

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정태성 소유물건(2025타경12259)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 하북250428-0108

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.

하보나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
원성규

(인)

감정평가액	일억사천이백만원정(₩142,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정태성 (2025타경 12259)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.07	2025.04.28 ~ 2025.05.07	2025.05.07		
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	1	구분건물	1	-	142,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩142,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “청덕초등학교” 남동측 인근에 위치(솔샘로4길 26-4)하는 부동산으로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거 및 감정평가조건

본 감정평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙 (이하 감칙)” 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였으며, 본건 평가시 별도 조건은 없으며, 감칙 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

본 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료시점을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가 방법 및 평가액 결정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 걸쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 685-13외(솔샘로4길 26-4)				
건물명 호수명	다세대 무화과동(102) 2층 202호				
구조	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 다세대주택(도시형 생활주택(단지형다세대))		사용승인일자		2020.12.22
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	비고
면적	15.99	10.085	26.075	16.7542	-

3. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
#1	정릉동 685-1*	A/ 30*	28.82	19.9334	240,000,000 (8,327,550)	2023.10.17	2016.02.15
#2	정릉동 685-7*	B/ 50*	28.98	19.57	230,000,000 (7,936,507)	2024.03.29	2024.07.01

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래입니다.(1.000)

5. 시점수정

- 시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 연립·다세대 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동북권 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06말=100)

구분	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.6	98.3	98.1	98.0	<u>98.0</u>	98.1	98.1	98.1	98.0
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
2024년	98.0	97.9	97.9	98.0	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6
2025년	99.2	99.2	<u>99.3</u>						

* 감정평가일 현재의 지수가 발표되지 않아 현재 및 거래시점의 지수를 2개월 앞당겨진 것으로 적용함.

- 2023년 08월 “동북권 다세대 매매가격지수” : 98.0
- 2025년 03월 “동북권 다세대 매매가격지수” : 99.3
- 시점수정치 : $99.3 / 98.0 \approx 1.01327$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인비교

1) 개별요인 세부항목 분석

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.05	본건은 사례 대비 외부요인이 우세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물요인이 동일함
	단지내 세대수 및 최고층수			
	노 후 도			
	전 용 른			
공용시설의 규모, 구성, 상태등				
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례 대비 개별요인(층별차이)이 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.05	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례법에 의한 비준가격

대상	사례부동산 가격(천원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교*	산출가액 (천원)	시산가격 (천원)
2층 202호	240,000	1.00	1.01327	1.05	0.5548	141,664	142,000

* $15.99 / 28.82 = 0.5548$

III. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위 환경	구분	가격수준	비교
본건 인근	유사 공동주택 시세	본건 유사한 다세대주택은 1.42억 원 내외로 거래되고 있음,	-

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 비준가액을 중심으로 하되, 평가대상의 목적을 고려하여 인근부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 142백만 원으로 결정합니다.

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 정릉동 [도로명 주소] 슬샘로4길 26-4	685-13, 374-13, 685-147, 685-154	다세대 주택 무화과동 (102)	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 다세대주택 (도시형 생활주택 (단지형다세대))	1층	15.29		
					2층~3층 각각	92.796		
					4층	58.684		
2	"	685-13	대	제2종일주	306			
3	"	374-13	"	"	251			
4	"	685-147	"	"	167			
5	"	685-154	"	"	12			
				(내)				
				2층202호 철근콘크리트구조	15.99	15.99	142,000,000	비준가격
				1,2,3,4. 소유권 /대지권	16.7542 /167	16.7542		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,800,000 85,200,000
합 계							₩142,000,000.-	
			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 성북구 정릉동 소재 "청덕초등학교"남동측 인근에 위치(솔샘로4길 26-4)하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 점포 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하고, 노선버스 정류장 및 지하철역과의 거리 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 4층 건내 2층 202호로서
외벽 : 석재 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

단지형 다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조) 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단지 부정형의 평탄한 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측 접한 세로로 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

*기호2 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

*기호3 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

*기호4 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

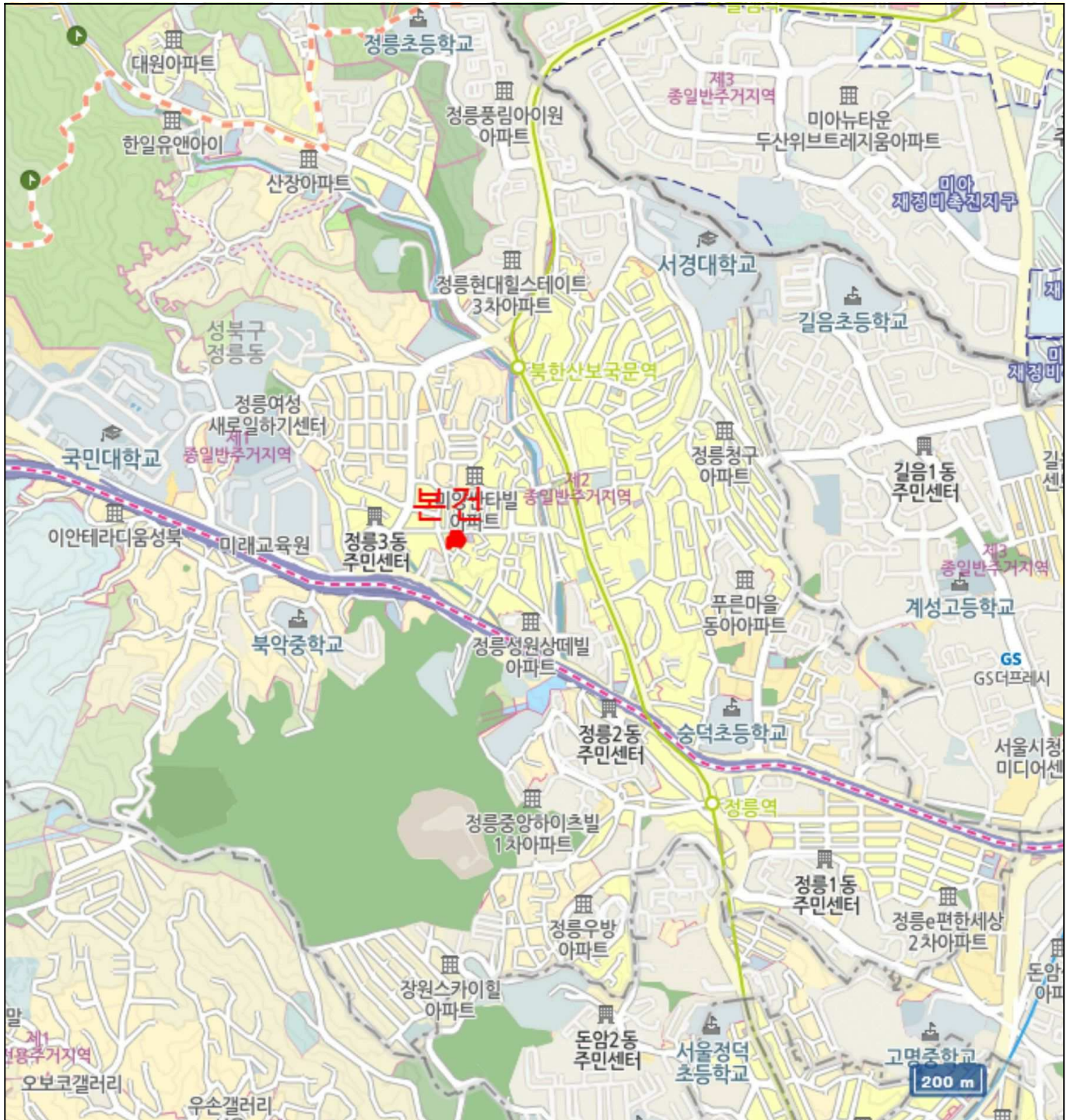
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



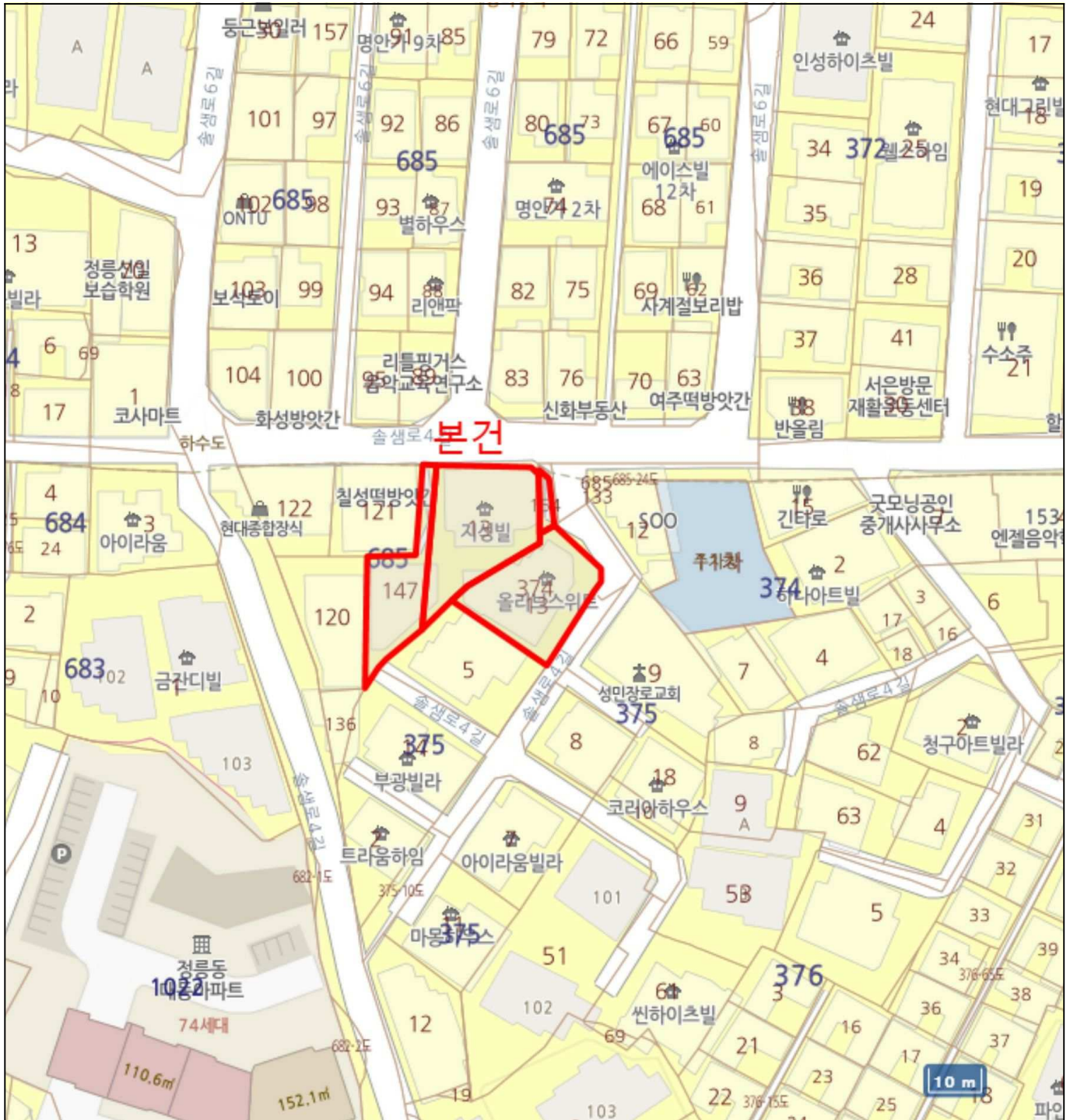
소재지	서울특별시 성북구 정릉동 685-13 무화과동(102) 2층 202호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 성북구 정릉동 685-13 무화과동(102) 2층 202호
-----	--



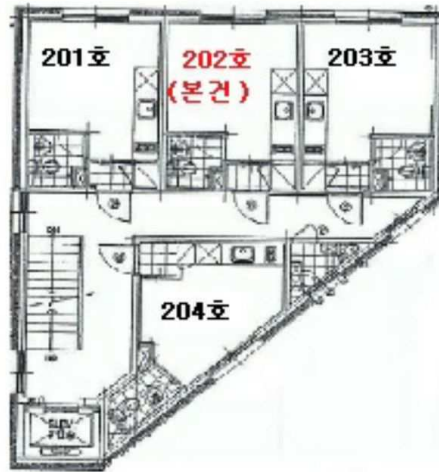
내부 구조도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 685-13 무화과동(102) 2층 202호

<< 호별 배치도 >>



<< 내부 구조도 >>





()



()





(4)



(1)