

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연희 외 1명
소유물건(2025타경12493)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: FA2025-0617-0001

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.

FACAI 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김희정

감정평가액	이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연희 외 1명 (2025타경 12493)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.17 ~ 2025.06.27	2025.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	274,000,000
	합계					₩274,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동에 소재하며 '송중초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원의 공유물분할을 위한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 27일임.

4. 실지조사실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 06월 17일 에서 2025년 06월 27일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그밖의사항

본 평가 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 경매 진행 시 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 미아동 3-674			건물명	(통칭)우성그린맨션	
구조	철근콘크리트 평스라브지붕			규모	지하1층/지상4층	
주용도	다세대주택			사용승인일	1998.09.21	
기호	동	층	호수	전유면적(m ²)	주공용면적(m ²)	대지권(m ²)
1	-	2	201	63.43	14.76	39.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙]제 16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	미아동 3-○○○	-/4/4**	65.42	26.11	280,000,000 (@4,280,000)	등기사항 전부증명서	2024.09.07
							2003
#2	미아동 3-○○○	-/4/4**	51.06	31.56	200,000,000 (@3,920,000)	등기사항 전부증명서	2024.04.16
							1998

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 최근 거래된 사례로서, 본건과 물적유사성 및 비교가능성이 있다고 판단되는 [사례 #1]을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울-강북지역-동북권 다세대주택 월간 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[다세대주택 매매가격지수: 서울특별시 강북지역 동북권]

구분	매매가격지수	
기준시점(2025.06.27)	100.2	최종 발표된 2025년 05월 지수 적용함.
거래시점(2024.09.07)	99.1	2024년 08월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.01110	$100.2/99.1 \approx 1.01110$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례와 외부요인에서 대체적으로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례와 건물요인에서 대체적으로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례와 개별적요인에서 대체적으로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체적으로 유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래가격 (@단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	280,000,000 (@4,280,000)	1.00	1.00101	1.000	63.43/65.42	274,496,185	274,000,000

※ 단가: 전유면적기준

※ 결정금액은 십만원자리에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점
							신축년도
#1	미아동 103-○○○	-/4/4**	57.47	15.99	법원 경매	238,000,000 (@ 4,140,000)	2022.11.03
							2010
#2	미아동 3-○○○	-/2/2**	62.79	27.93	담보	281,000,000 (@ 4,480,000)	2023.04.17
							2004

※ 단가: 전유면적기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	-	다세대주택	@3,500,000원/㎡ ~@4,500,000원/㎡ 내외	1998년 내외 사용승인

인근지역의 가격 수준에 관한 의견

대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 및 확장면적 등에 따른
가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비 고
1	제2층 제201호	63.43	274,000,000	@4,300,000	-
감정평가액 합계			274,000,000	-	-

※ 단가: 전유면적기준

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

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 미아동 소재 "송중초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 도보 약 15분거리에 지하철역(4호선: 미아사거리역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 평스라브지붕 4층 건물내 제2층 제201호로서, (사용승인일 : 1998.09.21)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 마감 등.
- 내벽 : -,
- 창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 내부구획 및 이용상태 등은 후첨 '내부구조도' 참조바람. (※ 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구획 및 이용상황은 확인하지 못하였으며, 상기의 내부구획 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행 시 재확인 및 유의바람.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 및 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

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

본건 토지는 장방형 토지로서 주거용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 14미터 내외 도로에 접함.

(8) 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>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

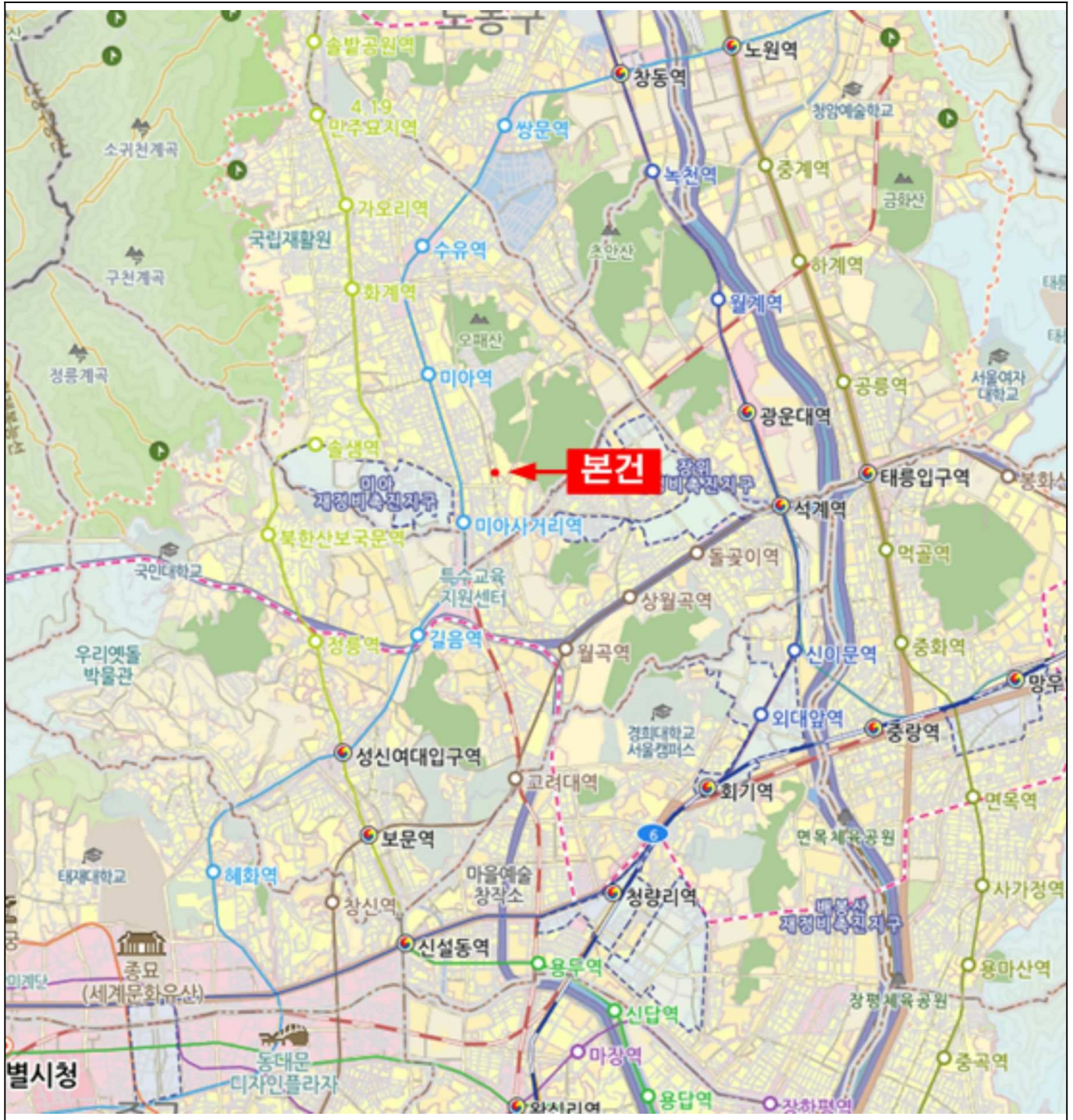
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지 서울특별시 강북구 미아동 3-674 제2층 제201호



위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 3-674 제2층 제201호



내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 3-674 제2층 제201호

호별배치도 및 내부구조도



※ 본 평가 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 건축물대장 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 경매 진행 시 재확인바람.

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

사진용지



주위환경



주위환경



주위환경



주위환경

사 진 용 지



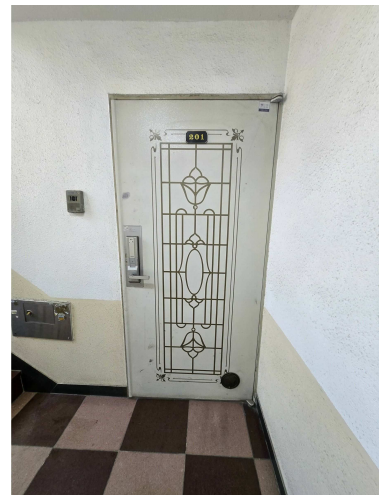
본건물 공동현관



본건물 주차장



본건소재 2층 및 본건 현관문 전경



본건 현관문 전경