

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김찬우 소유물건(2025타경12381)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: FR2025-1-04301

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.

F&R감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 지 현

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김찬우 (2025타경12381)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.07	2025.04.30 ~ 2025.05.07	2025.05.08		
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	1개호	구분건물	1개호	-	370,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩370,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동 소재 “백운초등학교” 남서측 인근에 소재하는 경모 파인포레 제2층 제201호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 05월 07일 입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 30일 ~ 2025년 05월 07일이며, 조사내용은 후면 “구분건물 감정평가 요항표” 를 참고 바랍니다.

## 6. 기타사항

가. 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물 현황도 등을 참조하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 상이할 수 있으므로 경매 진행시 참고 및 유의바랍니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강북구 우이동 73-53,73-54				
건물명,동,층,호수	경모파인포레 제2층 제201호				
용도	다세대주택(도시형생활주택)	사용승인일		2021.04.23	
면적	기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	(가)	43.85	8.8	52.65	35.5

※ 귀 제시목록 및 집합건축물대장 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
1	우이동 100-**외	***** 제4층 제40*호	33.79	20.09	256,000,000	2025.02.26
						2017.06.05
2	우이동 65-**외	***** 제6층 제60*호	53.7	33.68	485,000,000	2024.01.16
						2023.10.26
3	우이동 56-**외	- 제3층 제30*호	43.35	31.65	290,000,000	2024.03.25
						2018.11.28

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있으며, 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정합니다.

## 4. 사정보정치 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다.

(1.00)

## 5. 시점수정치 산정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.
- 시점수정치 산정

구분	가격지수
본건 기준시점(2025년 03월)가격지수	99.3
거래사례 거래시점(2025년 02월)가격지수	99.2
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$99.3/99.2 \approx 1.00101$

- 거래시점:2025.02.26, 2025년01월 지수를 적용함
- 기준시점:2025.05.07, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

## 6. 가치형성요인비교

조건	구분	비교치	비고
	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.07	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인에서 우세합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.06	본건은 사례대비 신축년도 및 경과연수에 따른 노후도 등 제반 단지 내부요인에서 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 제반 개별적 요인에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
비교치계	$1.07 \times 1.06 \times 0.98 \times 1.00$	1.112	

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
가	256,000,000	1.00	1.00101	1.112	43.85 /33.79	370,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 물건의 최근 거래수준 및 시세는 전유면적 기준 약 7,500,000~8,500,000원/㎡ 내외 수준으로 층별, 위치별 효용, 신축년도, 전유면적의 대소에 따른 가격 편차가 있음.
------	--

#### 2. 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
우이동 73-**외	*****	제4층 제40*호	43.85	35.5	공매	365,000,000	2025.03
							2021.04
우이동 73-**	*****	제4층 제40*호	49.44	38.75	담보	320,000,000	2024.01
							2020.03

[출처: 협회 감정평가정보]

#### 3. 낙찰가율 통계분석

지역	구분	기간	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
서울특별시 강북구	다세대	최근1년	350	24.86	71.20
	다세대(생활주택)		228	25.44	75.19

[출처: 지지옥션]

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

### 2. 감정평가액: 370,000,000원

기호	건물명 동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	경모파인포레 제2층 제201호	43.85	35.5	370,000,000

# 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 2 가	서울특별시 강북구 우이동	73-53, 73-54 경모 파인포레	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
	[도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로 141길 20			1층	12.6				
				2층	102.34				
				3층	102.34				
				4층	102.34				
				5층	105.97				
				옥탑1층	12.6				
		"	73-53	대	제1종일반주거지역	132			
		"	73-54	대	제1종일반주거지역	155			
				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	43.85	43.85	370,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
			소유권	35.5	35.5				
			1.2.-----	-----					
			대지권	287					
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 222,000,000 148,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩370,000,000.-</b>		
			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 강북구 우이동 소재 "백운초등학교" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 아파트, 다세대주택 및 연립주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 우이신설선 4.19민주묘지역 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제2층 제201호로서,  
외벽: 치장 적벽돌 붙임 마감 등  
창호: 샷시 창호 등으로 마감함.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택(도시형생활주택)으로 이용중임.< 후첨 "내부구조도" 참조 >

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단의 장방형 토지로 다세대주택(도시형생활주택) 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

본건 남측으로 노폭 약 7미터 내외 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(20m이하(완화시 28m이하))

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호2)

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(20m이하(완화시 28m이하)), 소로3류(폭 8m

미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

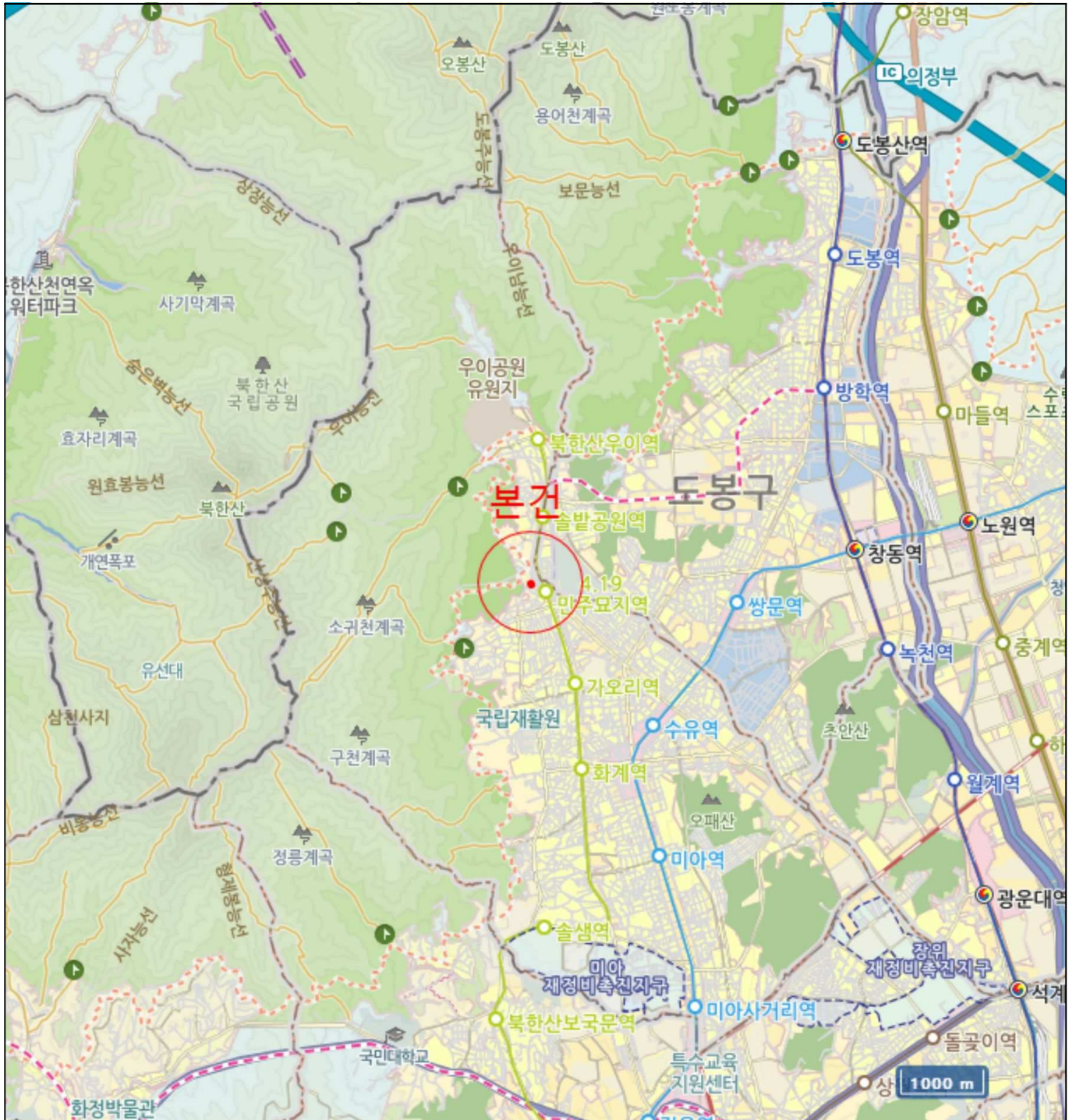
- 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물 현황도 등에 의거하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 상이할 수 있으므로 경매 진행시 참고 및 유의바람.

# 광역 위치도



소재지

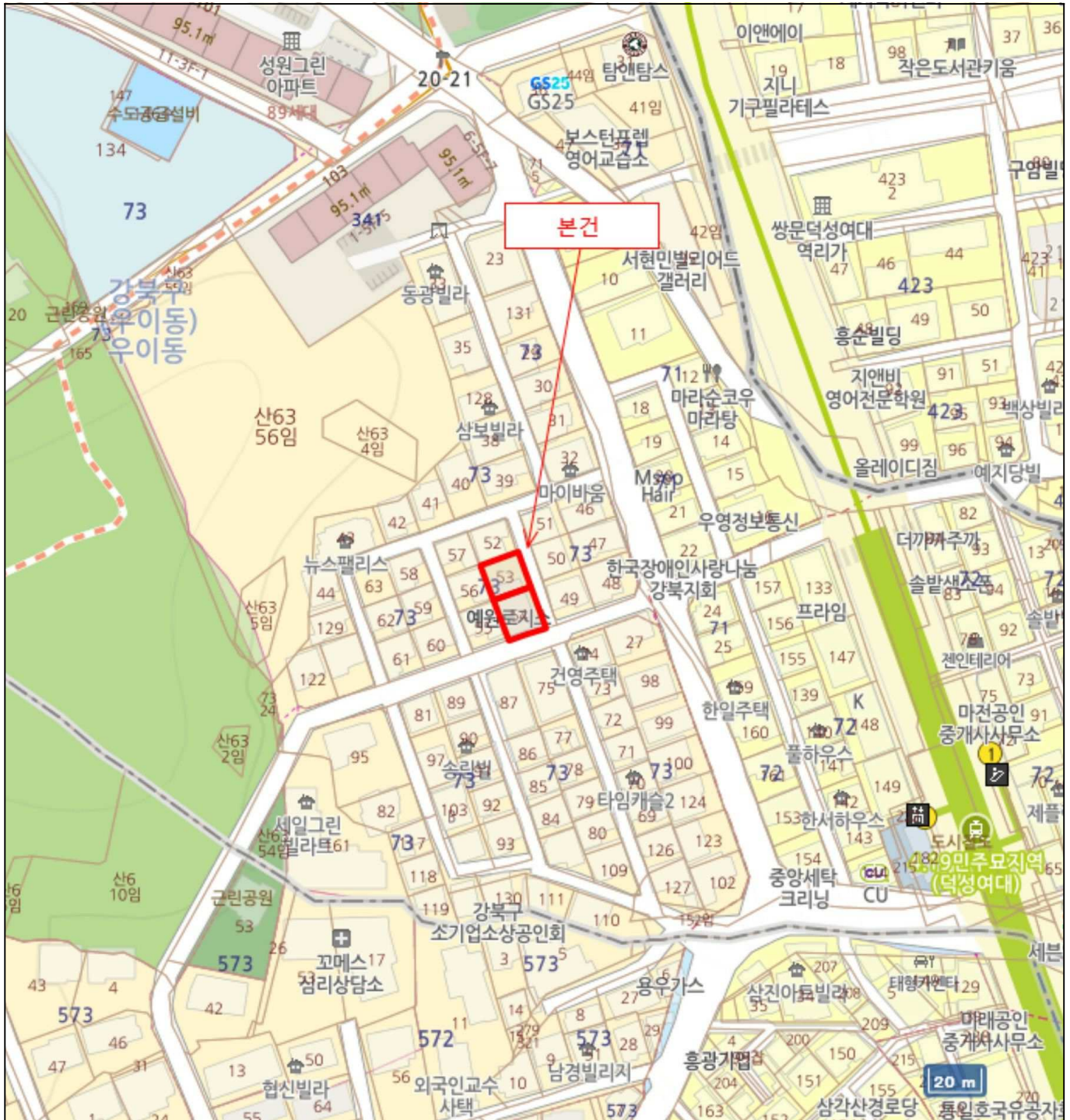
서울특별시 강북구 우이동 73-53외 1필지 경모파인포레 제2층 제201호



# 위치도



소재지	서울특별시 강북구 우이동 73-53의 1필지 경모파인포레 제2층 제201호
-----	---



# 내부구조도



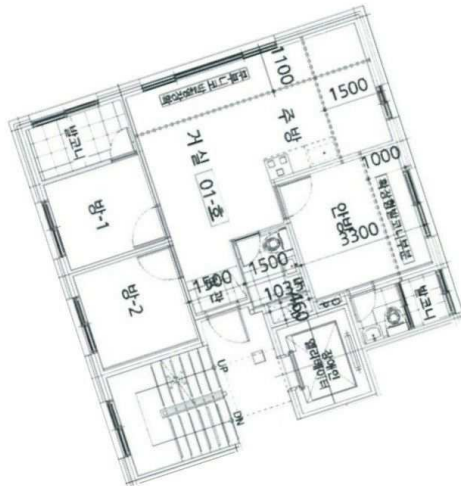
## 소재지

서울특별시 강북구 우이동 73-53외 1필지 경모파인포레 제2층 제201호

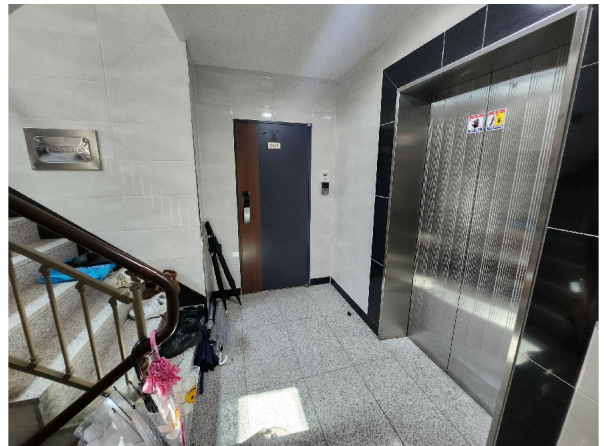
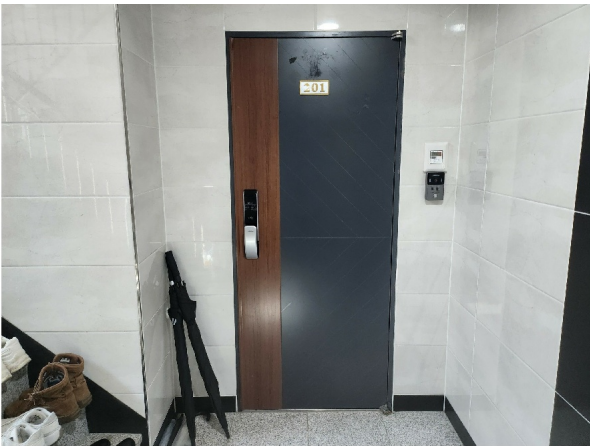
[호별배치도]



[내부구조도]



※ 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물 현황도를 참조하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 상이할 수 있으므로 업무 진행시 참고 및 유의바람.



2

