

감정평가서

건명	2025타경 1498
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	남일감정2025-018

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.

남일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김형일

(인)

감정평가액	삼억일천육백만원정 (₩316,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	강제경매	
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	고미애 (2025타경1498)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.16 ~ 2025.06.18	2025.06.18

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	1개호수 이	구분건물 하	1개호수 여	- 백	316,000,000
합 계					₩316,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “인수중학교” 동측 인근에 위치하는 (통칭:유니온빌)제3층 제303호(전유면적 55.02㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 06. 16 로 하였음.

4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 (통칭:유니온빌)제3층 제303호 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(세입자)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 수유동 301-15, 312-2, 301-25 [도로명주소]서울특별시 강북구 삼양로117길 35			
건물명,층,호수	(통칭:유니온빌)제3층 제303호			
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2016년 06월 01일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	연면적(㎡)	대지권(㎡)
	55.02	11.63	66.65	34.64
기타	세대수 : 1개동(12세대)			

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	수유동 301-15 외2필	(통칭:유니온빌) 제4층000호	36.08	209,000,000	2023.05.16 2016.06.01	국토교통부
2	수유동 313-29	양지쉐르빌 제2층000호	47.16	282,000,000	2024.08.23. 2018.05.15	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례2>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

(출처:한국부동산원)

2024.08	2025.04	변동률	비교
99.11	100.12	1.01019	100.12/99.11

(※2025년 05월분 미발표임)

2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 연립, 다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.96	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 외부요인 등은 동일하나 가로조건 및 접근조건 등에서 다소 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.97	본건은 사례대비 건물노후도 및 단지구성 등에서 다소 열세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건은 사례대비 건물면적 및 대지지분 등은 다소 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.9498		0.96×0.97×1.02

(2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 0.9498 로 결정함.

7. 시산가액 산출

사 례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
2	5,979,640	1.00	1.01019	0.9498	55.02	315,668,210	316,000,000

(※ 십만단위에서 반올림하였음)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.
2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	수유동 301-15 외2필	(통칭:유니온빌) 제5층제503호	55.02	4,253,000	담보	234,000,000	2019.06.20
							2016.06.01
2	수유동 301-15 외2필	(통칭:유니온빌) 제3층제301호	47.47	4,951,000	경매	235,000,000	2023.12.29
							2016.06.01
3	수유동 301-15 외2필	(통칭:유니온빌) 제2층제201호	47.47	5,457,000	경매	259,000,000	2024.04.05
							2016.06.01
4	수유동 313-29	양지쉐르빌 제에이동 제4층제403호	48.68	6,697,000	경매	326,000,000	2024.08.14
							2018.05.15
5	수유동 313-29	양지쉐르빌 제에이동 제2층제201호	49.78	6,027,000	경매	300,000,000	2025.04.17
							2018.05.15

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 316,000,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 수유동 소재 "인수중학교" 동측 인근에 위치하는 (통칭:유니온빌) 제3층 제303호(전유면적 55.02㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 각급학교, 골목시장, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 우이신설선 가오리역이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 제3층 제303호로서
 외벽 : 치장석재붙임 및 치장벽돌쌓기마감
 내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감
 바닥 : 플로링보드마감
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택: (방3, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실2, 발코니1)임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 1층 주차장시설 구비됨.

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

3필 일단의 부정형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(공동주택(다세대주택))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1), (3) 공히:

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(2):

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

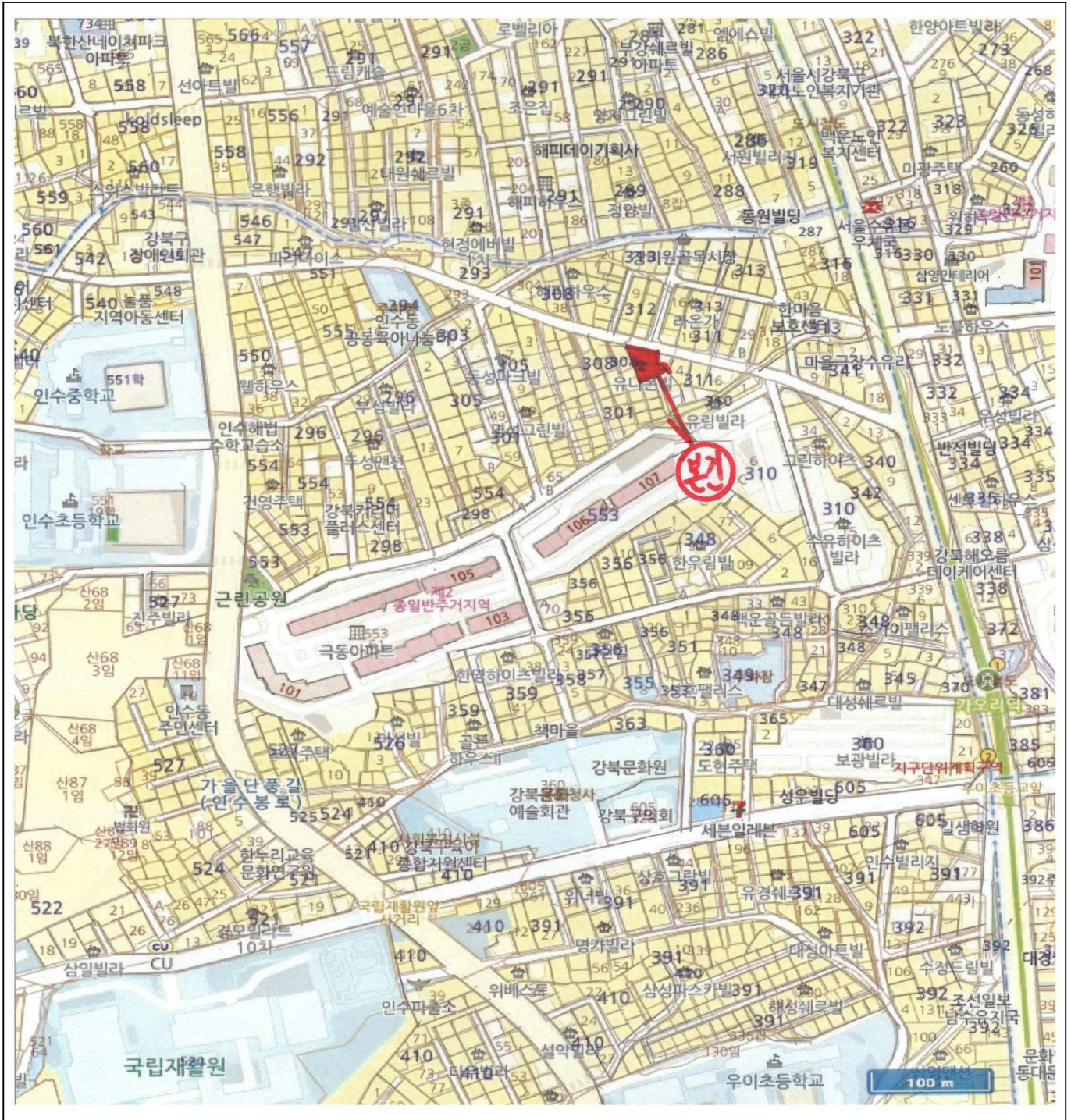
임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

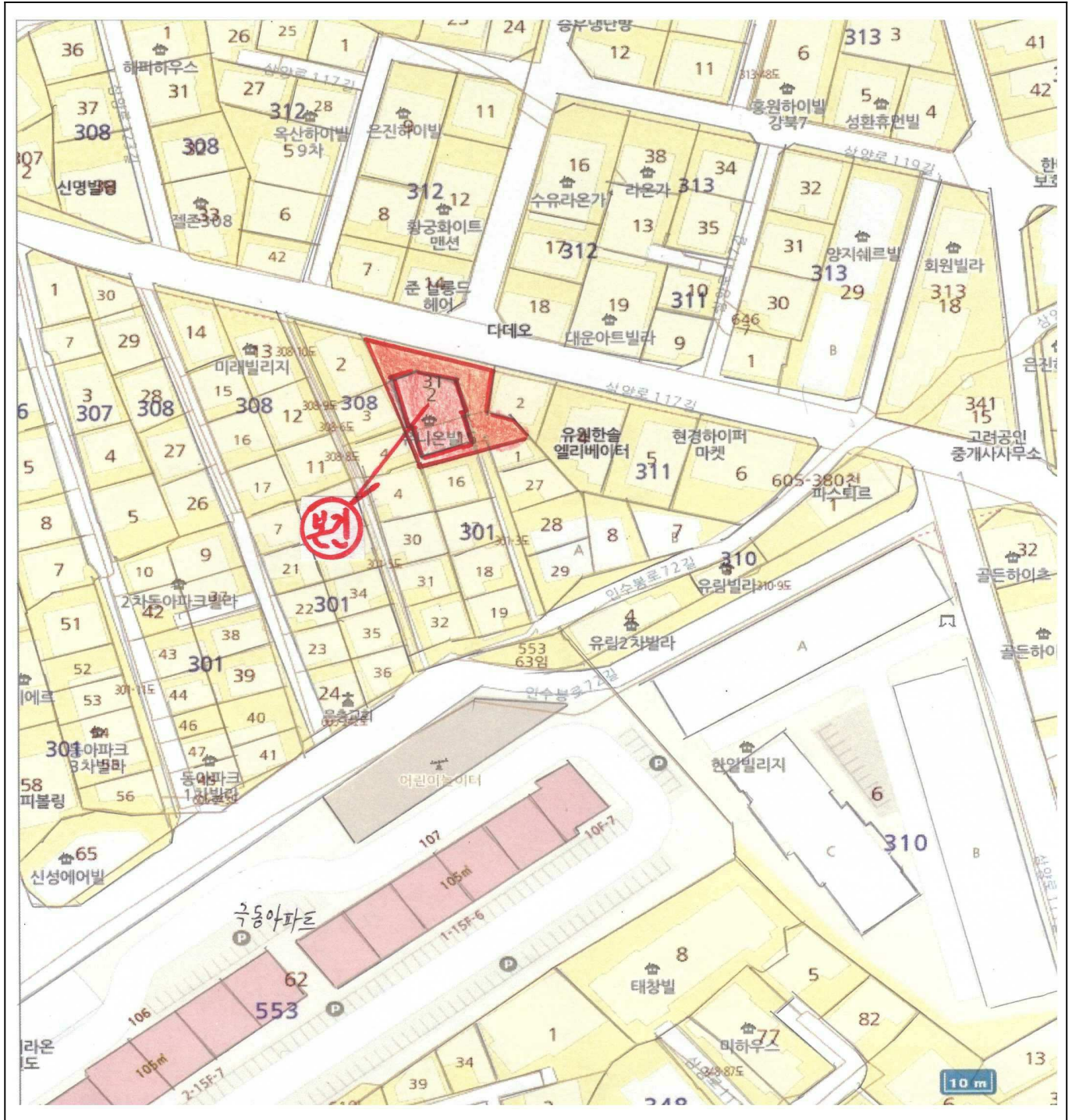
서울특별시 강북구 수유동 301-15 외2필 (통칭:유니온빌)제3층 제303호
[도로명주소]서울특별시 강북구 삼양로117길 35



상세위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 301-15 외2필 (통칭:유니온빌)제3층 제303호 [도로명주소]서울특별시 강북구 삼양로117길 35
------------	--



내부구조도

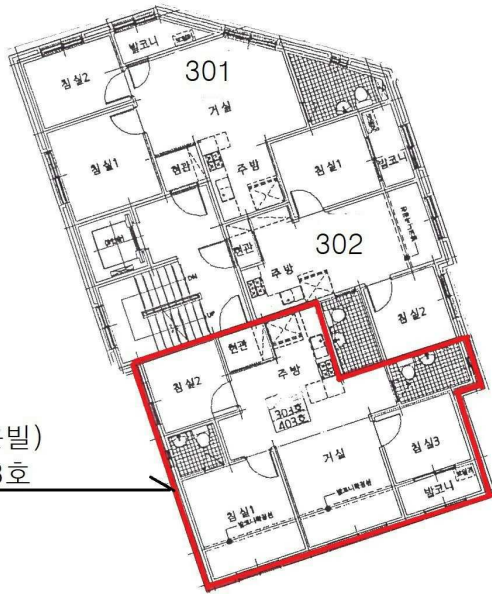


소재지

서울특별시 강북구 수유동 301-15 외2필 (통칭:유니온빌)제3층 제303호

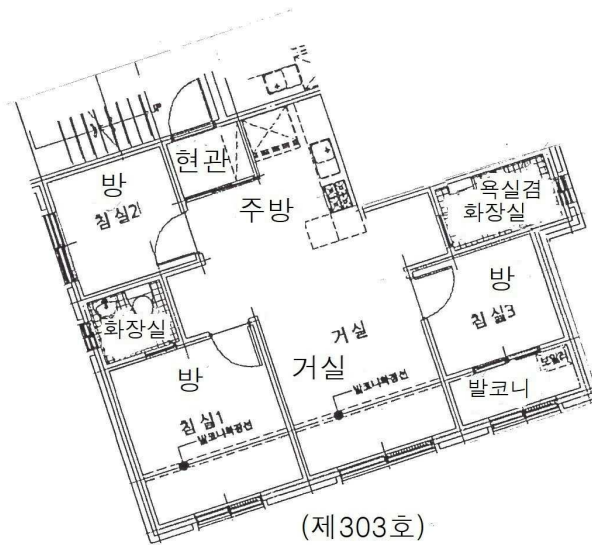
축척없음

(호별배치도)



(통칭:유니온빌)
제3층 제303호

(내부구조도)



(제303호)



(:)



(:)



(:)



3 303 (:)



(:) 3
303



(:) 3 303