

# 감정평가서

건 명 : 사형택 소유물건(2025타경12390)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

번호 : EDN2504-1-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

## 이든감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 여의대방로 379 제일빌딩 9층 905호  
TEL) 02.785.7888 FAX) 02.785.7889 E-mail) edapp@kapaland.co.kr.



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

천은영

千思英

이든감정평가법인(주) 대표이사

장인규



감정평가액	이억삼천이백만원정(₩232,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	사형택 (2025타경12390)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.09	2025.04.30 ~ 2025.05.09	2025.05.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	232,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩232,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김선우			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 성북구 길음동 소재 '길원초등학교' 남서측 인근에 위치하는 천우네오젠 제3층 제305호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025년 5월 9일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 4월 30일부터 동년 5월 9일에 자료 수집 및 물건 확인 등의 실지조사를 수행하였음.

### 5. 감정평가방법의 적용

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하여 평가하였음.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 개별 평가는 곤란하나, 귀 법원 요청에 따라 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산연구원 2021.12.31.)에 따른 배분비율”을 적용, 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 구분하여 구분건물 감정평가명세표 상에 병기하였으니 업무에 참고 바람.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II 감정평가액의 산출근거

#### 1. 개요

본건의 감정평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

#### 2. 대상물건의 개황

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 192-237 외, 제3층 제305호 [도로명주소] 서울특별시 성북구 서경로9가길 3-18(정릉동)					
공부상 용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	건물명	천우네오젠	사용승인일	2018.12.05.	
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	-	제3층	제305호	29.1	19.6	-

#### 3. 거래사례 선정

인근지역 내 대상물건과 동일·유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인 등의 비교 가능성이 높다고 인정되는 사례(D)를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
A	정릉동 192-2**	수석하이빌	- 제1층 제10*호	59.6	2024-08-30 (2019-02-22)	365,000,000 (@6,124,161)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
B	정릉동 195-1*	풍산밸리스	- 제2층 제20*호	56.99	2024-08-16 (2015-11-16)	330,000,000 (@5,790,490)
C	정릉동 195-2*	풍산집들이	- 제2층 제20*호	32.87	2024-08-03 (2016-04-25)	209,000,000 (@6,358,382)
D	정릉동 206-6*	천우네오젠	- 제3층 제30*호	28.1	2025-02-28 (2019-04-26)	219,000,000 (@7,793,594)

### 4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

### 5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 연립·다세대 매매가격지수(서울, 강북지역, 동북권)를 적용하였음.

구분	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 3월	99.3	99.3 / 99.2	1.00101
거래사례(D)	2025년 1월	99.2		

※ 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### 가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(D)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

#### 결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 본건은 사례와 대등함.
- 단지내부요인 : 본건은 사례와 대등함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용 등 호별요인에서 우세함.
- 기타요인 : 본건은 사례와 대등함.

### 7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	7,793,594	1.000	1.00101	1.020	7,957,495	29.1	232,000,000

※ 본건 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III 감정평가액 결정

#### 1. 가격 참고자료

##### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적당 @7,500,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
------	--

##### 나. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가목적 (사용승인일)	비고
정릉동 192-2**	천우네오젠 - 제2층 제20*호	29.1	2023-06-22	230,000,000 (@7,903,780)	법원경매 (2018-12-05)	-
정릉동 192-2**	천우네오젠 - 제3층 제30*호	29.1	2024-04-18	215,000,000 (@7,388,316)	법원경매 (2018-12-05)	-
정릉동 192-2**	천우네오젠 - 제2층 제20*호	29.1	2024-07-11	220,000,000 (@7,560,137)	법원경매 (2018-12-05)	-

#### 2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	29.1	232,000,000





# 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 길음동 소재 '길원초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 아파트 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층 건물 내 제3층 제305호로서,  
(사용승인일 : 2018.12.05.)

- 외벽 : 인조석 등 마감,
- 내벽 : 벽지도배 등 마감.
- 바닥 : 원목 및 장판지 등 마감,
- 창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(다세대주택)으로 이용 중임.  
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.



# 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 남서하향의 경사지를 부지조성한 2필지 일단의 가장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건은 북동측 및 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(1),(2) 공히 제2종일반주거지역(7층 이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변) 임.

**(9) 공부와의 차이**

본건 내부구조도 중 건축물현황도상 식당부분은 현황 '방'으로 이용 중임.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.



# 위치도

소재지

서울특별시 성북구 정릉동 192-237 외 천우네오젠 제3층 제305호

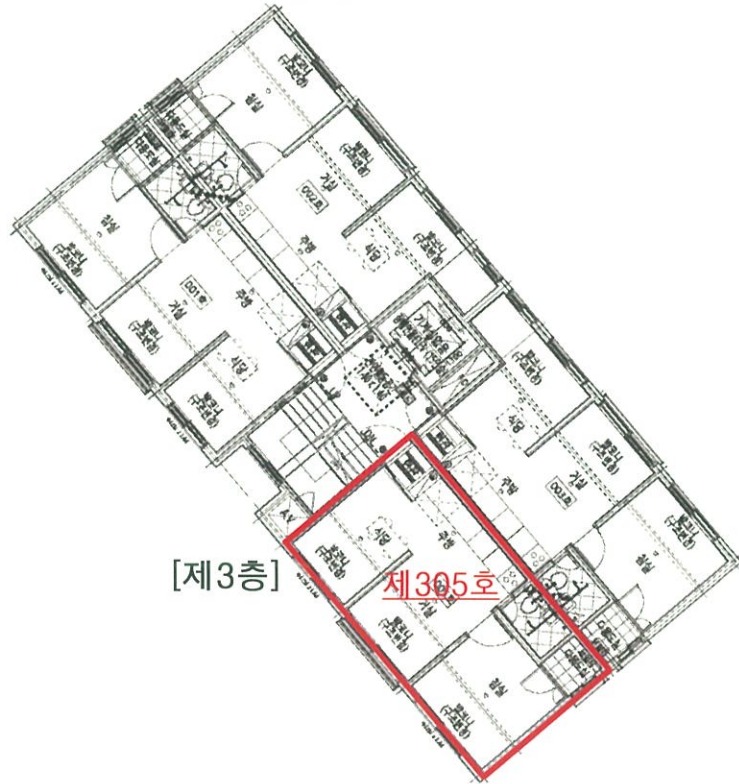


# 내부구조도

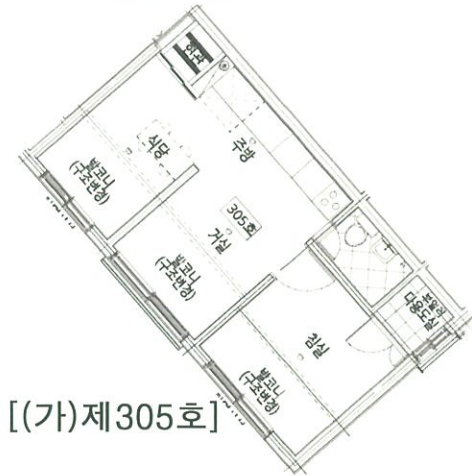
'천우네오젠' 제3층 제305호

No scale

호별배치도



내부구조도



# 현황사진



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(북측에서 촬영)



# 현황사진



본건 및 주위환경(남동측에서 촬영)



본건 및 주위환경(북측에서 촬영)



# 현황사진



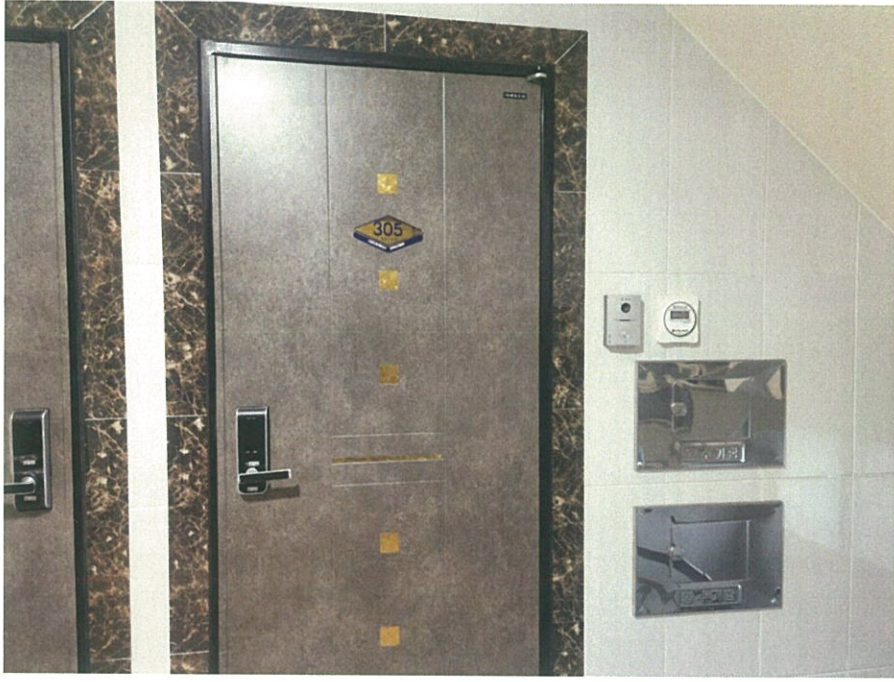
1층 출입구



본건 앞 복도 전경



# 현황사진



본건 호수 출입문

