

감정평가서

건명	진미정 소유물건(2025타경12618)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호	01B1250620-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

허진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일

(서명또는인)

감정평가액	사역사천일백만원정(₩441,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	진미정 (2025타경12618)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.01	2025.07.01	2025.07.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 2개호 × - 2 이	구분건물	1 2개호 × - 2 여	- 백	441,000,000
	합계					₩441,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 돈암동 소재 “매원초등학교” 서측 인근에 위치한 구분건물 (브라운스톤돈암아파트 제상가동 제4층 제404호, 제405호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 01일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 07월 01일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건은 공유지분으로 소유하고 있는 구분건물로 각 공유자별 위치가 특정되어 있지 않아 지분별 위치 확인이 불가능한 바, 구분건물 전체 가액을 산정한 후 귀 제시목록상 지분비율을 기준하여 감정평가하였음.
- 본건은 구분건물 2개호가 벽체구분 없이 일단으로 이용되고 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 성북구 돈암동 636 [도로명주소 : 서울특별시 성북구 북악산로 844]		
건물명	브라운스톤돈암아파트 제상가동	층 수	지하2층, 지상5층
주용도	생활편익시설, 근린생활시설, 교육연구시설	사용승인일	2004.12.18
용도지역	일반상업지역	호수, 세대수	26호
구조	철근콘크리트구조 경량철골조지붕틀지붕	연면적(㎡)	5,179.19

2. 대상물건 개요

연번	층/호	공부상 용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	4층/ 404호	교육연구시설 (학원)	55.18	41.13	96.31	31.623
나	4층/ 405호	교육연구시설 (학원)	115.55	86.12	201.67	66.221

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	성북구 돈암동 636	브라운스톤 돈암아파트 제상가동	5층/ 501-2호	86.8	437,000,000	2025.03.03	실거래
					5,034,562	2004	
#2	성북구 돈암동 15-1	돈암삼성 아파트 제비상가동	2층/ 207호	22.6	115,000,000	2023.05.12	실거래
					5,088,496	1999	
#3	성북구 정릉동 1018외	태영아파트 제2단지 상가동	2층/ 6호	19.95	90,000,000	2022.03.03	실거래
					4,511,278	1999	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

상기의 사례 중 본건과 동일건물에 소재하여 위치적·물적 유사성이 높아 가치형성요인의 비교가능성이 더 크다고 인정되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “집합상가 (서울 기타 성신여대) 자본수익률”을 활용하여 산정함.

- 분기별 집합상가 (서울 기타 성신여대) 자본수익률

(단위: %)

분류	2023년				2024년				2025년
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울 기타 성신여대	-0.74	-0.56	-0.07	0.31	1.07	1.09	1.07	0.75	0.40

※ 미발표된 2025년 2분기 자본수익률은 직전 분기의 자본수익률을 기준으로 연장 적용함.

- 시점수정치

산정기간	유형	시점수정치	비고
2025.03.03 ~ 2025.07.01	집합상가	1.00538	$(1+0.004*29/90)*(1+0.004*92/90) \approx 1.00538$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

- 본건 연번 가 / 사례기호 #1

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별효용	1.00	1.02	본건은 사례대비 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 연번 나 / 사례기호 #1

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별효용	1.00	1.02	본건은 사례대비 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

(주)삼성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

연번	사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
가	437,000,000	1.000	1.00538	1.020	55.18 /86.8	284,887,780	285,000,000
나	437,000,000	1.000	1.00538	1.020	115.55 /86.8	596,570,913	597,000,000

※ 비준가액은 십만단위에서 반올림함.

IV. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	성북구 돈암동 636	브라운스톤 돈암아파트 제상가동	4층/ 401호	85.25	428,000,000	2025.06.19	법원 경매
					5,020,528	2024	
B	성북구 돈암동 636	브라운스톤 돈암아파트 제상가동	5층/ 501-2호	86.8	438,000,000	2025.03.11	담보
					5,046,083	2024	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

연번	호별 감정평가액	지분비율	감정평가액
가	285,000,000	1/2	142,500,000
나	597,000,000	1/2	298,500,000

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 결정함.

(구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	서울특별시 성북구 돈암동 [도로명 주소] 서울특별시 성북구 북악산로 844 동소	636 위 지상 브라운 스톤 돈암 아파트 제상가동 636	생활편익 시설, 근린생활 시설, 교육연구 시설 대	철근콘크리트구조 평스라브위 경량철골지붕틀 5층 지하1층 지하2층 1층 2층 ~ 5층 각각 제1종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제4층 제404호 1 소유권대지권 (내) 철근콘크리트조 제4층 제405호 1 소유권대지권	797.70		142,500,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 85,500,000 57,000,000 토지·건물 토 지 :	비준가액 (공용면적 41.13㎡ × 1/2 포함) 진미정(1/2) 비준가액 (공용면적 86.12㎡ × 1/2 포함) 진미정(1/2) 배분내역 179,100,000
					856.59			
					754.70			
					692.55			
					46,819.6			
					55.18 × 1/2	27.59		
					31.623			
					46,819.6 × 1/2	15.811		
					115.55 × 1/2	57.77		
					66.221			
46,819.6 × 1/2	33.11							

(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 건 물 :		
							119,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩441,000,000.-	

(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 돈암동 소재 "매원초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 근거리 지하철 '성신여대입구역(4호선, 우이신설선)', '정릉역'(우이신설선)'등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브위 경량철골지붕틀지붕 지하2층/지상5층 건물 내 제4층 404호 및 제4층 405호로서,
외 벽: 석재붙임 마감 등,
내 벽: 페인트 및 인테리어 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 공히 교육연구시설(학원)이며, 현황 연번 '가', '나'는 벽체 구분없이 일단으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

(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

본건은 인접도로 대비 완경사, 부정형의 토지로서, 현황 아파트 단지 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 북측으로 왕복 4차선 포장도로, 단지 남측 및 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 상대보호구역(2019-11-27), 절대보호구역, 절대보호구역(2019-11-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

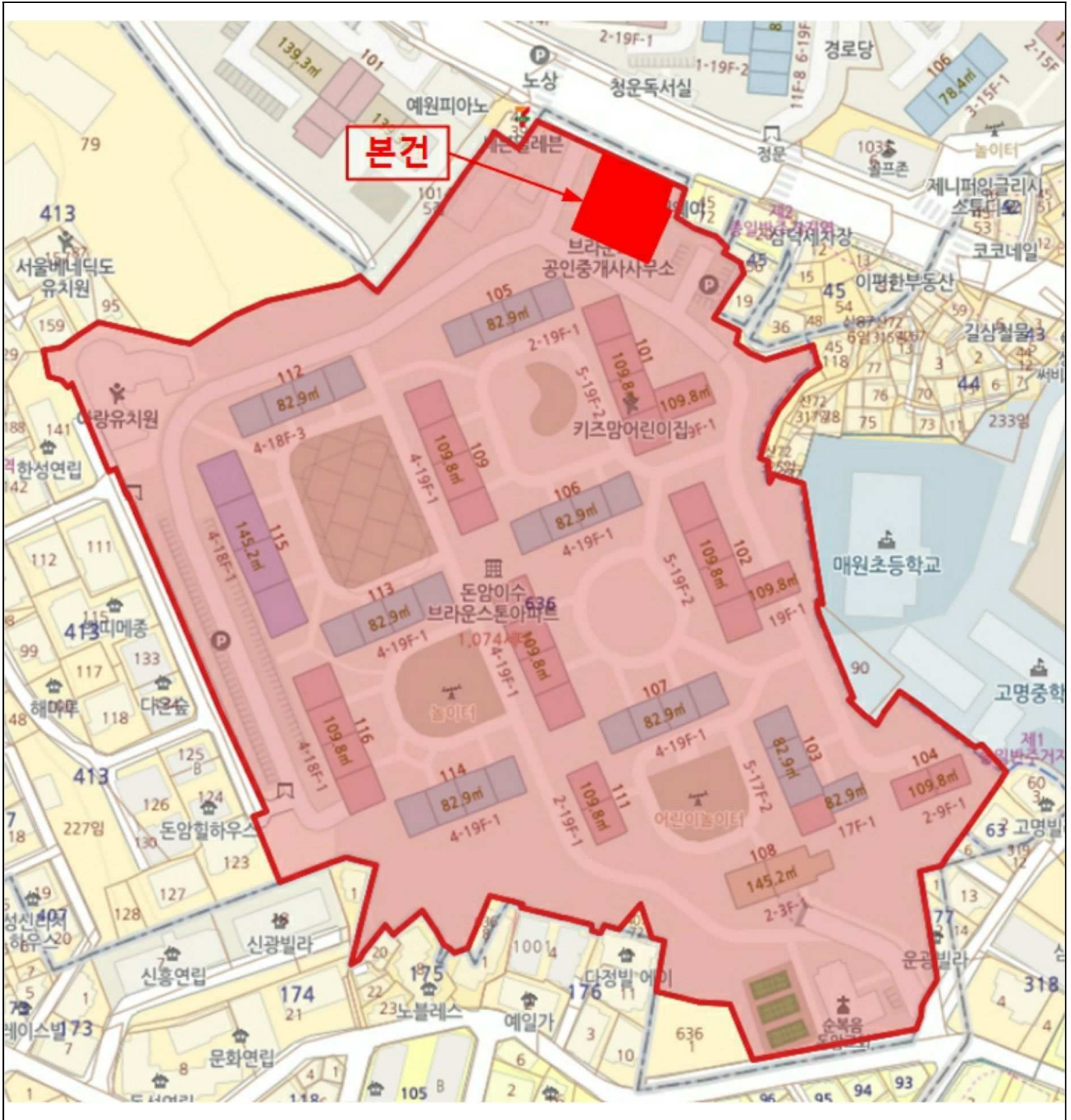
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 성북구 돈암동 636 브라운스톤돈암아파트 제상가동 제4층 제404호외
-----	--



내부구조도



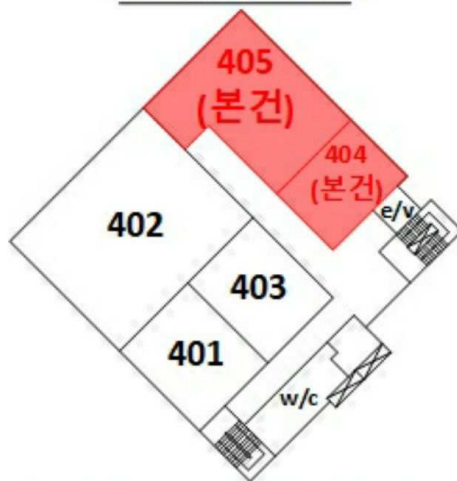
소재지

서울특별시 성북구 돈암동 636 브라운스톤돈암아파트 제상가동 제4층 제404호외



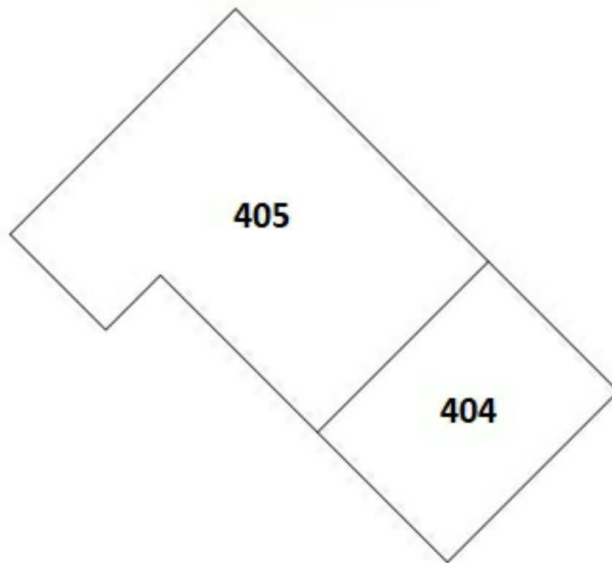
【호별배치도】

NONE SCALE



< 브라운스톤돈암아파트 제상가동 제4층 >

【내부구조도】



< 본건 제404호, 제405호 >



[1]



[2]



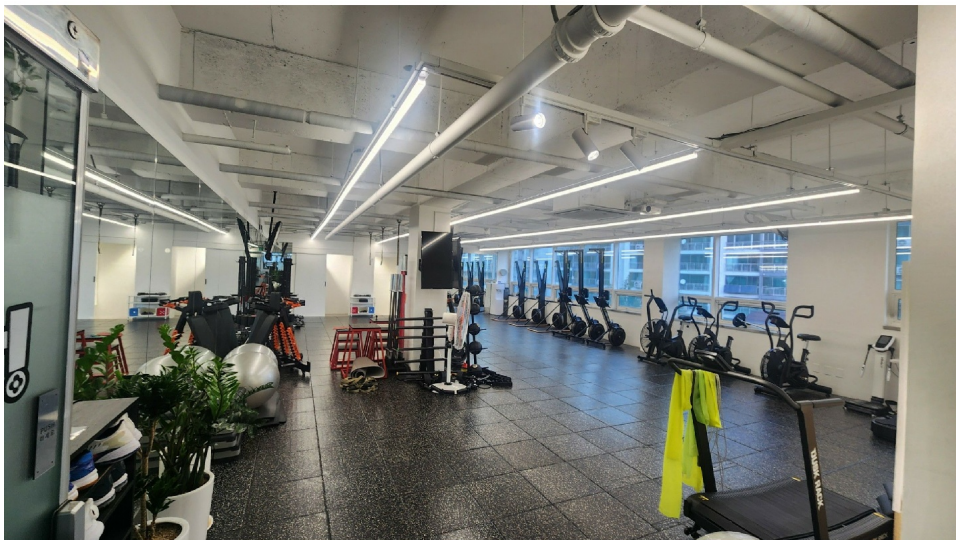
[3]



[1]



[2]



[]



[1]



[2]