

# 감정평가서

건명	채무자 임현주의 파산관재인 김상한 소유물건(2024타경4896)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	012409-31-00034

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.

(주)감정평가법인 삼일

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
홍길성

(주)감정평가법인 삼일 대표이사 조재익 (서명또는인)

감정평가액	칠억오천일백만원정 (₩751,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	채무자 임현주의 파산관재인 김상한 (2024타경4896)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.12	2024.09.12	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	751,000,000
	합계					₩751,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 대상물건 개요

본건은 서울특별시 성북구 길음동 소재 지하철 4호선 '길음역' 동측 인근에 위치하는 성일우리미아파트 제4층 제407호로서, 서울북부지방법원의 임의경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.09.12.을 기준으로 평가함.

#### 나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.09.12.에 실시하였음.

#### 다. 감정평가조건

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 산출

#### 가. 대상 부동산 개황

소재지 [도로명주소]	서울특별시 성북구 돈암동 637 [ 서울특별시 성북구 정릉로52길 46 ]					
명칭 /층/호수	성일우리미아파트 제4층 제407호					
사용승인일	2004. 12. 31		구 조	철근콘크리트구조		
면적 (㎡)	일련번호	전용면적	주거 공용면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)
	가	84.95	25.08	110.03	47.33	77.2
용 도	공 부			현 황		
	아파트			아파트		

※ 상기 공급면적은 전용면적과 주거 공용면적의 합계로서, 시장의 통상적인 공급면적과 상이할 수 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지	건물 명칭	동/층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단 가 (원/㎡)	사용승인일	
a	돈암동 63*	동부 센트레빌 아파트	제10*동 제21층 제210*호	80.54	50.67	790,000,000	2023.10.07	-
						@9,808,791	2003.09.18	
b	돈암동 64*	돈암동 대성유니드 아파트	제10*동 제12층 제120*호	84.93	50.2130	745,000,000	2024.06.30	-
						@8,771,930	2009.07.27	
c	돈암동 63*	브라운스톤 돈암 아파트	제10*동 제2층 제20*호	84.97	45.26	790,000,000	2023.09.14	-
						@9,297,399	2004.12.18	

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 '거래사례 #a' 로 선정함.

## 다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울특별시 강북지역 동북권 성북구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 서울특별시 강북지역 동북권 성북구 아파트 월별 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	90.9	90.3	89.7	89.1	89.0	88.9	89.1	89.5	<u>90.0</u>	90.3	90.4	90.4
2024	90.2	90.1	90.1	90.2	90.4	90.9	<u>91.7</u>	-	-	-	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
거래사례 #a 거래시점 가격지수	2023.09	90.0	-
본건 기준시점 가격지수	2024.07	91.7	-
시점수정치	-	1.01889	-

※ 거래시점: 2023.10.07., 2023년 09월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2024.09.12., 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로, 2024년 07월 지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목 ( 주 거 용 )
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 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

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율
일련번호(가)	0.99	0.94	0.95	1.00	0.884

※ 본건은 거래사례 #a 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수 등), 호별요인(층별요인 등)에서 열세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 대상 부동산의 가치산정

### (1) 대상 부동산의 적용단가

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
일련번호(가)	9,808,791	1.000	1.01889	0.884	8,834,766

### (2) 대상 부동산의 산정가액

구분	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액
일련번호(가)	8,834,766	84.95	750,513,372	751,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 약8,600,000~ 9,200,000원 내외 수준 [전용면적당 약 @8,900,000원/㎡ 내외 수준]
------	--

### 2. 인근 평가사례[출처: 한국감정평가사협회 정보]

사 례	소재지	건물 명칭	동/ 층/호수	전용 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
ㄱ	돈암동 63*	성일 우리미 아파트	제5층 제50*호	84.95	792,000,000	2023.11.29	법원 경매	-
					@9,323,131	2004.12.31		
ㄴ	종암동 13*외	아이파크 종암동 아파트	제10*동 제6층 제60*호	84.98	820,000,000	2023.04.26	법원 경매	-
					@9,649,329	2004.09.24		
ㄷ	돈암동 15-*	돈암상성 아파트	제10*동 제14층 제140*호	84.59	785,000,000	2023.09.11	법원 경매	-
					9,280,057	1999.04.30		

### 3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석[출처: 부동산태인, 기간: 직전1년, 단위: %]

구분 기간	서울특별시		성북구		돈암동	
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율
아파트	88.54	86.37	83.41	84.21	82.75	83.48

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정 및 의견

	구분	층·호수	감정평가액(원)	비 고
감정평가액	일련번호(가)	제4층 제407호	751,000,000	-
	총 액		751,000,000	
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.			

### 2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건의 내부확인 은 수차례 방문하였으나 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 간접조사 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 임대관계는 이상임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

< 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트) >

구분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
세 별	전국	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
	서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6-15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16-20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21-25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
		26-30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	도 심 권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6-15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16-20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21-25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26-30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동 북 권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6-15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16-20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21-25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26-30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	동 남 권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6-15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16-20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21-25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26-30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서 남 권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
6-15층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
16-20층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
21-25층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
26-30층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
30층 초과		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
서 북 권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	6-15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	16-20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2	
	21-25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
	26-30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
2. 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
3. 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
4. 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않는 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5. 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음.
6. 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	<b>동북권</b>	도봉구, 노원구, 강북구, <b>성북구</b> , 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구

※ 출처 : 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 한국부동산연구원 2021.06

# 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 돈암동  [도로명주소] 서울특별시 성북구 정릉로52길 46	637 성일 우리미 아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사슬라브지붕 14층  지하1층  1층  2층  3층  4층  5층  6층  7층  8층  9층  10층  11층  12층  13층  14층	2,688.55  722.41  754.93  754.93  754.93  754.93  751.28  664.98  664.98  664.98  547.09  338.46  338.46  248.51			
	1.서울특별시 성북구 돈암동	637	대	제3종 일반주거지역	3,770	3,770		

# 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		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	84.95	84.95	751,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권 -----	47.33	47.33		
				대지권 3,770x-----	3,770			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 450,600,000 300,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩751,000,000.-</b>	
			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 길음동 소재 지하철 4호선 '길음역' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 관공서, 교육시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건은 차량의 진·출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 4호선 '길음역'이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사슬라브지붕 지하1층/지상14층 건물 내 제4층 제407호로서 (사용승인일자: 2004. 12. 31)  
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
창호: 새시 이중창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트(방3, 욕실 겸 화장실 2, 주방 겸 식당, 거실, 발코니3, 현관 등)로 이용중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소방설비, 승강기 설비 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 완경사 지내 내 자체지반 등고 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지는 남서측으로 노폭 약 12M, 남동측 및 동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 대공방어 협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

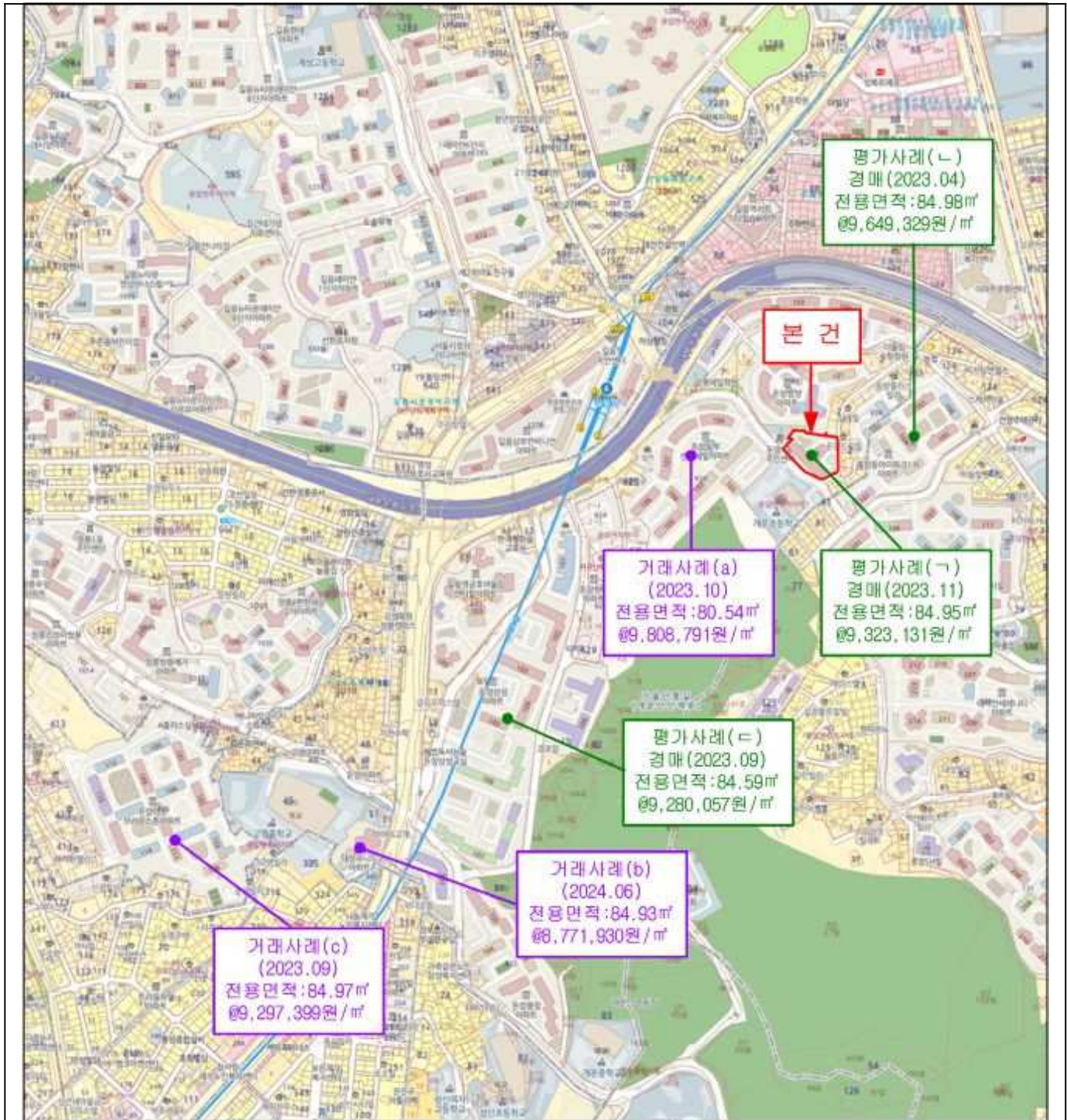
임대관계는 미상임.

# 위 치 도



**소재지**

서울특별시 성북구 돈암동 637 성일우리미아파트 제4층 제407호



# 내부구조도

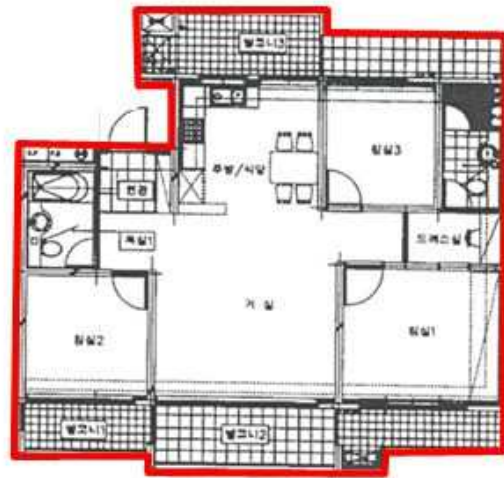


**소재지**

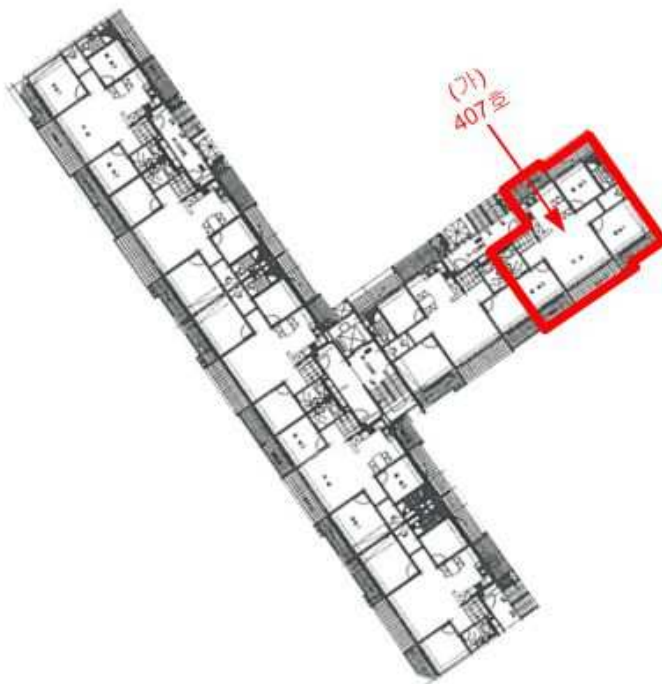
서울특별시 성북구 돈암동 637 성일우리미아파트 제4층 제407호



[ 내부구조도 ]



[ 호별배치도 ]



본건 : 돈암동 637 성일우리미아파트 제4층 제407호

임대 사항	임대부분	임차인성명	임대내역	비 고
	(가) 제407호		보증금액 임대 미상임	



