

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건명	양진복 소유물건(2025타경 12301)
감정서번호	DW-250429-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이대운

감정평가액	삼억원정(₩300,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	양진복 (2025타경12301)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.08	2025.05.06 ~ 2025.05.08	2025.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	300,000,000
	합계					₩300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 우이동 154-26 (도로명주소)서울특별시 강북구 삼양로173길 71-25		
건물명, 동, 층, 호수	라일락맨션 제에이(A)동 제1층 제102호		
용도	다세대주택	사용승인일	2011.3.21
면적	전유면적 73.44㎡	공용면적 53.3425㎡	대지권 54.46㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.05.07에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.08임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인년
A	우이동 ***-**	다세대주택	4/ ***	63.3	46.95	273,000,000	2022.07.09 2011

② 거래사례의 선정 의견

상기한 사례A는 지리적 위치 및 물적 유사성 등에서 대상물건과 특히 비교성이 있다고 보이는 동일 건물내의 거래사례로서 거래가액의 등기여부, 거래구분 등을 고려하여 이를 선정하여 비준함.

2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향 중에서 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
- 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수 적용함.
- 시점수정치 산출(2021.06=100)
 - ▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 102.3 (2022.06)
 - ▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.03) *2025년도 4월분 매매가격지수는 미발표임.
 - ▷시점수정치 : $99.3 / 102.3 \approx 0.97067$

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 세대수 및 면적구성 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분 등), 내부 평면방식 및 구조, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치(누계)
대상물건	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
대상물건과 거래사례는 동일 건물내 유사부동산으로서 외부요인 및 건물(내부)요인 등에서 대등하며 호별요인의 경우(층별 효용 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 열세함) 대상물건이 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 비준가격(시산가격) 산정

본건	사례거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	비준가격(원) (시산가격)
대상 물건	273,000,000	1.00	0.97067	0.970	73.44/63.3	298,218,751

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가격 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인년
a	우이동 ***-**	다세대주택	1/ ***	63.3	250,000,000	일반 거래	2023.11.20
							2011
b	우이동 ***-**	다세대주택	2/ ***	70.24	280,000,000	일반 거래	2023.11.20
							2011
c	우이동 ***-**외	다세대주택	2/ ***	74.58	283,000,000	경매	2022.09.15
							2003
d	우이동 ***-**외	다세대주택	4/ ***	69.09	300,000,000	경매	2022.08.25
							2011
e	우이동 ***-**	다세대주택	1/ ***	59.7	217,000,000	경매	2024.05.29
							2000
f	우이동 ***-**	다세대주택	2/ ***	61.97	237,000,000	담보	2023.03.30
							2011

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 인근 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점
						사용승인년
a	우이동 ***-**	다세대주택	3/ ***	61.94	245,000,000	2025.03.04
						2011
b	우이동 ***-**	다세대주택	5/ ***	46.02	170,000,000	2024.11.11
						2002
c	우이동 ***-**외	다세대주택	3/ ***	66.925	245,000,000	2024.08.06
						2010
d	우이동 ***-**외	다세대주택	2/ ***	48.75	210,000,000	2024.06.08
						2011

나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상의 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용 등에 근거하였으니 유의바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 주거용 집합건물(연립다세대) 토지·건물 배분비율 등을 참작해 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 300,000,000원

,

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 유효숫자자리수를 조정(유효숫자 셋째자리에서 반올림)하여 합리적으로 결정하였음.

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 우이동 소재 서라벌중학교 북서측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변에는 접면도로 등에 따라 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 공공시설, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 전철역 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 4층 건물 중 제1층 제102호로서,
외벽 : 치장벽돌마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 장방형의 효용을 가진 토지로서 다세대주택 단지의 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 서측으로 자동차 통행이 가능한 세로수준의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 대공방어 협조구역(77-257m), 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상의 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 요망되니 참고바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 강북구 우이동 154-26 라일락맨션 제에이동 제1층 제102호

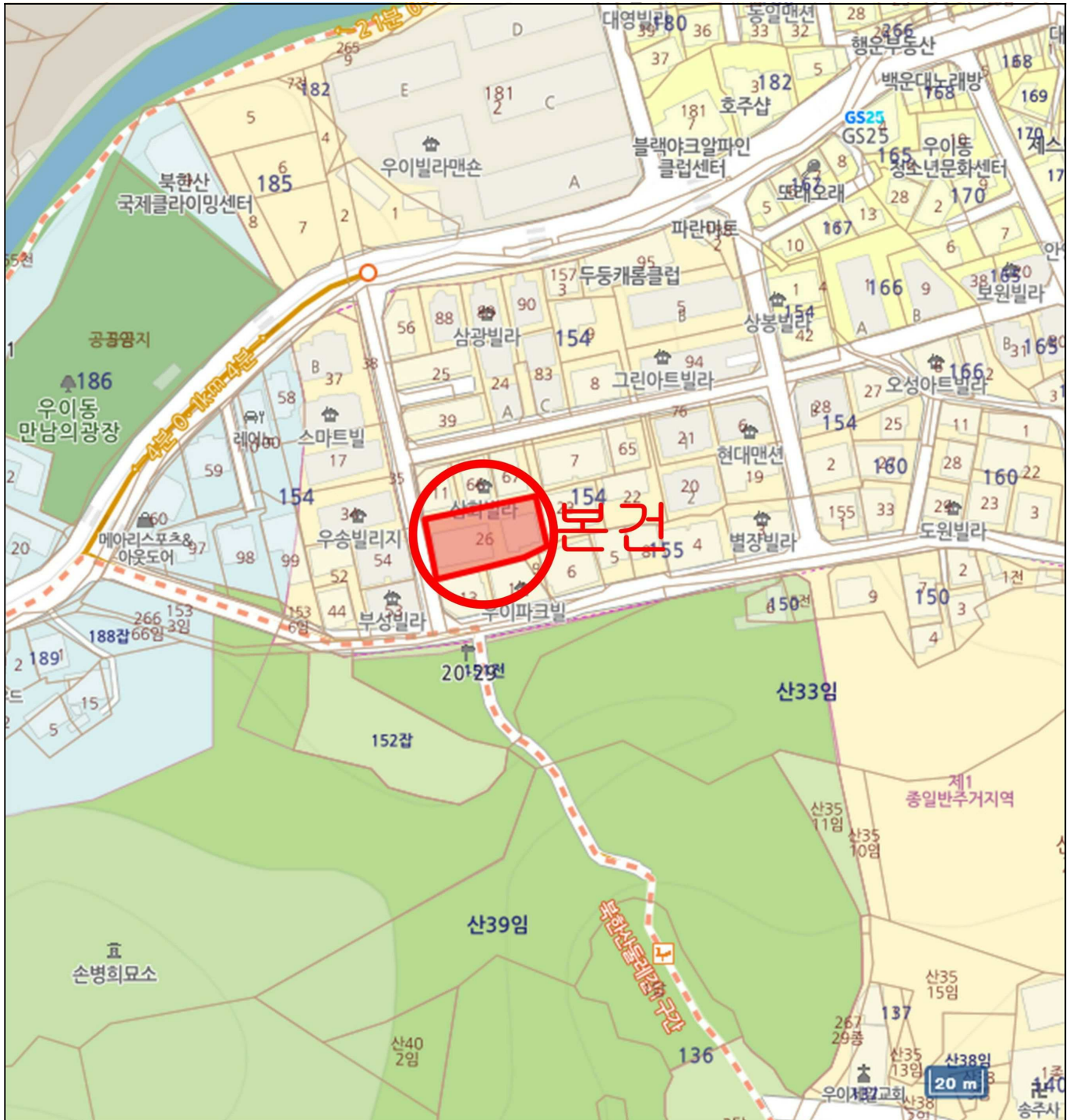


위 치 도



소재지

서울특별시 강북구 우이동 154-26 라일락맨션 제에이동 제1층 제102호

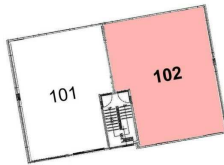


호별배치도 및 내부구조도



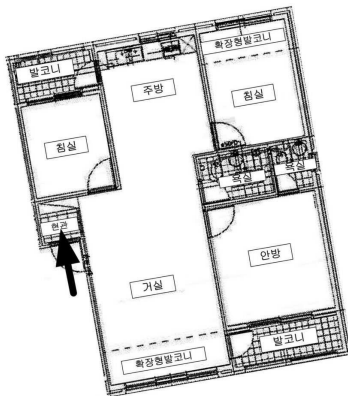
소재지 서울특별시 강북구 우이동 154-26 라일락맨션 제에이동 제1층 제102호

호별배치도
(No Scale)



<라일락맨션 제에이(A)동 제1층>

내부구조도
(No Scale)



<라일락맨션 제에이(A)동 제1층 제102호>

*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물 대장상 도면, 외부관찰 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 다소 상이할 수 있으니 유의 바라며 경매참여시에는 재확인이 필히 요망되니 참고바람.

