

감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김호정 소유물건(2025타경12471)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	012025-0514-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)효성감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정성진

정성진

(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석



감정평가액	이익사천이백육십사만원정 (₩242,640,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경 12471)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.21 ~ 2025.05.23	2025.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	240,000,000
	제시외건물	(5)	제시외건물	5	-	2,640,000
		이	하	여	백	
합계					₩242,640,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이은석		이은석			

구분건물 감정평가명세서

소재지	서울특별시 강북구 수유동 480-3					
건물명	동아쉐르빌					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	[1동의 건물 및 토지] 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층	도시형 생활주택 (단지형 다세대)				
	1층		15.33			
	2층 ~ 3층 (각)		164.65			
	4층		160.71			
	5층		142.1			
	옥탑1층(연면적 제외)		15.33			
	[도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로77길 36-8					
1	서울특별시 강북구 수유동 480-3	대	367			
1	[전유부분] 철근콘크리트구조 제4층 제403호		29.95	29.95	240,000,000	비준가액 (공용면적 5.43㎡ 포함)
	1 소유권대지권		20.05 367 x- 367	20.05		
	소 계				₩240,000,000	
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,000,000 144,000,000	

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 480-3					
건 물 명	동아쉐르빌					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
㉠	[제시외 건물] 동소	주택일부	(5)	(5)	2,640,000	관찰감가
	판넬조 판넬지붕 합 계				₩242,640,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "수유1동주민센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 동아쉐르 빌 제4층 제403호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2025타경12471)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1253호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.23임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2025.05.21~2025.05.23에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 본건 집합건축물대장상(전유부) 위반건축물로 등재되어 있는 바, 경매 진행시 참고바람.
※ 위반내역
주택과-27755(2020.09.08.)에 따라 위반건축물 표기 [4층 무단증축 판넬/판넬 약5m²]
- 4) 본건에 부합된 제시외건물 "㉠"에 대하여 구조 등을 고려하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음. 면적 등은 건축물현황도 등을 기준으로 현장조사 시 개략적인 측량과 목측에 의거한 바 정확한 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 필요할 수 있으므로 경매 진행 시 유의하시기 바라며 제시외 건물의 적법성이나 이행강제금의 부과여부, 원상회복의무 등은 담당기관에 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 강북구 수유동 480-3 [서울특별시 강북구 삼양로77길 36-8 (수유동)]		
건축물 명칭	동아쉐르빌		
주구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	사용승인일	2018.12.28
연면적	647.44㎡	건축면적	207.95㎡
주용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	층수	지상: 5층
용도지역	제2종일반주거지역		

2. 대상물건의 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)		대지지분 (㎡)
			전유	공용	
1	제4층/제403호	도시형생활주택 (단지형다세대)	29.95	5.43	20.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전용 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	수유동 470-O	제3층/제300호	다세대 주택	29.92	240,000,000 (@8,021,390)	2024.09.21 2022.03.04	-
#2	수유동 470-O	제5층/제500호	다세대 주택	29.88	240,000,000 (@8,032,128)	2024.09.06 2022.03.07	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근지역 내 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치 (%)	매매가격지수			비고
				거래시점	매매가격지수	비고	
1	연립 다세대	서울 강북지역 동북권	1.01009 (1.009%)	거래시점	2024.09.21	99.1	100.1 / 99.1 ≒ 1.01009
				기준시점	2025.05.23	100.1	

거래시점 : 2024.09.21, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.23, 2025년04월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	0.99	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건 기호	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정					산출가액 (원)	시산가액 (원)
	거래사례 #1 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교 (본건/사례)		
1	240,000,000	1.000	1.01009	0.990	본건: 29.95 사례: 29.92	240,238,023	240,000,000

※ 시산가액 : 산출가액 십만원 단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전유면적당 가격수준은 7,450,000원/m ² ~ 8,160,000원/m ² 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전용면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점	평가목적
(1)	수유동 400-0 제2층/제200호	다세대주택	29.88	235,000,000 (@7,864,793)	2025.04.21	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	시산가액	감정평가액(원)
1 동아쉐르빌 제4층 제403호	240,000,000	242,640,000
제시외 건물 ㉠	2,640,000	

결정의견	평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.
------	--

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 강북구 수유동 소재 "수유1동주민센터" 남서측 인근에 위치하고 주위는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제4층 제403호로서,
(사용승인일 : 2018.12.28)
외벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감,
창호 : 하이 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역<건축법>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 집합건축물대장상(전유부) 위반건축물(주택과-27755(2020.09.08.))에 따라 위반건축물

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) | |

표기 [4층 무단증축 판넬/판넬 약5㎡])로 등재되어 있는 바, 경매 진행시 참고바람.

광역 위치도

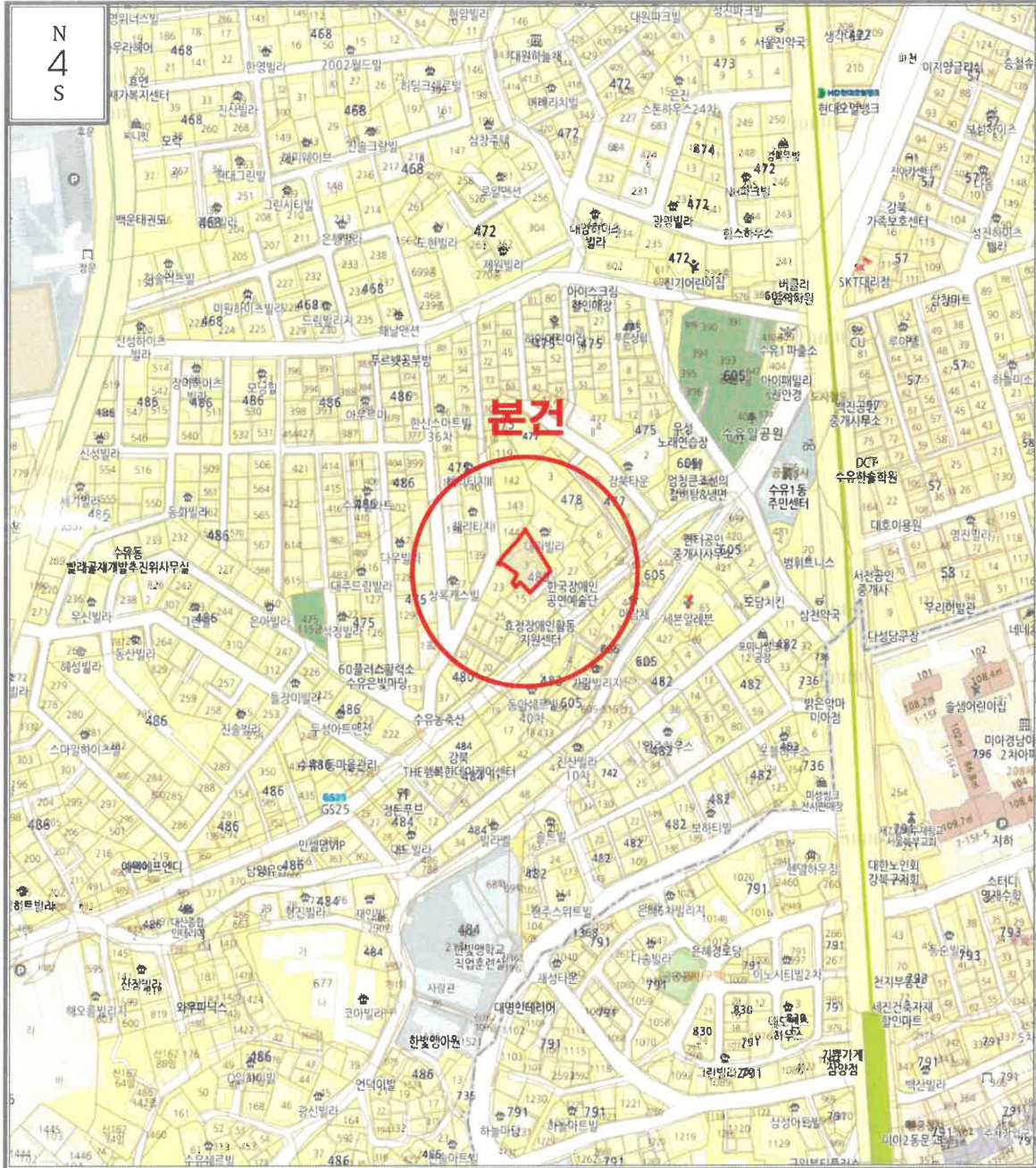
소재지 서울특별시 강북구 수유동 480-3 동아쉐르빌 제4층 제403호



상세위치도

소재지

서울특별시 강북구 수유동 480-3 동아쉐르빌 제4층 제403호



건물개황도



사 진 용 지



본건 건물 전경



주위 환경



본건 공동출입구



본건 현관

회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com

TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012025-0514-401

시행일자 : 2025-05-23

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.05.14자 귀 제 『2025타경12471』호로 우리 법인에 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경12471)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인

