

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김은영 소유물건(2025타경13341)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: S48-05092625



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.

강산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 상 목 (인)

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김 은 영 (2025타경 13341)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.29 2025.09.30

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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔	1개호 하 여	-	백
합 계						₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 "성신여자대학교" 북서측 근거리에 위치하는 수유역푸르지오시티 9층 910호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2025년 09월 29일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

-.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 강북구 미아동 160-3, 160-21 [도로명주소 : 서울특별시 강북구 도봉로 290]		
건물명		수유역푸르지오시티		
용도		업무시설(오피스텔)	사용승인일	2014. 10. 17
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	9층 910호	22.4269	24.076	4.9759

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적당	사용승인일		
A	미아동 160-3외	수유역 푸르지오시티	19층 191*호	22.4269	4.9759	140,000,000	2025.09.10	실거래	
						6,242,503	2014.10.17		
B	미아동 160-3외	수유역 푸르지오시티	17층 171*호	22.4269	4.9759	139,000,000	2025.07.08	실거래	
						6,197,914	2014.10.17		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2025년 08월(거래시점)	2025년 08월(기준시점)
가격지수	99.59	99.59

※ 거래사례 : 2025.09.10.는 09월 지수 발표전 시점으로서 2025년 08월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.09.29.는 09월 지수 발표전 시점으로서 2025년 08월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 99.59(2025.08)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.59(2025.06)
- ▶ 시점수정치 : $99.59 / 99.59 \approx 1.00000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별.향별.위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
9층 910호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례A 대비 제 비교조건은 대등함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	6,242,503	1.00	1.00000	1.000	22.4269	139,999,991	140,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	미아동 160-3외	수유역 푸르지오시티	12층 121*호	22.4269	4.9759	137,000,000	담보
						6,108,735	2023.01.31
#2	미아동 160-3외	수유역 푸르지오시티	12층 121*호	22.4269	4.9759	140,000,000	담보
						6,242,503	2022.02.16

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 강북구 미아동 160-3외	수유역푸르지오 시티 9층 910호	22.4269	4.9759	140,000,000
합 계					140,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 강북구 미아동 160-3외 수유역푸르지오시티 9층 910호					
건 물 명	김은영 소유물건(2025타경13341)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의표시] 서울특별시 강북구 미아동 160-3, 160-21 수유역푸르지오시티 [도로명주소] 서울특별시 강북구 도봉로 290 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	공동주택 (도시형생활 주택) 및 업무시설 (오피스텔) 및 근린생활 시설				
		지하3층	1,837.505			
		지하2층	2,148.225			
		지하1층	2,154.345			
		1층	955.325			
		2층	1,117.634			
		3층	878.0846			
		4층	878.0846			
		5층	878.0846			
		6층	878.0846			
		7층	878.0846			
		8층	878.0846			
		9층	878.0846			
		10층	878.0846			
		11층	878.0846			
		12층	878.0846			
		13층	878.0846			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 강북구 미아동 160-3외 수유역푸르지오시티 9층 910호					
건 물 명	김은영 소유물건(2025타경13341)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층	878.0846 878.0846 878.0846 875.4908 875.4908 875.4908 875.4908			
	[전유부분의 건물의 표시] 9층 910호 철근콘크리트구조		22.4269	22.4269	140,000,000	거래사례 비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 서울특별시 강북구 미아동 160-3	대	1,911.1			
	2. 동 소 160-21	대	657.9			
	대지권의 종류 : 1,2. 소유권 대지권의 비율 : 1,2.		4.9759 ----- 2,569	4.9759		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,000,000 70,000,000	
	합 계				₩140,000,000.-	
		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 강북구 미아동 소재 "성신여자대학교" 북서측 근거리에 위치하며 주위는 오피스텔, 주.상용빌딩, 단독주택, 다세대주택, 점포, 음식점 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건내 9층 910호로서
외벽 : 석재 및 몰탈위 페인트 마감,
내덕 : 벽지 도배 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(별첨 '내부구조도' 참조) 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 가장형의 평탄한 토지로서 집합건축물(공동주택, 업무시설 및 근린생활시설) 건

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) | |

부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 대로1류 및 동측으로 소로2류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.), 건축선(3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과 문의)).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 160-3외 수유역푸르지오시티 9층 910호

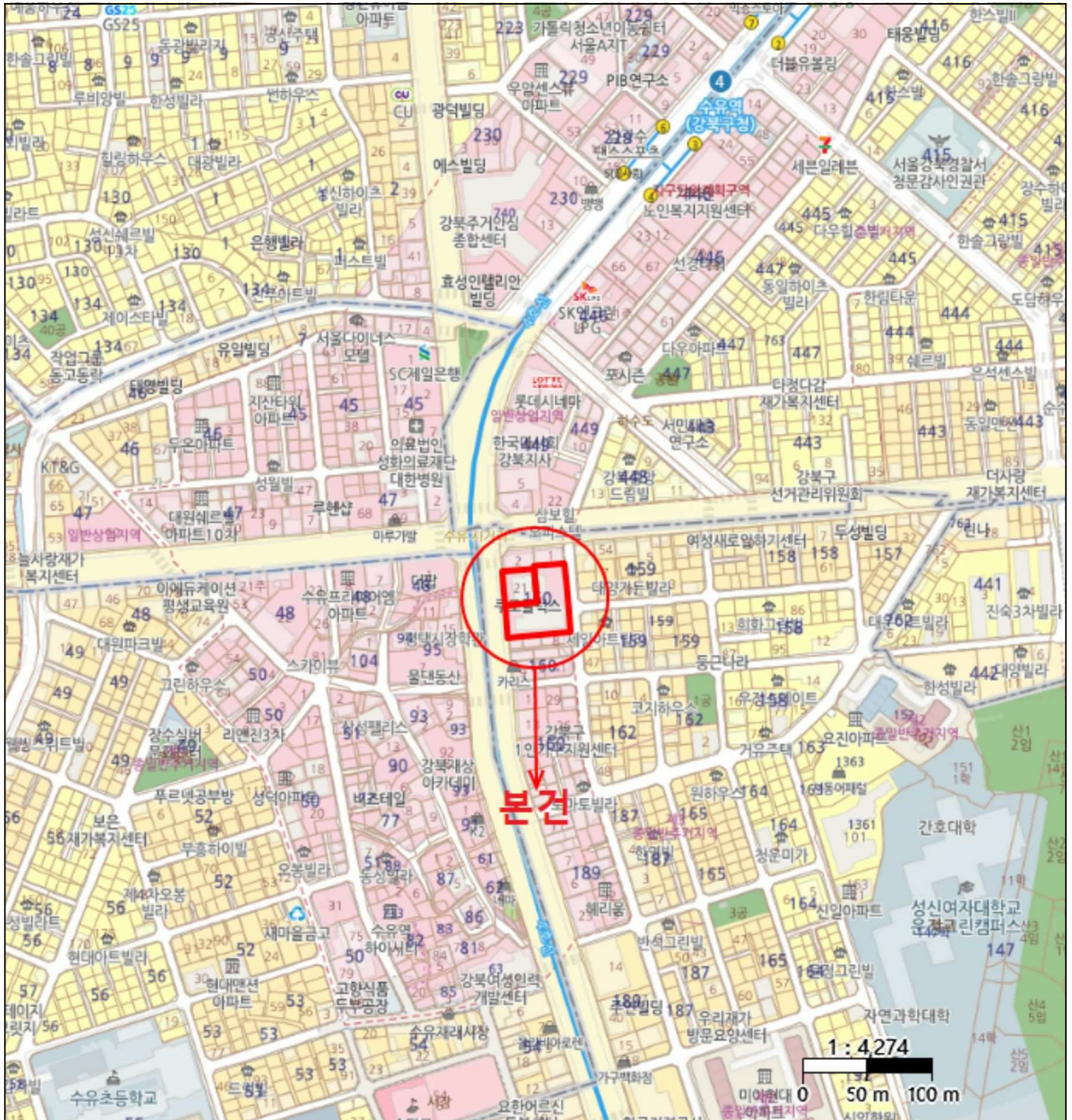


위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 160-3의 수유역푸르지오시티 9층 910호



내부구조도



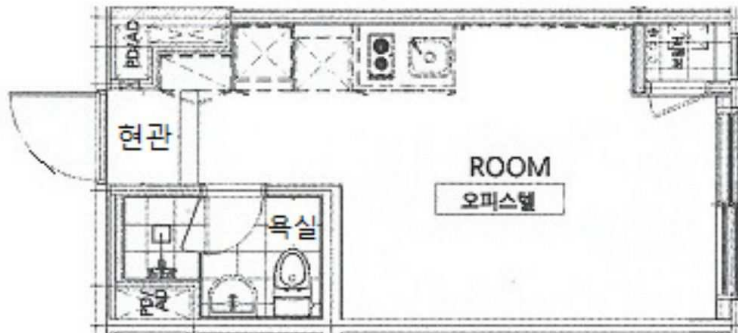
소재지

서울특별시 강북구 미아동 160-3외 수유역푸르지오시티 9층 910호

No Scale



<호별배치도>



<내부구도>



()



()



()





