감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	양동균 소유물건 (2025타경12971)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호:	SJ2508-01-02

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.

감 정 평 가 사 (인)

설 진

감정평가액	일십억칠백만원정(₩1,007,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양동균 (2025타경12971)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.22	2025.08.13 ~ 2025.08.22	2025.08.22

감정평가내용	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	3세대 이	구분건물	3세대 하	- 여 백	1,007,000,000
	합 계					₩1,007,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 장위동 소재 “돌곶이역” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택(라테라스)으로서 서울북부지방법원의 경매목적을 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 장위동 50-39			
건물명	라테라스 제10층 제1005호, 제11층 제1103호, 제11층 제1104호			
사용승인일	2024.09.12			
용도	다세대주택			
면적	기호	전유면적(㎡)	공유면적(주,㎡)	대지권면적(㎡)
	1	19.59	10.4	5.4
	2	23.31	12.39	6.5
	3	18.71	9.94	5.2
공법상 제한사항	근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로			

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.22을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025.08.13~2025.08.22)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 본건 기호(1)의 내부구조는 이해관계인의 거부로 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	장위동 5*-*	000	제10층	18.71	5.2	322,000	등기사항전부증명서	2025.06.23 2024.09.12
#2	장위동 5*-*	000	제11층	18.71	5.2	322,000	등기사항전부증명서	2025.06.26 2024.09.12
#3	장위동 5*-*	000	제10층	19.59	5.4	330,000	등기사항전부증명서	2025.06.23 2024.09.12

(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
2025년	99.82	99.90	100.00	100.12	100.23	100.50	100.73	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 100.23 (2025.05)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.73 (2025.07)

▶ 시점수정치 : 100.73/100.23 ≒ 1.00499

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

【기호(1)】

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	0.98	본건이 향별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.980		1.00×1.00×0.98×1.00

【기호(2)】

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	0.87	본건이 내부평면방식 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.870		1.00×1.00×0.87×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【기호(3)】

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	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

(5) 비준가격 산정

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	322,000,000	1.00	1.00499	0.980	19.59 /18.71	332,050,651	332,000,000
2	322,000,000	1.00	1.00499	0.870	23.31 /18.71	350,756,195	351,000,000
3	322,000,000	1.00	1.00499	1.000	18.71 /18.71	323,606,780	324,000,000

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 다세대 · 연립주택은 전용면적 당 @15,000,000원/㎡ ~ @18,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(천원)	평가목적	기준시점 사용승인일
#1	장위동 5*-*	000	제12층	23.31	6.5	342,000	담보	2024.11.18 2024.09.12

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고(매각건수)
서울특별시 성북구	2024.08~2025.07	연립주택,다세대	77.4	- (119건)

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호(1) : 332,000,000원

기호(2) : 351,000,000원

기호(3) : 324,000,000원

2. 결정의견

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

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 성북구 장위동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로35길 10	50-39 라테라스	근린생활 시설 업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
				지2층	195.65			
				지1층	54.76			
				1층	80.46			
				2층~4층 각층	186.06			
				5층~8층 각층	181.01			
				9층~12층 각층	127.38			
				옥탑1층	18.88			
	전유부분의 건물의 표시			제10층 제1005호 철근콘크리트구조	19.59	19.59	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1.서울특별시 성북구 장위동	50-39	대		374			
	대지권의 종류			1.소유권				
	대지권의 비율			1.	5.4 / 374	5.4		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	199,200,000	
						건 물 :	132,800,000	
2	1동의 건물의 표시							

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 성북구 장위동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로35길 10	50-39 라테라스	근린생활 시설 업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 지2층 지1층 1층 2층~4층 각층 5층~8층 각층 9층~12층 각층 옥탑1층	 195.65 54.76 80.46 186.06 181.01 127.38 18.88			
	전유부분의 건물의 표시			제11층 제1103호 철근콘크리트구조	23.31	23.31	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1.서울특별시 성북구 장위동	50-39	대		374			
	대지권의 종류			1.소유권				
	대지권의 비율			1.	6.5 ------- 374	6.5		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**210,600,000**	
						건 물 :	**140,400,000**	
3	1동의 건물의 표시							
	서울특별시	50-39	근린생활	철근콘크리트구조				

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	성북구 장위동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로35길 10	라테라스	시설 업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대 주택)	(철근)콘크리트지붕 12층 지2층 지1층 1층 2층~4층 각층 5층~8층 각층 9층~12층 각층 옥탑1층	 195.65 54.76 80.46 186.06 181.01 127.38 18.88			
	전유부분의 건물의 표시			제11층 제1104호 철근콘크리트구조	18.71	18.71	324,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1.서울특별시 성북구 장위동	50-39	대		374			
	대지권의 종류			1.소유권				
	대지권의 비율			1.	5.2 ------- 374	5.2		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 194,400,000 129,600,000	
	합 계						**₩1,007,000,000.-**	
			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 장위동 소재 "돌곶이역" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(돌곶이역, 6호선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제10층 제1005호, 제11층 제1103호, 제11층 제1104호로서,
외벽 : 석재붙임 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
바닥 : 마루깔기 및 타일붙임 등,
창호 : 샤시창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

주거용(거실, 주방, 방, 욕실1, 중이층 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추었음.

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

사다리형 토지로 근린생활시설, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 노폭 약 3~6m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(석관지구중심, 자세한 사항 도시계획과 문의), 소로3류(폭 8m 미만)(2021-11-18)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

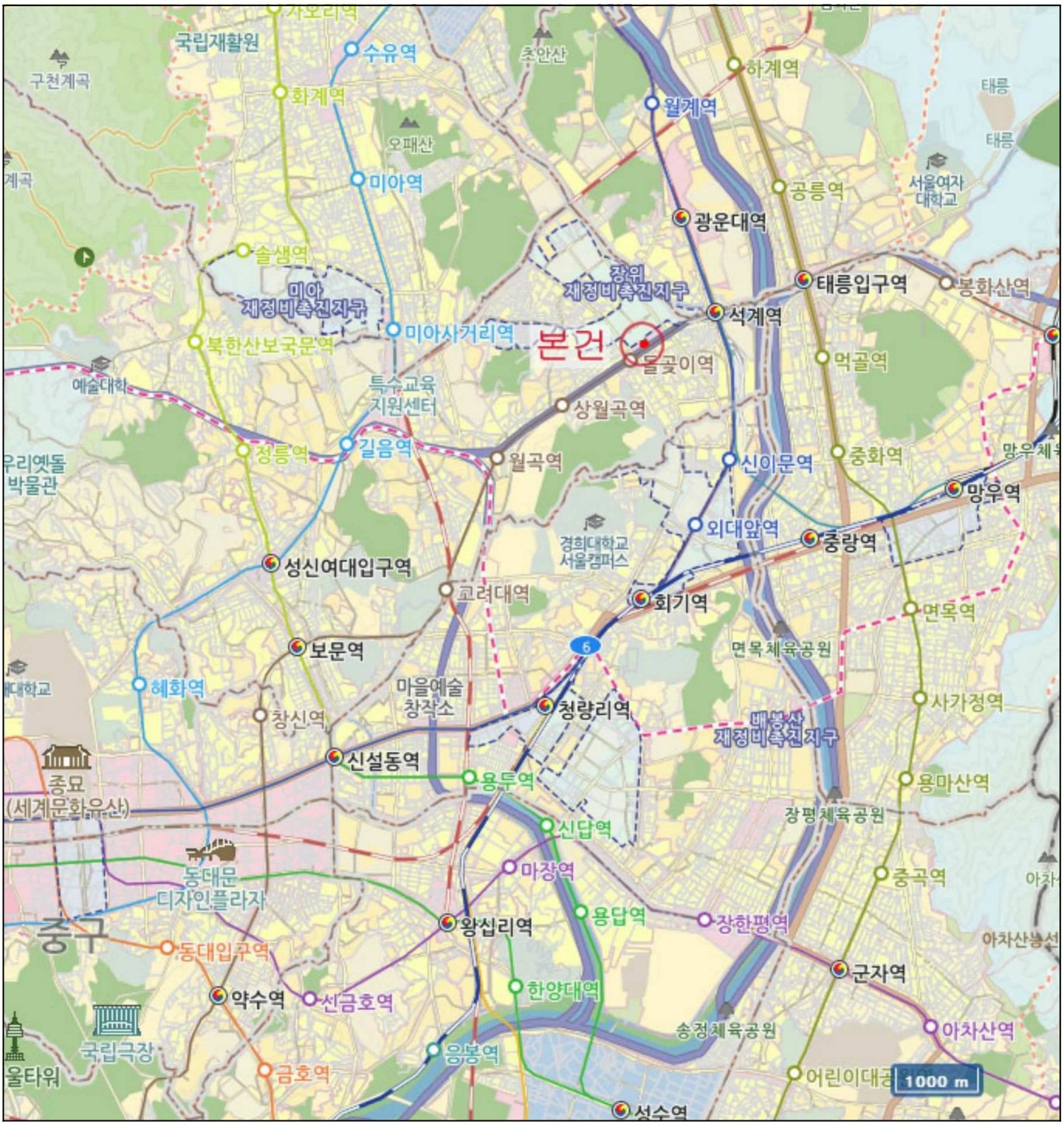
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

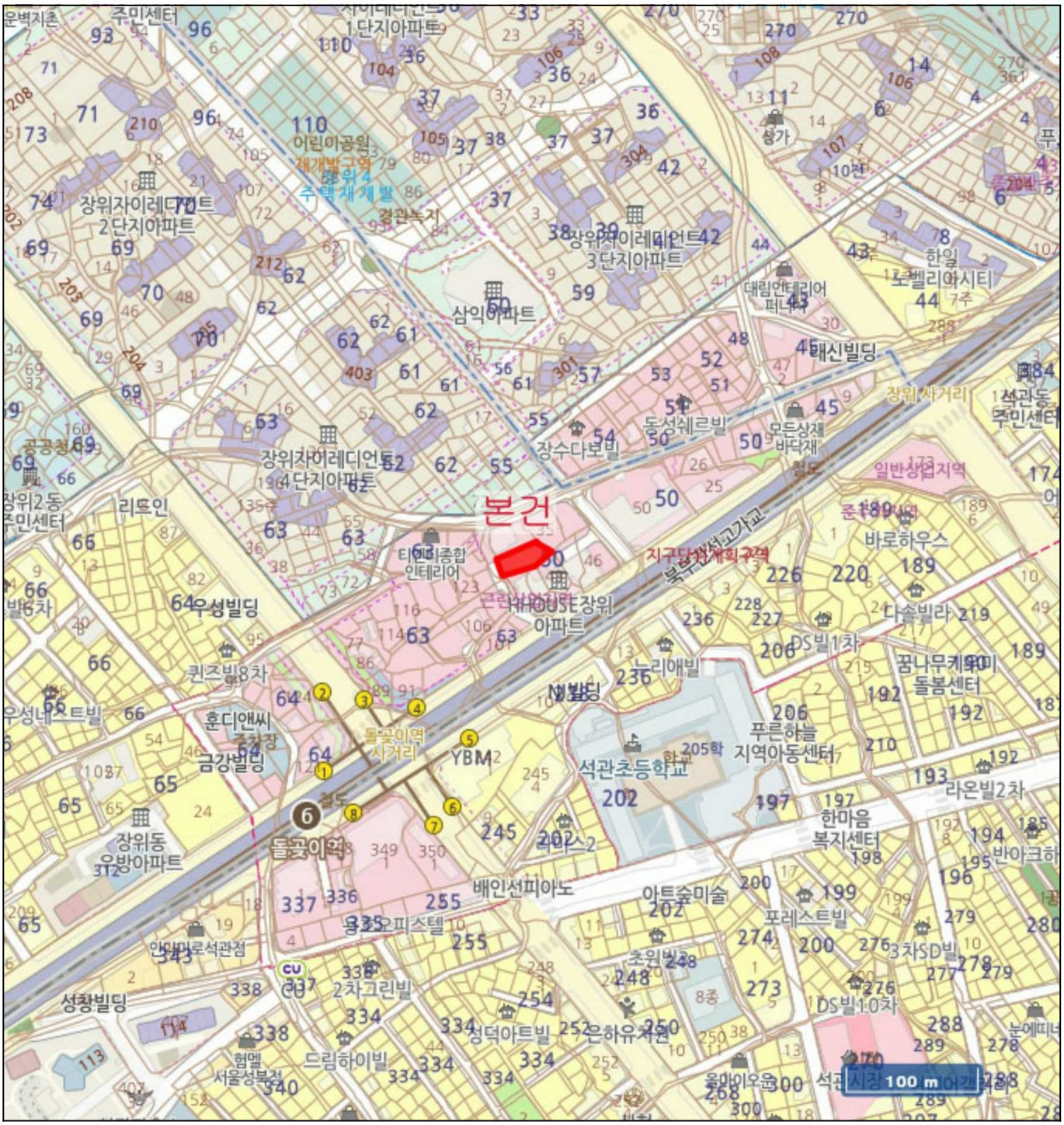
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 제10층 제1005호외



위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 장위동 50-39 라테라스 제10층 제1005호외



내부구조도

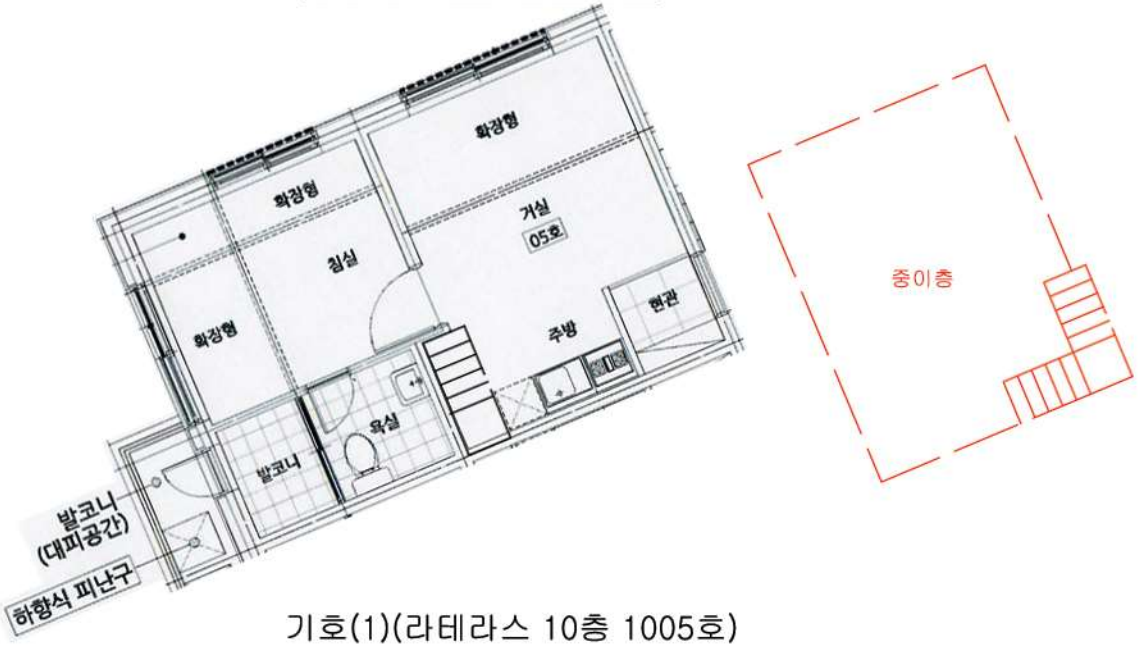
축척	NO SCALE

N

S

호별배치도

내부구조도



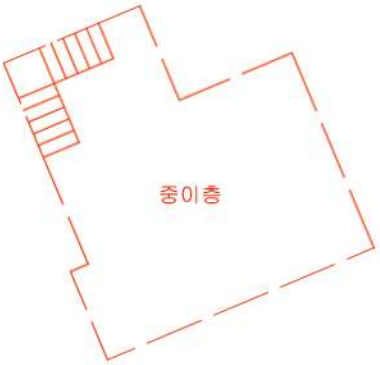
기호(1)(라테라스 10층 1005호)

본건의 내부구조일부는 이해관계인의 거부로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도, 이해관계인 탐문 및 외부관찰 등에 의해 간접확인하여 실제이용상황과 다소 상이할 수 있으니 참고바람

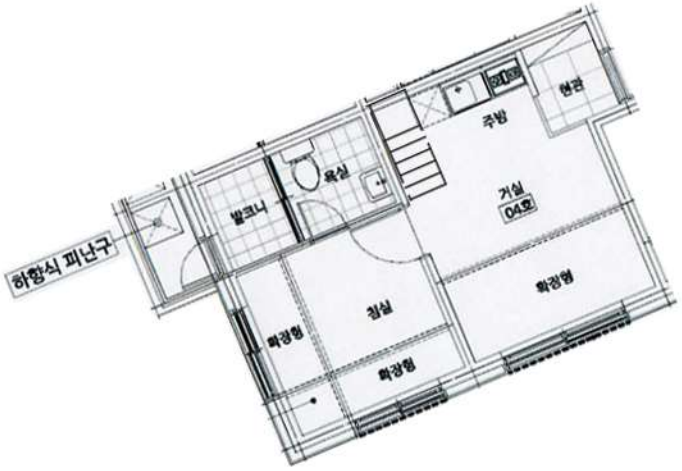
내부구조도

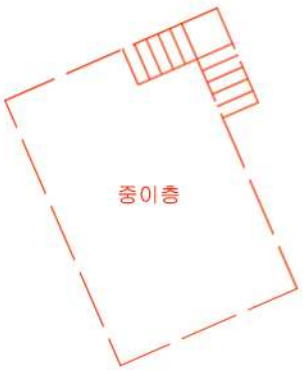
축척	NO SCALE

내부구조도



기호(2)(라테라스 11층 1103호)





기호(3)(라테라스 11층 1104호)

사 진 용 지

본건동

기호(1)

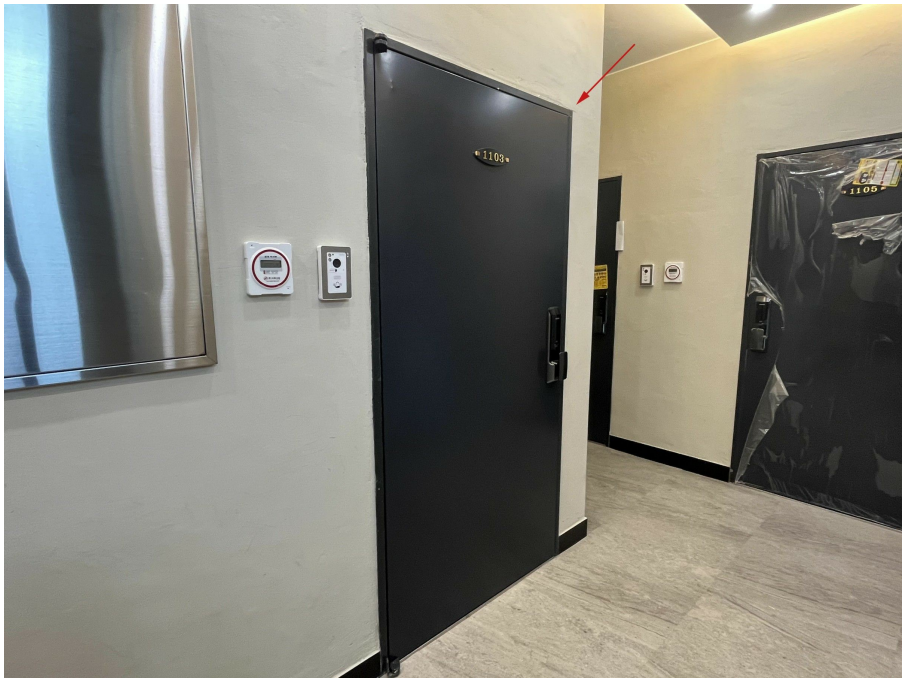
사 진 용 지

기호(2),(3)

본건 주위 전경

사 진 용 지

기호(1) 현관문



기호(2) 현관문

사 진 용 지

기호(3) 현관문

공동현관문