

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	사형택 소유물건 (2025타경12908)
의뢰인:	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호:	SJ2507-01-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

SJ감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
설진

(인)

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	사형택 (2025타경 12908)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.24	2025.07.19 ~ 2025.07.24	2025.07.25		
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	310,000,000
	합계					₩310,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 삼선동3가 소재 “서울삼선초등학교” 남측 인근에 위치하는 도시형생활주택(한강뉴스타)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 성북구 삼선동3가 102, 103		
건물명	한강뉴스타 제102동 제2층 제202호		
사용승인일	2018.09.17		
용도	도시형생활주택		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (주,㎡)	대지권면적 (㎡)
	29.91	7.22	17.99
공법상 제한사항	102번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역, 103번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역		

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.24을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025.07.19~2025.07.24)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

- ① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되며 수익성부동산이 아닌 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 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, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	삼선동2가 23*	000	제2층	41.42	24.33	397,000	등기사항전부증명서	2024.04.17
								2019.12.17
#2	삼선동2가 20*-*	000	제2층	28.21	17.08	270,000	등기사항전부증명서	2025.06.20
								2016.01.29

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

- 월별 매매가격지수

(2025.03 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.63	98.60	98.59	98.62	98.67	98.77	98.95	99.11	99.28	99.46	99.65	99.77
2025년	99.82	99.90	100.00	100.12	100.23	100.50	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

- ▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 98.59 (2024.03)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.50 (2025.05)
- ▶ 시점수정치 : $100.50/98.59 \approx 1.01937$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.06	본건이 규모 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.060		$1.00 \times 1.00 \times 1.06 \times 1.00$

(5) 비준가격 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
397,000,000	1.00	1.01937	1.060	29.91 /41.42	309,766,564	310,000,000

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 다세대·연립주택은 전용면적 당 @9,500,000원/m ² ~@10,500,000원/m ² 내외 수준인 것으로 조사됨.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	삼선동3가 10*외	000	제2층	49.6	29.84	482,000	경매	2025.03.23
								2018.09.17
#2	삼선동3가 10*외	000	제3층	27.76	16.70	291,000	경매	2025.07.18
								2018.09.17

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 성북구	2024.07~2025.06	연립주택, 다세대	76.8	- (127건)

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 310,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 성북구 삼선동3가 [도로명주소] 서울특별시 성북구 보문로29길 115	102, 103 한강 뉴스타 102동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 2층~4층 각층 5층 6층 옥탑1층	14.28 120.48 119.34 76.85 18.64	(연면적제외)		
	전유부분의 건물의 표시			제2층 제202호 철근콘크리트구조	29.91	29.91	310,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1. 서울특별시 성북구 삼선동3가	102	대		347.1			
	2. 동소	103	대		261.2			
	대지권의 종류			1,2. 소유권	17.99			
	대지권의 비율			1,2.	---- 608.3	17.99		
	합 계							₩310,000,000.-

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 삼선동3가 소재 "서울삼선초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주변은 다세대·연립주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 교육시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 전철역(보문역, 6호선·우이신설선/ 한성대입구역, 4호선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제2층 제202호로서,
외벽 : 석재붙임 등,
창호 : PVC계열 합성수지 창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중임.

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형 토지로 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 토지 북측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

102번지: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변),

103번지: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

-

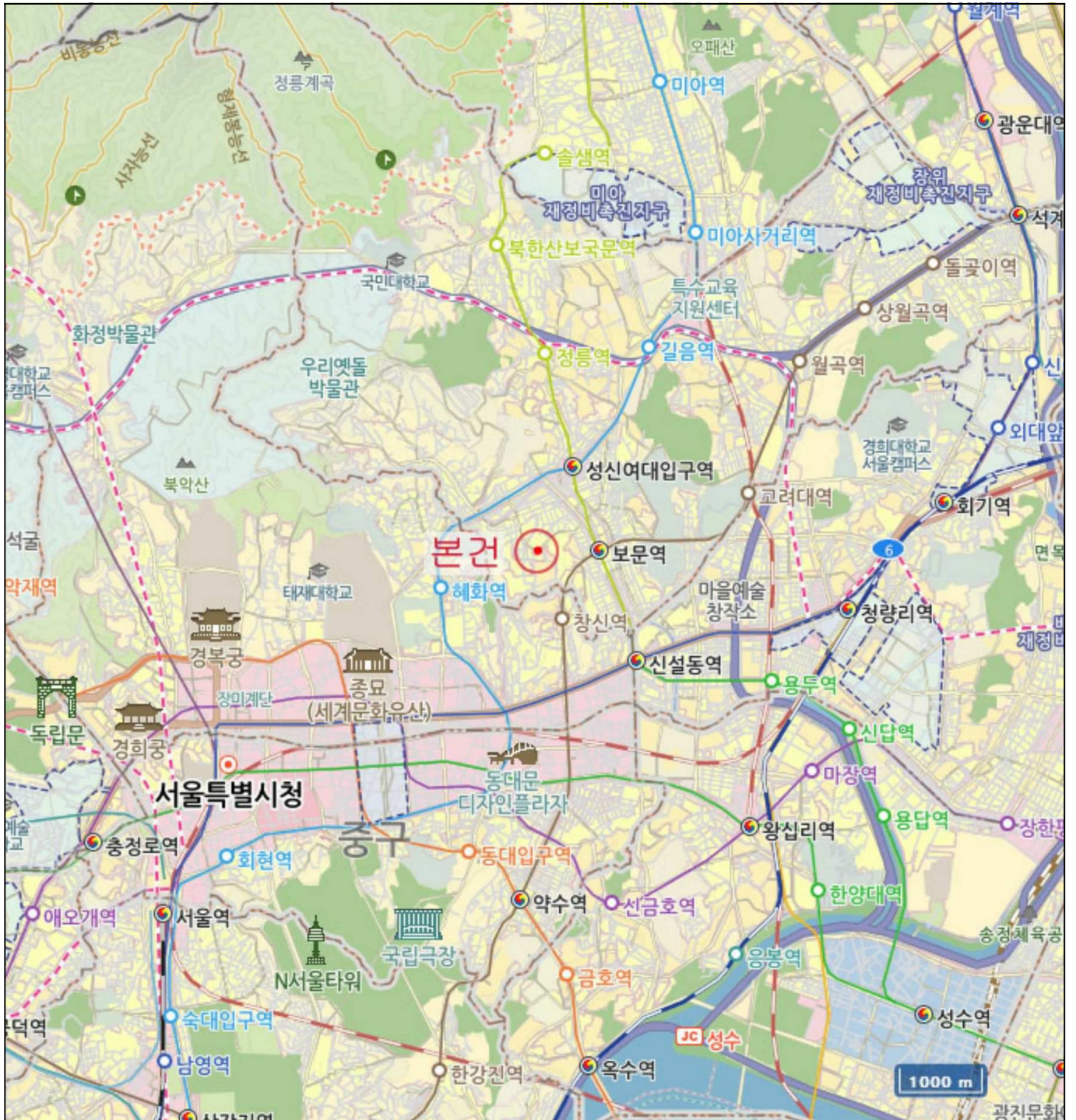
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 삼선동3가 102외 한강뉴스타102동 제2층 제202호
-----	--



위치도



소재지

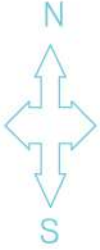
서울특별시 성북구 삼선동3가 102외 한강뉴스타102동 제2층 제202호



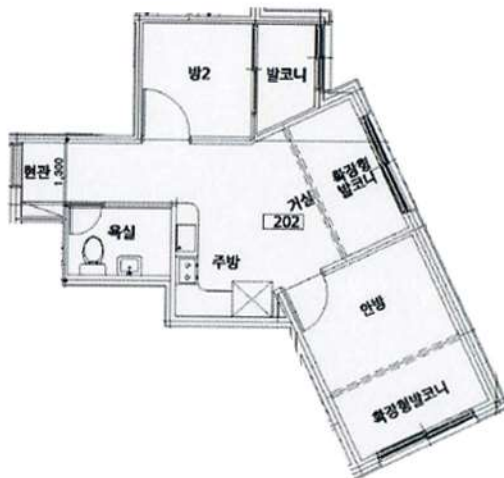
내부구조도

축척 NO SCALE

호별배치도



내부구조도



본건(한강뉴스타 102동 2층 202호)

사 진 용 지



본건동



본건

사 진 용 지



본건 주위 전경 - 북동측에서 촬영

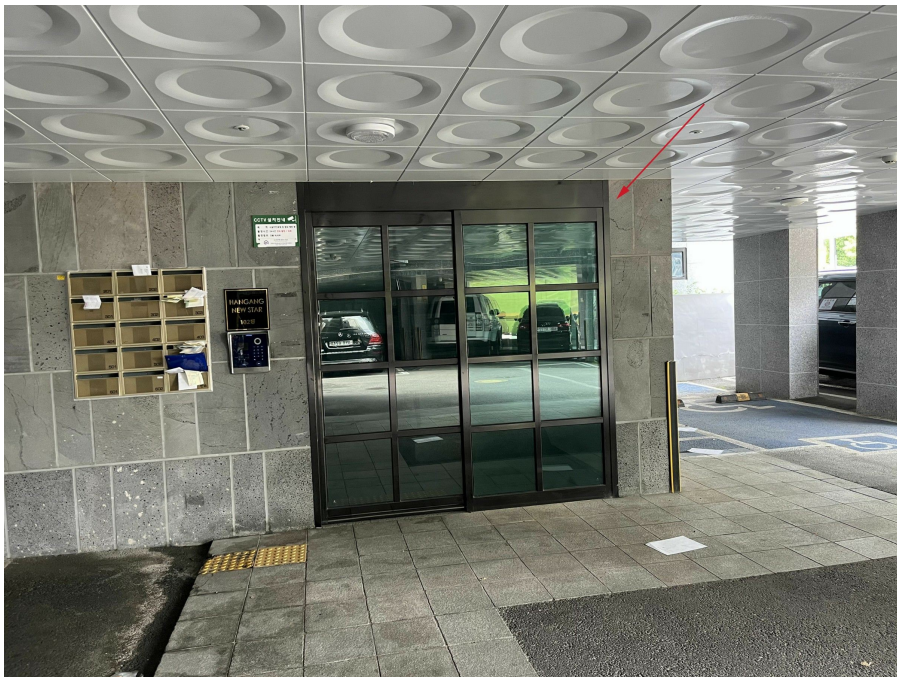


본건 주위 전경 - 북서측에서 촬영

사 진 용 지



본건현관문



공동현관문