

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	이봉희 소유물건(2025타경 10836) 서울 성북구 정릉동 162-17 소재
감정서번호	강진250117N10836

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이봉희 (2025타경10836)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.18	2025.01.10 ~ 2025.01.18	2025.01.20		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호		321,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩321,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

162-17(: 2 26())
" " 3 303 (: 29.96 , : 23.153) ,

2

1 " " ' 5

3

2025. 01. 18 9

4.

16

5.

-

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 162-17				
도로명주소	서울특별시 성북구 보국문로2길 26(정릉동)				
건물명, 층, 호수	엘렌시아 3층 303호				
용도	다세대주택	사용승인일	2021.06.10		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.96	7.05	37.01	23.153	80.9

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	정릉동 162-17	엘렌시아 다세대주택	4층/ 401호	29.94	23.14	320,000	2024.11.01
							2021.06.10
나	정릉동 162-17	엘렌시아 다세대주택	4층/ 404호	29.91	23.11	250,000	2024.03.02
							2021.06.10

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24.11.01~25.01.18)

거래시점 : 2024.11.01, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.18, 2024년12월 지수를 적용 함

2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.9

2025.01.18 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.2

시점수정치 : $99.2/98.9 \approx 1.00303$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건 내에 소재하며
	획지조건			제 조건이 유사함.
	기타조건			

	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
320,000	1.00	1.00303	1.00	29.96 /29.94	≒ 321,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 320,000,000원~
330,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
정릉동	엘렌시아	3층/301호	29.94	23.137	담보	299,000	2021.09.13
162-17	다세대주택						2021.06.10
정릉동	엘렌시아	4층/403호	29.96	23.153	담보	271,000	2022.02.24
162-17	다세대주택						2021.06.10

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율 (%)
1년간 평균	2024.01.01~2024.12.31	77.8
1개월 평균	2024.12.01~2024.12.31	79.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩321,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아 3층 303호					
건 물 명	이봉희 소유물건(2025타경10836)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아	대				
	[도로명주소:서울특별시 성북구 보국문로2길 26(정릉동)]					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택(다세대주택) 근린생활시설					
	1층		56.63			
	2층		142.94			
	3층		142.94			
	4층		142.94			
	5층		142.94			
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 성북구 정릉동 162-17 (내)		396			
	전유부분의 건물의 표시: 3층303호 철근콘크리트구조			29.96	29.96	321,000,000
1. 소유권/대지권		23.153				
		-----	23.153			
		396				
			토지·건물	배분내역		
			토 지 :	128,400,000		
			건 물 :	192,600,000		
	합 계			₩321,000,000.-		

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 정릉동 소재 송덕초등학교 서측 인근에 위치함.
주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서 제반주위환경은 대체로 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 3층 303호로서
외벽:석재붙임, 타일붙임 마감 등.
내벽:벽지도배, 타일붙임 마감 등.
창호:하이샷시 프레임 창호임.

(4) 이용상태

2021.06.10일자로 사용승인되고,
방2, 거실/주방, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러, 도시가스보일러에의한 개별난방설비 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

부정형 평지의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 도로(저축)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변)
 <추가기재> 지구단위계획결정고시: 2006.10. 9 (서고시 제2006-340호)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

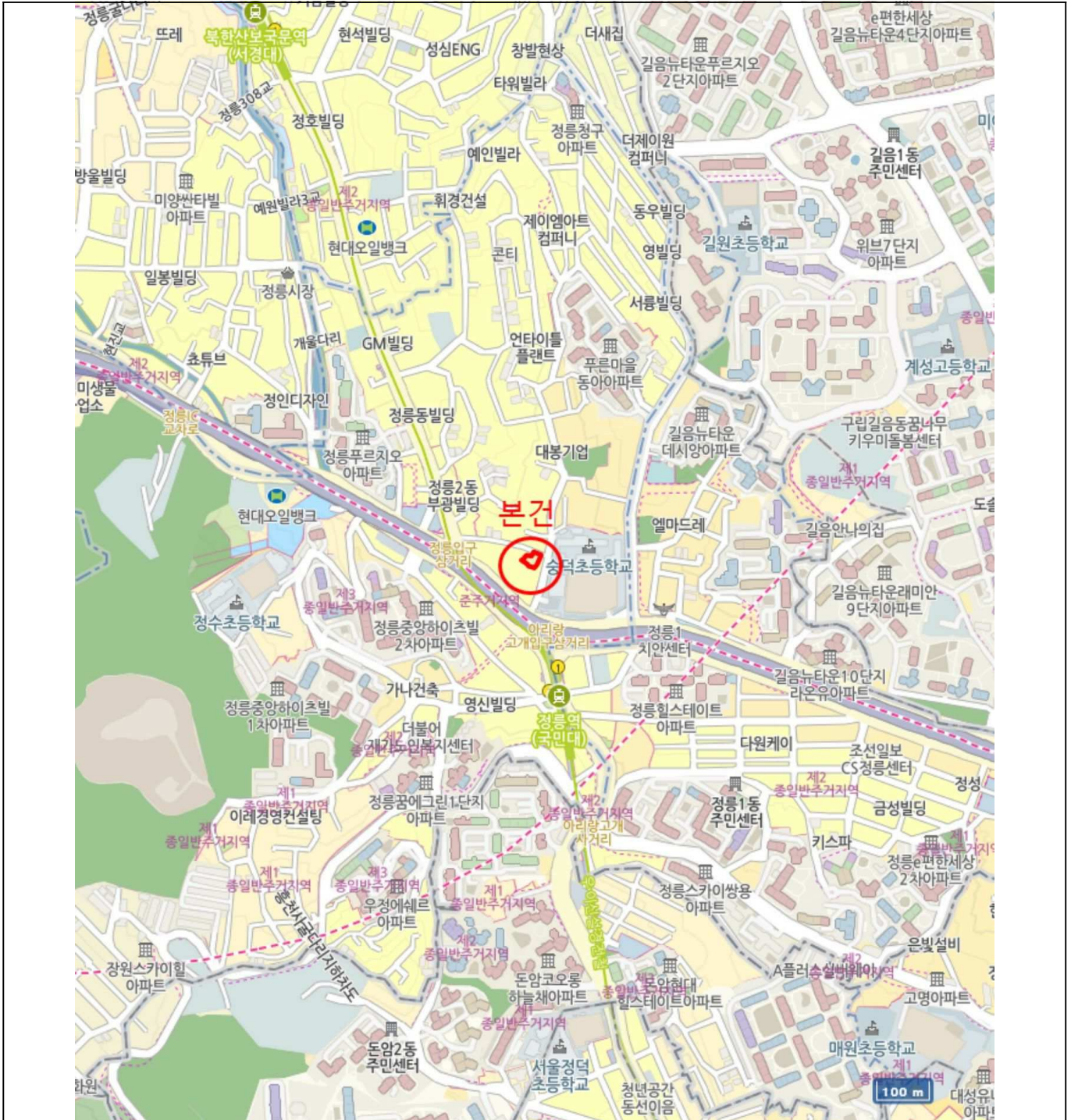
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아 3층 303호

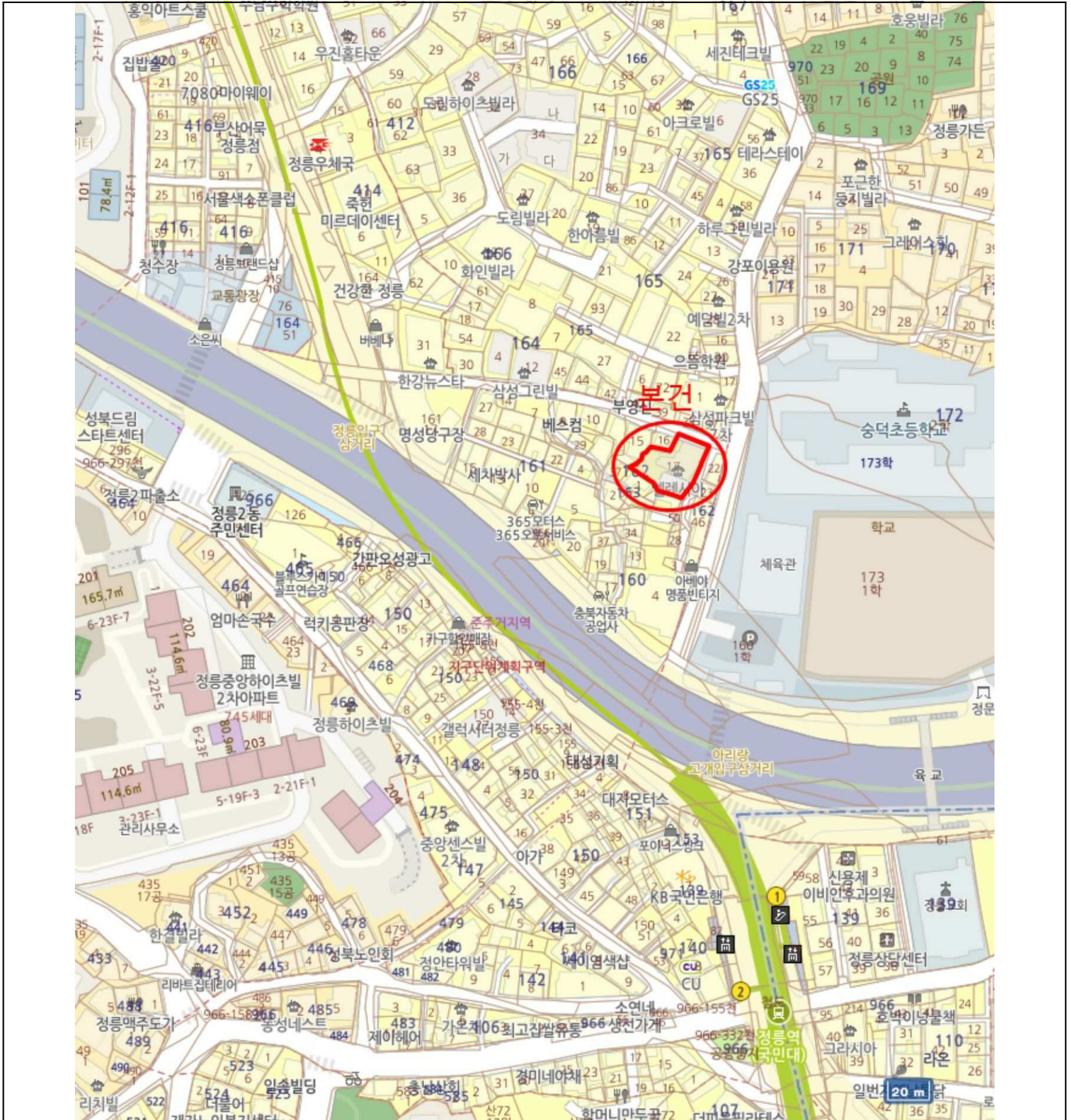


위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아 3층 303호



지 번 약 도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아 3층 303호



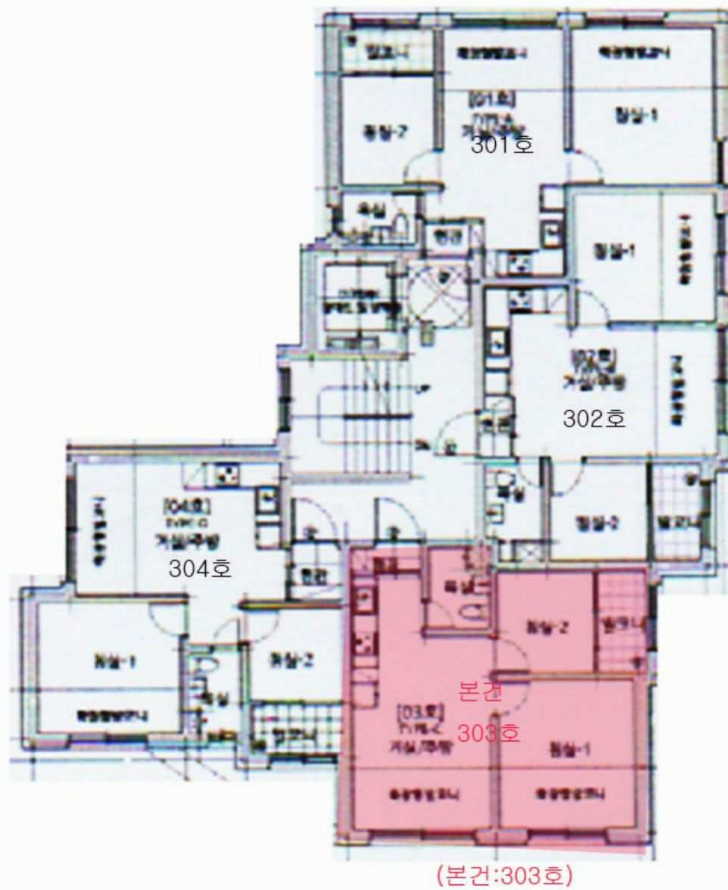
내부구조도

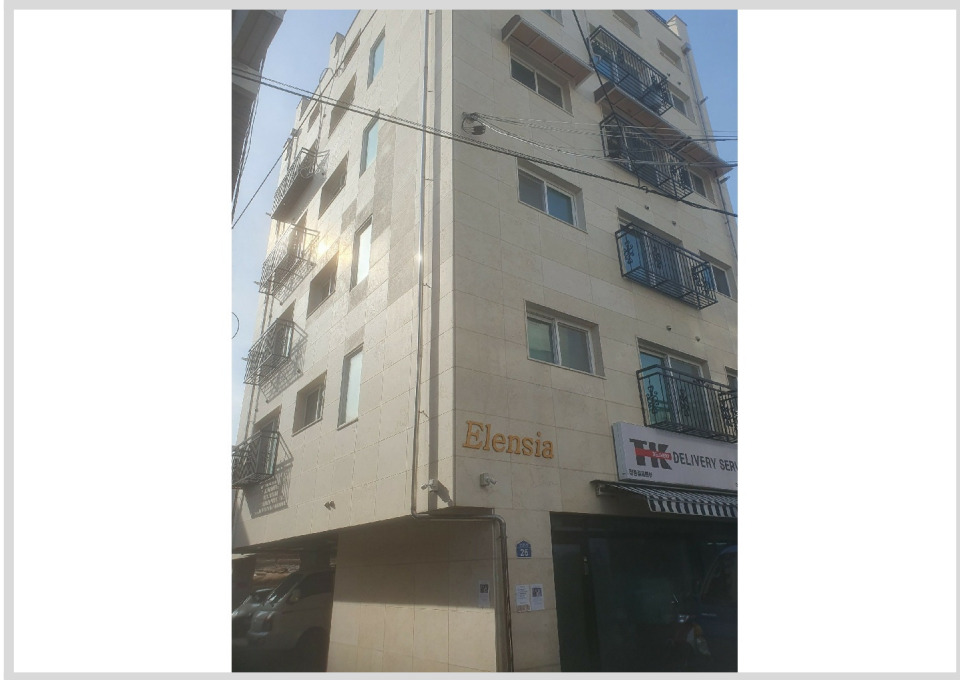


소재지

서울특별시 성북구 정릉동 162-17 엘렌시아 3층 303호

<엘렌시아 3층 호별배치 및 303호 내부구조도>







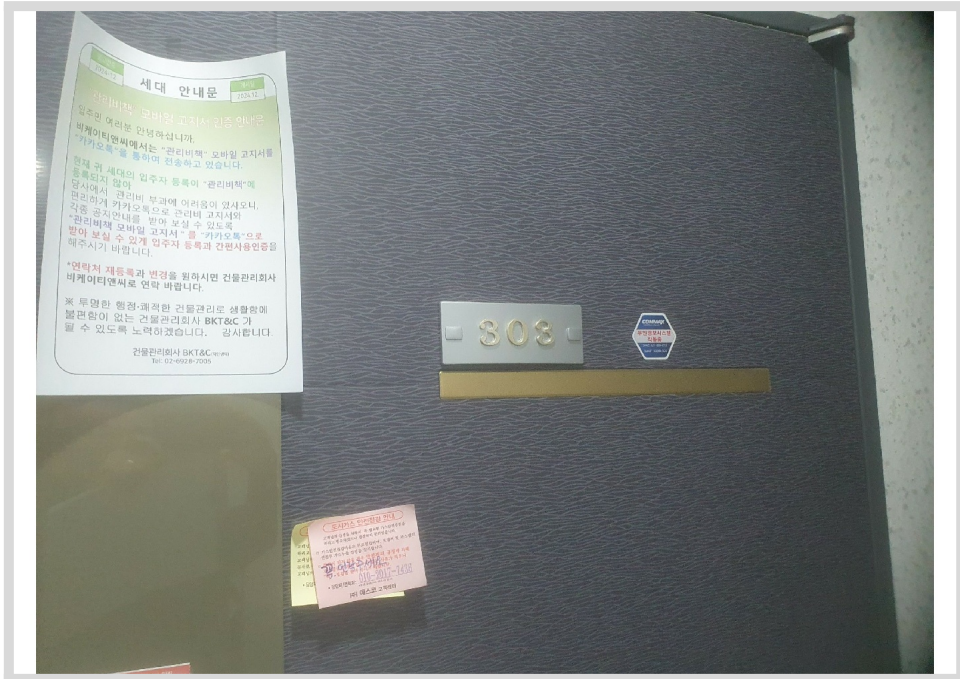
1



1



303



303



