

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	이지윤 소유물건(2025타경 12100) 서울시 도봉구 창동 601-97 소재
감정서번호	강진250410N 12100

# 구분건물 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 강 섭

*이강섭*



(인)

감정평가액	이억팔천일백만원정 (₩281,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이지윤 (2025타경 12100)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호  이	오피스텔 (주거용)  하	1개호  여	백	281,000,000
	합계					₩281,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

601-97( : 59 32-3( ))  
2 202 ( : 45.65 , : 21.85 ) ,

2

1 " " ' 5

3

2025. 04. 11 . 9

4.

16

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 창동 601-97				
도로명주소	서울특별시 도봉구 덕릉로59길 32-3(창동)				
건물명, 층, 호수	북한산팰리스 2층 202호				
용도	오피스텔	사용승인일	2014.02.26		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	45.65	8.82	54.47	21.85	83.8

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

거래사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	창동 601-97	북한산팰리스	7층/ 702호	29.89	14.31	184,000	2025.01.17 / 2014.02.26
나	창동 601-97	북한산팰리스	3층/ 301호	14.31	27.73	248,000	2024.07.11 / 2014.02.26

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(25.01.17~25.04.11)

거래시점 : 2025.01.17, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

2025.01.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.2

2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.3

시점수정치 :  $99.3/99.2 \approx 1.00101$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
184,000	1.00	1.00101	1.00		45.65 /29.89	≒ 281,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 280,000,000원~290,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2024. 11. 18
창동	북한산팰리스	4층/401호	42.68	20.43	경매	251,000	2014.02.26
(2)							2021.04.26
창동	북한산팰리스	2층/202호	45.65	21.85	담보	242,000	2014.02.26

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.04.01~2025.03.31	75.5
1개월 평균	2025.03.01~2025.03.31	72.1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩281,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 오피스텔 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호					
건 물 명	이지윤 소유물건(2025타경12100)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스	대				
	[도로명주소:서울특별시 도봉구 덕릉로59길 32-3(창동)]					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 공동주택(도시형생활주택) 및 업무시설(오피스텔)					
	1층		29.59			
	2층		183.14			
	3층		183.14			
	4층		136.41			
	5층		136.41			
	6층		138.29			
	7층		138.29			
목탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)	20.89					
1.서울특별시 도봉구 창동 601-97 (내) 전유부분의 건물의 표시: 2층202호 철근콘크리트구조		379.2			281,000,000	비준가액
		45.65	45.65			
		21.85				
1.소유권/대지권	-----	21.85				
		379.2				

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호
건 물 명	이지윤 소유물건(2025타경12100)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	140,500,000	
				건 물 :	140,500,000	
	합 계				₩281,000,000.-	
		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 서울시 도봉구 창동 소재 "창림초등학교" 남서측 인근에 위치함.  
주위는 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 소규모 점포 등이 소재하는 지역으로서  
제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등  
제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 2층 202호로서  
외벽:석재붙임 마감 등.  
내벽:벽지마감 등.  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2014.02.26일자로 사용승인되고,  
오피스텔(주거용)로 이용중임.  
(내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등을 갖추었음.

# 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

인접도로 및 인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서 공동주택(도시형생활주택) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 남동측으로 "덕릉로59길"의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역(지구단위계획 수립가능여부 도시계획과 사전협의),  
 소로3류(폭 8m 미만)(접함)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,  
 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

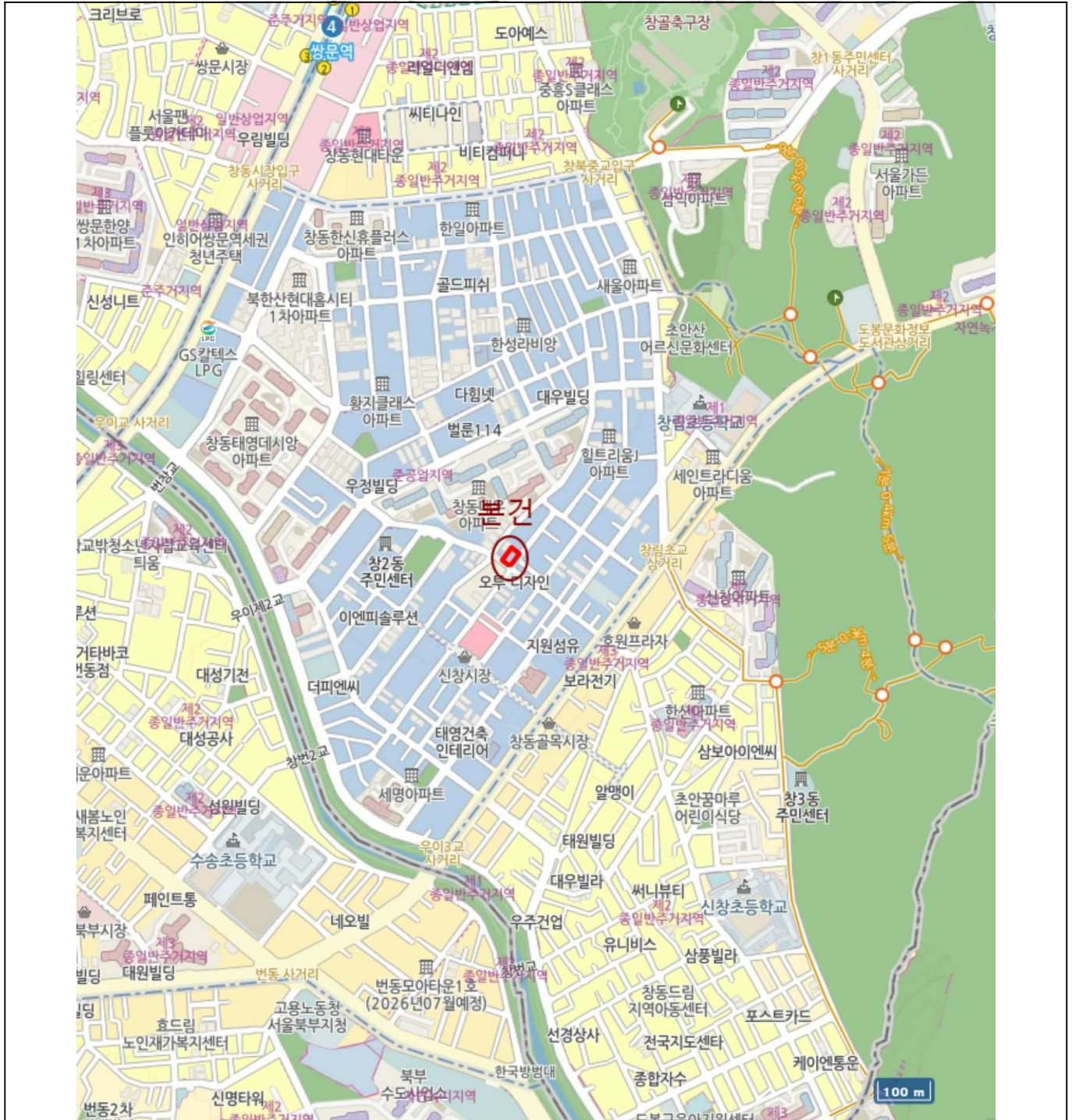
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

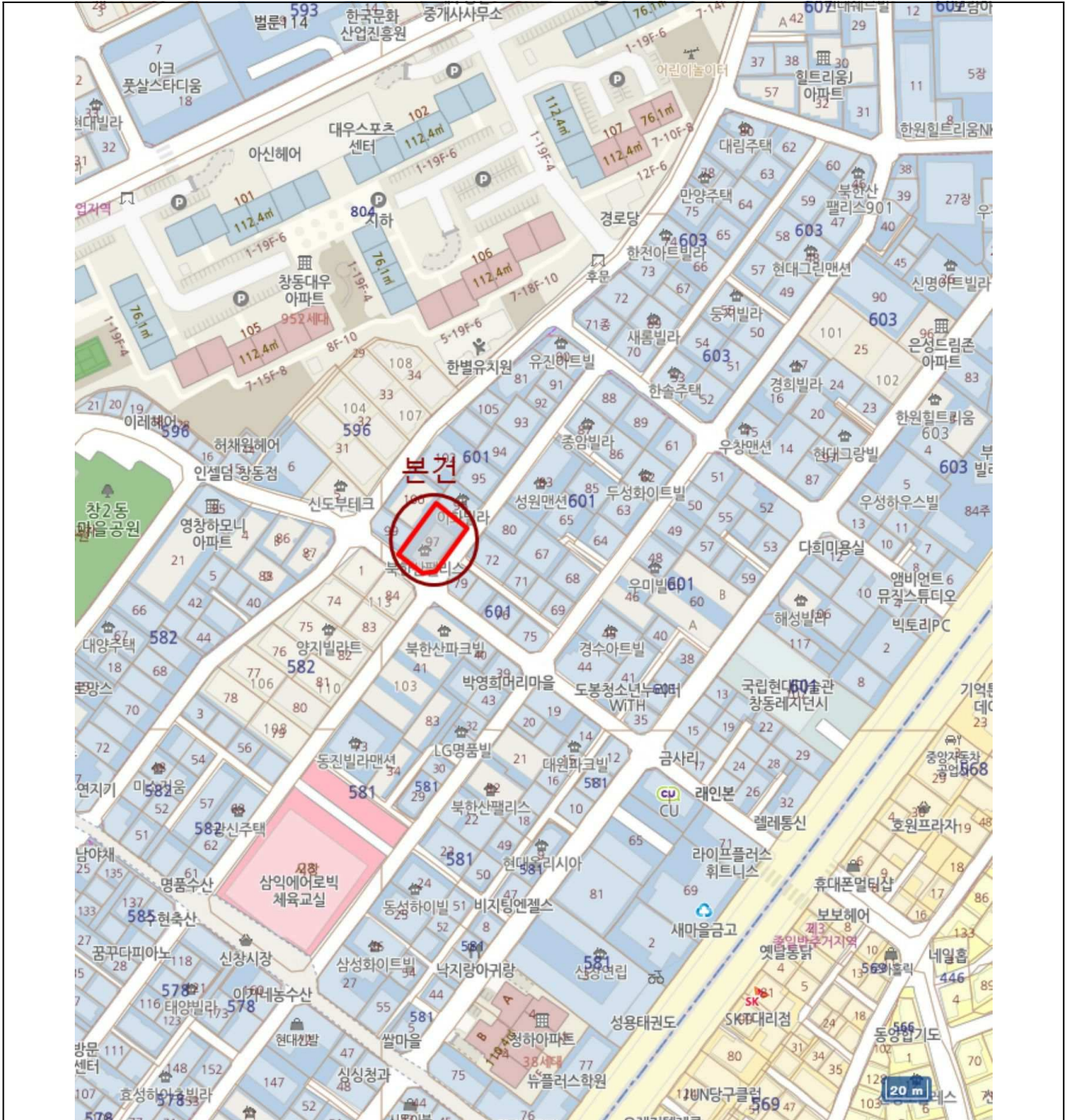
서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호
------------	------------------------------------

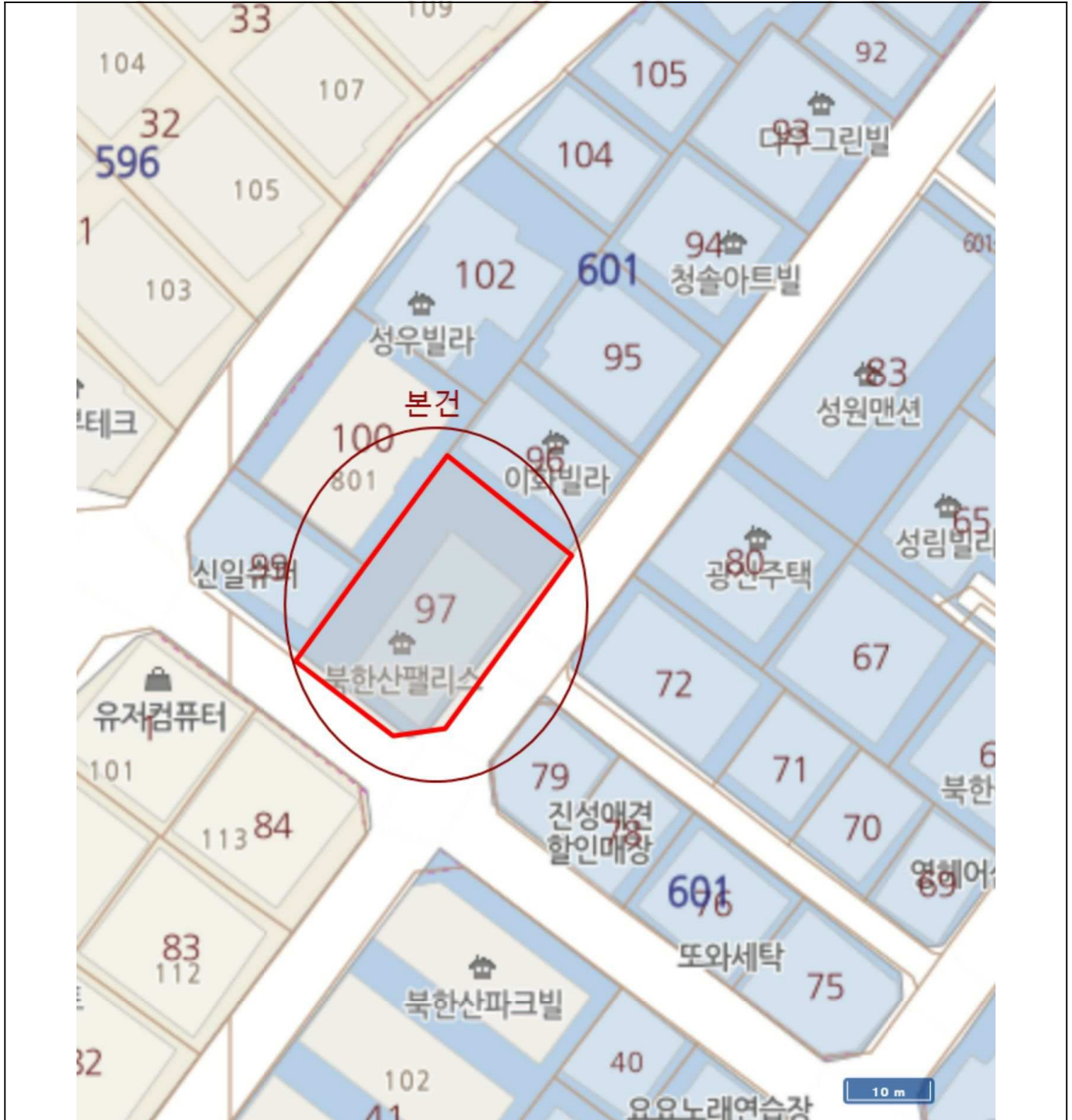


# 지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호

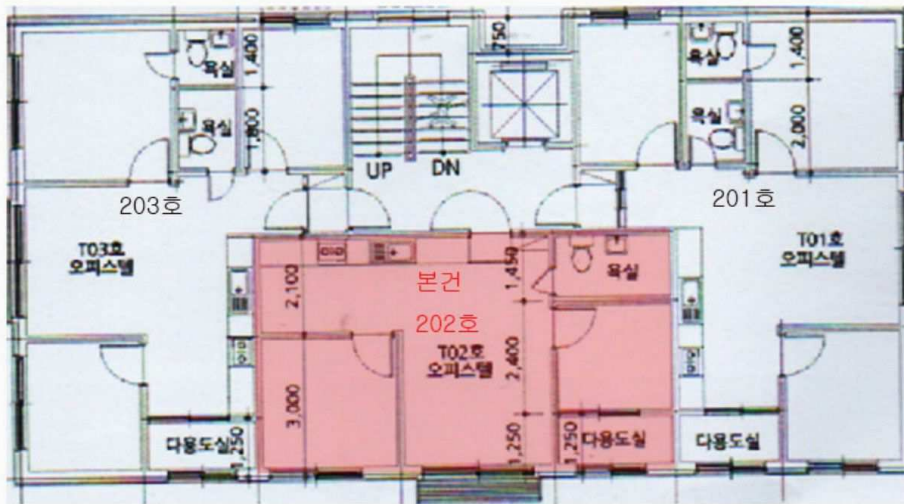


# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 도봉구 창동 601-97 북한산팰리스 2층 202호

<북한산팰리스 2층 호별배치 및 202호 내부구조도>

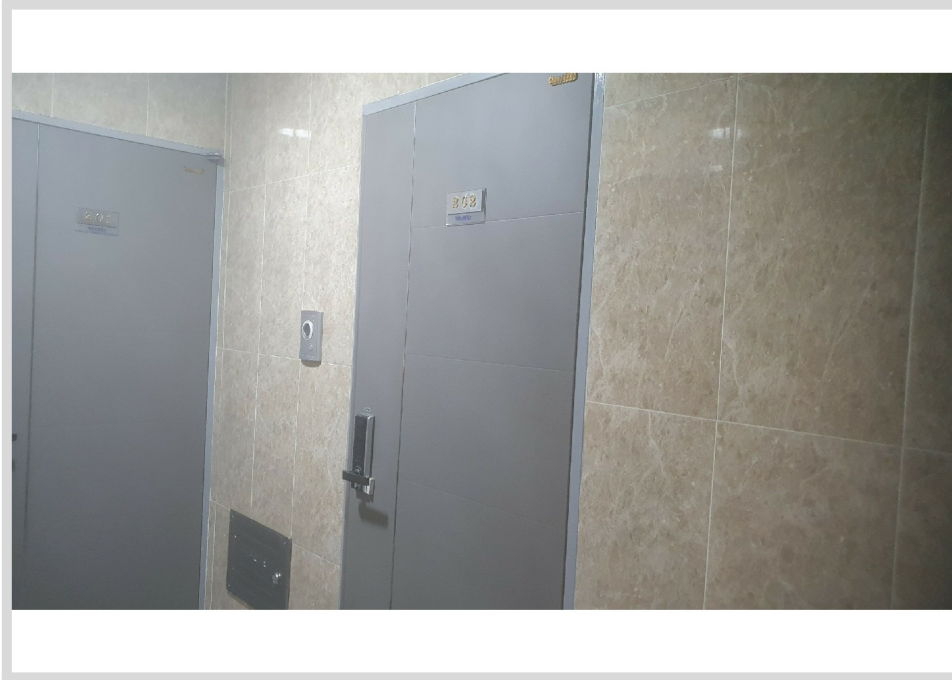






1





202



202



1



