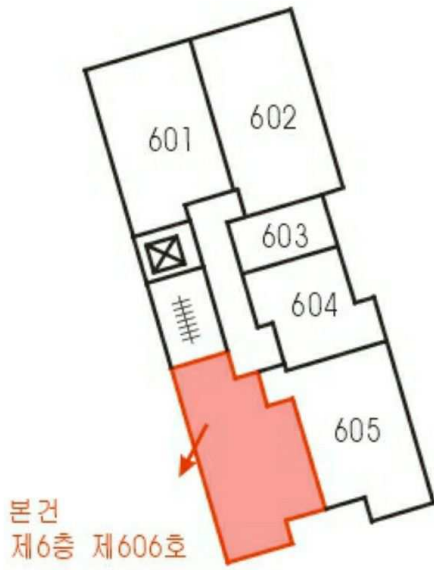
내부구조도



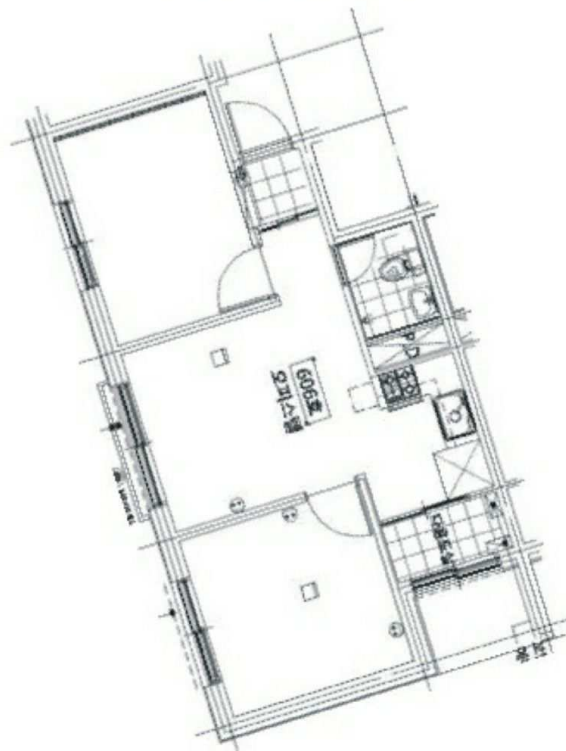
소재지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-1817외 2필지 명남더블레스 제6층 제606호
-----	--

< 축척없음 >

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



본건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 부득이하게 내부를 보지못하여
 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 기준으로 작성하였으므로 낙찰시
 유의하시기 바랍니다.



1



2



3



4







2



3