

# 감정평가서

건명	2025타경 12252
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	남일감정2025-012

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

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김형일

(인)

감정평가액	구억육백일십사만일천이백원정 (₩906,141,200.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	임의경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	도명자 외 1명 (2025타경12252)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.15	2025.04.15 ~ 2025.04.17	2025.04.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	134.2	대	134.2	6,600,000	885,720,000
	건물	138.83	건물	138.83	140,000	19,436,200
	제시외건물	(19.7)	제시외건물	(19.7)	50,000	985,000
합계						₩906,141,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “수유초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 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. 04. 15 로 하였음.

### 4. 감정평가방법

- 1)[감정평가에 관한 규칙]제14조에 의거 공시지가 기준법으로 감정평가하되, 인근 거래사례 및 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2)본건은 2인의 공유지분으로 되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

### 5. 그 밖의 사항

- 1)본건 건물개황도 및 내부구조도는 일반건축물대장상 건축물현황도면(1층 건축물현황도면은 존재하지 않음) 및 외부관찰, 소유자의 탐문조사(본건 평가전례)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2)본건은 등기사항전부증명서상 등기목적 등기원인란에 주택담보노후연금보증등기(2021년 6월1일 주택담보노후연금보증)되어 있으니 참고하시기 바랍니다.
- 3)본건 토지는 자루형의 토지로 이를 감안하여 평가하였습니다.(기호6 개별요인비교 참조)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

[감정평가에 관한 규칙] 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액으로 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요 [서울특별시 강북구]

공시기준일: 2024.01.01

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로접면	형상고저	개별지가(원/m <sup>2</sup> )
1	미아동 217-21	대	134.2	단독주택	2종일주	세로(가)	자투형 평지	3,244,000

(※2025년 개별공시지가는 미발표임)

### 3. 비교표준지의 선정

#### (1)비교표준지의 공시지가 [서울특별시 강북구]

공시기준일: 2024.01.01

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로접면	형상고저	개별지가(원/m <sup>2</sup> )
1	미아동 217-104	대	168.8	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평지	3,683,000

#### (2)선정의 이유

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(1)을 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

( 기간: 2025. 01. 01~2025. 02. 28 기간동안 강북구 주거지역의 지가변동율을 산정함 )

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.02.28	0.289%(1.00289)	02월까지 누계
2025.03.01~2025.04.15	0.238%(1.00238)	2025년 02월분 연장적용 ( $0.145\% \times 46/28 \approx 0.238$ )
2025.03.01~2025.04.15	0.527%(1.00527)	$1.00289 \times 1.00238 \approx 1.00527$

※ 2025.03.01~2025.04.15 까지의 지가변동율은 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월의 지가변동률을 유추적용하였음.

## 5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

## 6. 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		표준지 (1)	대상	
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	0.95	가로조건에서 다소 열세함
접근조건	인근 교통시설 및 공공시설, 편의시설과의 접근성 등	1.00	1.00	대등함
환경조건	인근지역의 자연환경 및 인문환경 등	1.00	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 경사, 이용상황 등	1.00	0.95	접면너비(자루형 토지) 등에서 다소 열세함
행정적 조건	용도지역, 용도지구, 기타 공법상의 규제 등	1.00	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향 및 기타	1.00	1.00	대등함
누 계		1.00	0.90	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 그 밖의 요인 보정

### 1)보정의 필요성

[부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률] 제9조 제1항 및 [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(92년 16300, 93. 9. 10 선고)등에 의거 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근 지역의 평가선례 및 인근 시세 등과의 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2)인근 토지의 가격수준

구분	적정시세
1)본건 유사소로변	7,500,000~9,000,000원/㎡ 내외
2)본건이 속한 후면	6,000,000~7,000,000원/㎡ 내외

### 3)인근지역 매매사례(실거래가격)

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래가액 (천원)	매매시점	자료출처
1	미아동 3** 솔매로44길	대	160.6	2종일주	900,000 (건물포함)	2023.08.18.	실거래
2	미아동 1*** 솔매로36길	대	132.6	2종일주	770,000 (건물포함)	2024.06.06.	실거래

### 4)인근지역 평가선례

기호	소재지	구분	이용상황	면적(㎡)	용도지역	가격시점	단가 (원/㎡)
1	미아동 217-21	기타담보 (본건)	단독주택	134.2	2종일주	2021.04.28.	5,660,000
2	미아동 217-9	담보	주상용	488.9	2종일주	2022.05.18.	10,900,000
3	미아동 217-108	시가참고	주상용	170.6	2종일주	2024.12.30	7,050,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 기타요인 보정치의 결정

최근 경기동향 및 인근지역의 매매동향 등을 감안한 상기 평가전례 및 인근지역 내 적정지가 수준 등을 고려하였으며, 평가목적 등을 감안하여 기타요인 보정치를 결정하였음.

## 6)기타요인 비교

인근지 지가수준은 표준지 공시지가 수준보다 200%정도 높음.(200/100)

## 7) 토지가격 결정

공시지가 (원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인	개별요인	기타요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3,683,000	1.00527	1.00	0.90	2.0	6,664,330	6,600,000

## Ⅲ. 건물가격 산출근거

### 1. 개요

본 건물의 가격은 본 건물을 신조 또는 재취득하는데 필요한 제조달원가를 추산하여 이에 적정한 감가수정을 행한 후 가격시점 현재의 적산가격으로 평가하였음.

#### <대상물건의 개요>

기호	소재 및 지번	구조	층수	연면적	사용승인일
가	미아동 217-21 위지상	벽돌조 평스라브지붕	지상2층	138.83	1970.08.25

### 2. 제조달원가의 산정

#### (1)표준단가 결정

[출처: 2023년 한국부동산연구원 건축물제조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	45 (40-45)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)부대설비보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	해당사항 무
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	-	

## (3)제조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고  
평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	해당층	표준단가 (원/㎡)	설비보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용년수
가	1,2층	1,408,000	-	1,408,000	60(45+15)

## 3. 건물가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 원가법으로  
평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병행하여 잔존가치율을  
산정(6/60)하였음.

기호	해당층	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1,2층	1,408,000	45	54	6	6/60	140,000

※ 잔존가치율=잔존내용년수/(총)내용년수

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

# 토지및건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	서울특별시 강북구 미아동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 솔매로45길 95-19	217-21  위지상	대  단층주택	제2종일주  벽돌조 평스라브지붕 2층 1층 2층	134.2	134.2	6,600,000	885,720,000	관찰감가 1,408,000 x6/60
					80.43	138.83	140,000	19,436,200	
					58.4				
					<b>소 계</b>		<b>₩905,156,200</b>		
ㄱ	제시외건물		통로 및 출입구	벽돌조스라브 및 판넬지붕	(11.9)	11.9	50,000	595,000	관찰감가
ㄴ			발코니	샷시조 판넬지붕	(7.8)	7.8	50,000	390,000	관찰감가
<b>소 계</b>						<b>₩985,000</b>			
<b>합 계</b>						<b>₩906,141,200.-</b>			
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "수유초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 수유전통시장, 일부업무 및 상업용빌딩, 각급학교, 관공서 및 공공시설 등 기존주택 및 공동주택이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 다수의 노선버스 및 마을버스 정류장, 미아역(4호선)이 소재하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통 사정은 대체로 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

자루형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(단층주택)로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 본건토지 일부분이 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

## 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

벽돌조 평스라브지붕 2층건으로  
 외벽: 치장석재붙임 및 적벽돌쌓기마감  
 내벽: 벽지도배 및 주방일부 타일붙임마감  
 바닥: 비닐시트마감  
 창호: 칼라알미늄샷시 및 하이샷시 창호마감임.

## (2) 이용상태

1층: 방4, 거실1, 주방1, 화장실1, 계단실1  
 2층: 방3, 거실1, 주방1, 화장실1, 보일러실1, 계단실1임.

## (3) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비이고, 위생 급.배수설비 구비됨.

## (4) 부합물 및 증물

"지적 및 건물개황도" 참조

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



## 소재지

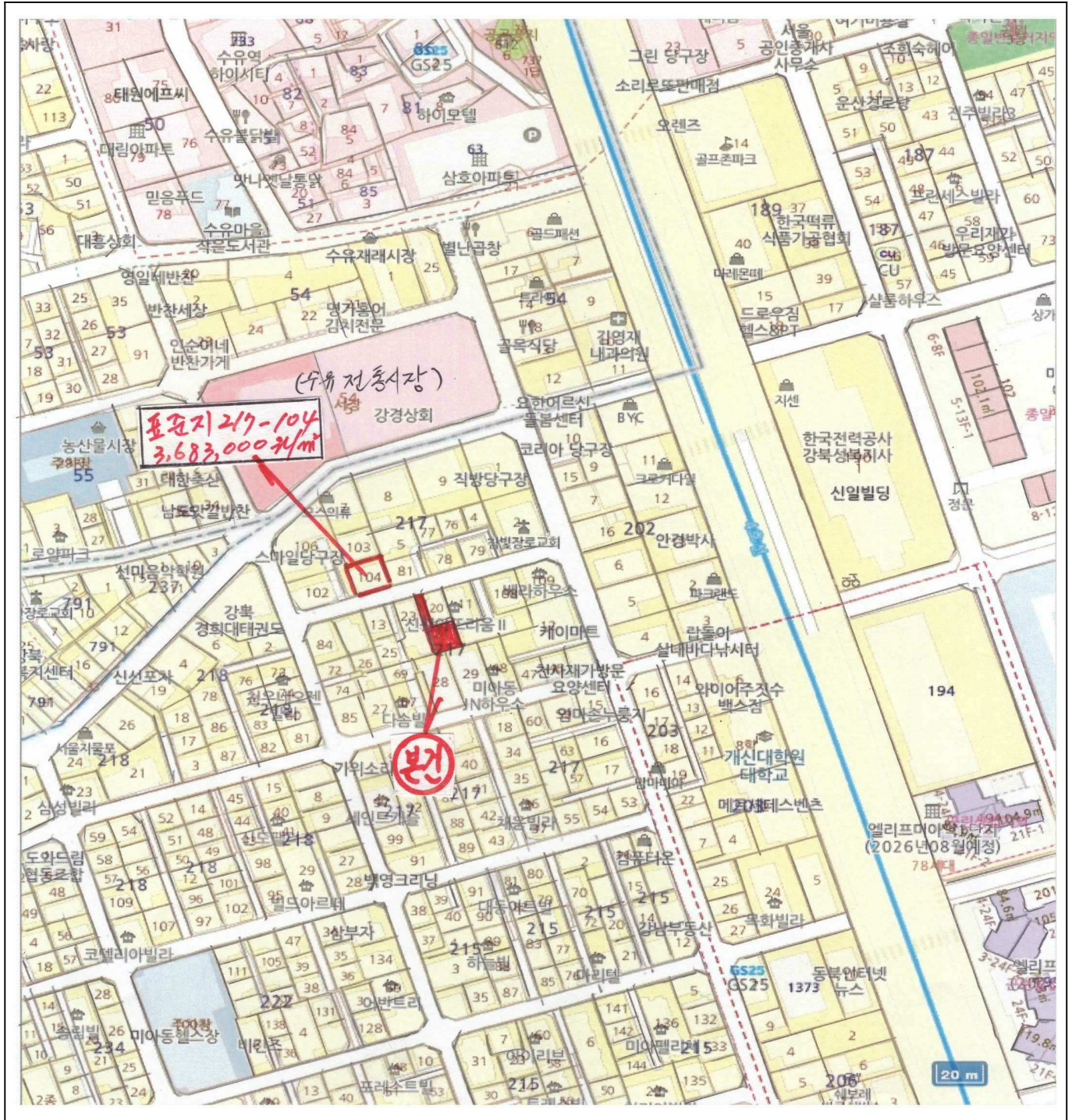
서울특별시 강북구 미아동 217-21  
[도로명주소]서울특별시 강북구 솔매로45길 95-19



# 상세위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강북구 미아동 217-21 [도로명주소]서울특별시 강북구 솔매로45길 95-19
------------	---



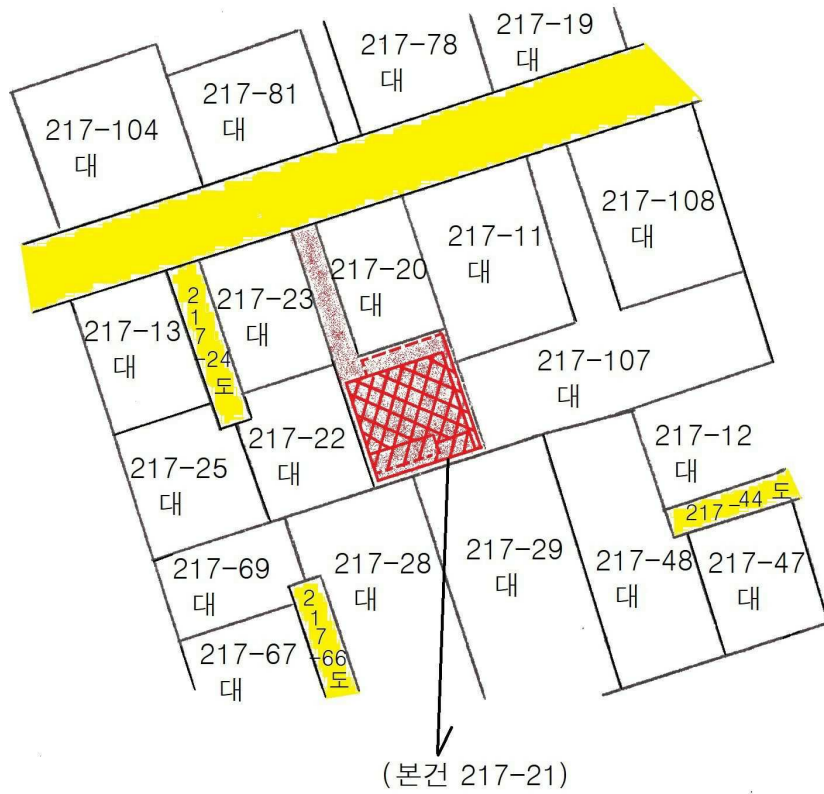
# 지 번 약 도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 217-21

S 1 : 600

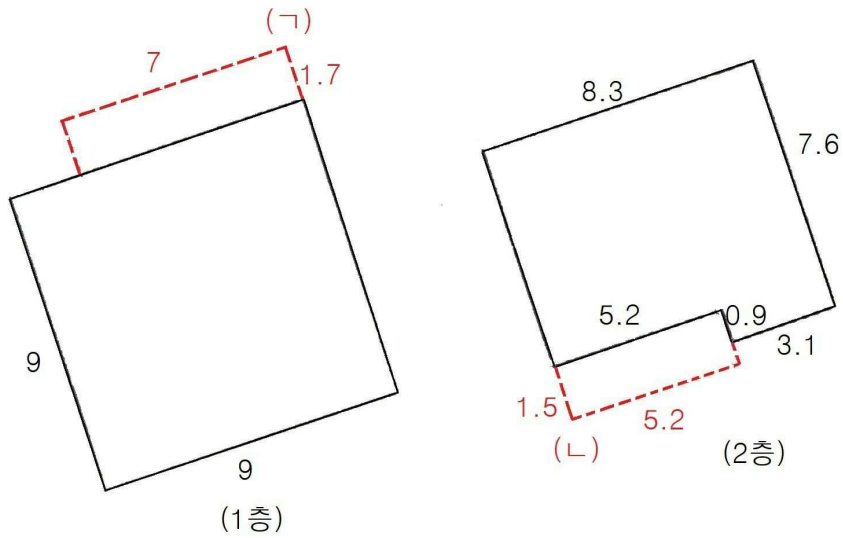


# 건물개황도



소재지 서울특별시 강북구 미아동 217-21

S 1 : 200



### 건물면적 산출근거

1층:  $9 \times 9 = 81 \text{ m}^2$

2층:  $8.3 \times 7.6 - (0.9 \times 5.2) = 58.4 \text{ m}^2$

### 제시외건물

(ㄱ): 벽돌조스라브 및 판넬지붕(통로 및 출입구) 1층에 부합  
 $7 \times 1.7 = 11.9 \text{ m}^2$

(ㄴ): 샷시조 판넬지붕(발코니) 2층에 부합  
 $5.2 \times 1.5 = 7.8 \text{ m}^2$

# 내부구조도



소재지 서울특별시 강북구 미아동 217-21

축척없음

(내부구조도)



(1층)



(2층)







( )



( )