

# 감정평가서

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인   | 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙    |
| 건명    | 배재석 소유물건(2025타경10706) |
| 감정서번호 | DW-250123-01          |

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.

DW감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 대 운

|                            |                            |             |            |                         |                       |              |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 감정평가액                      | 이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-) |             |            |                         |                       |              |
| 의뢰인                        | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 이현숙      |             | 감정평가목적     | 법원경매                    |                       |              |
| 채무자                        | -                          |             | 제출처        | 서울북부지방법원 경매4계           |                       |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 배재석<br>(2025타경10706)       |             | 기준가치       | 시장가치                    |                       |              |
|                            |                            |             | 감정평가<br>조건 | -                       |                       |              |
| 목 록<br>표 시 근 거             | 귀 제시목록                     |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일                   |              |
|                            |                            |             | 2025.02.14 | 2025.02.07 ~ 2025.02.14 | 2025.02.21            |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                 |             | 사<br>정     |                         | 감<br>정<br>평<br>가<br>액 |              |
|                            | 종 류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류        | 면적(㎡) 또는 수량             | 단 가                   | 금 액          |
|                            | 구분건물                       | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -                     | 274,000,000  |
|                            |                            | 이           | 하          | 여                       | 백                     |              |
|                            | 합 계                        |             |            |                         |                       | ₩274,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                            |             |            |                         |                       |              |
| " 별 지 참 조 "                |                            |             |            |                         |                       |              |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

|            |  |            |            |
|------------|--|------------|------------|
| 소재지        | 서울특별시 강북구 우이동 23-34, 23-35<br>(도로명주소)서울특별시 강북구 삼양로163가길 24 |            |            |
| 건물명, 층, 호수 | (동칭)서인에코빌 4층 402호  |            |            |
| 공부상 용도     | 다세대주택  | 사용승인일      | 2014.11.28 |
| 면적         | 전유면적 59.75㎡  | 공용면적 7.82㎡ | 대지권 30.59㎡ |

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.02.11에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.14임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

##### 1) 거래사례의 선정

##### ① 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 사례 | 소재지               | 용도    | 층/호수      | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가액(원)     | 거래시점               |
|----|-------------------|-------|-----------|----------|---------|-------------|--------------------|
|    |                   |       |           |          |         |             | 사용승인년              |
| A  | 우이동<br>***-**-**  | 다세대주택 | 3/<br>*** | 51.27    | 30.177  | 268,000,000 | 2024.06.20<br>2015 |
| B  | 우이동<br>***-**-*   | 다세대주택 | 1/<br>*** | 56.7     | 33.14   | 250,000,000 | 2024.07.20<br>2014 |
| C  | 우이동<br>***-**-**외 | 다세대주택 | 2/<br>*** | 44.82    | 22.94   | 215,000,000 | 2022.04.26<br>2014 |

##### ② 거래사례의 선정

상기 사례들은 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 있는 인근지역내 소재하고 있는 유사부동산의 거래사례들로서 사례A를 선정하여 비준함.

##### 2) 사정보정

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

### 3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중에서 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
- 시점수정치 산출(2021.06=100 / 서울시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수를 적용)
  - ▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 98.0 (2024.05)
  - ▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.2 (2025.01)
  - ▷시점수정치 :  $99.2 / 98.0 \approx 1.01224$

### 4) 가치형성요인비교

#### ① 비교항목

| 요인구분     | 항 목   |
|----------|---|
| 외부요인     | 가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등 |
| 건물(내부)요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지구성, 공공시설의 규모 및 내용 등                                |
| 호별요인     | 층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분 등), 제시외부분의 유무 및 그 상태, 내부 평면방식 및 구조, 관리상태 등                  |
| 기타요인     | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |

#### ② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

| 본건 \ 구분   | 외부요인 | 건물(내부)요인 | 호별요인 | 기타요인 | 비교치(누계) |
|---|------|----------|------|------|---------|
| 대상물건  | 0.95 | 0.96     | 0.95 | 1.00 | 0.866   |
| 대상물건은 거래사례에 비해 외부요인(교통시설 등과의 접근성, 가로상태 등), 건물(내부)요인(노후도, 설비 등) 및 호별요인(본건 제시외부분을 고려하고 면적, 층별 효용 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 열세함)에서 열세함. |      |          |      |      |         |

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5) 비준가격(시산가격) 산정

| 본건       | 사례거래가액(원)   | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(전유면적(㎡)) | 비준가격(원)<br>(시산가격) |
|----------|-------------|------|---------|--------------|-------------------|-------------------|
| 대상<br>물건 | 268,000,000 | 1.00 | 1.01224 | 0.866        | 59.75/51.27       | 273,785,708       |

### 나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가격 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

## 3. 그 밖의 사항

### 가. 참고가격자료

#### 1) 인근 부동산 탐문조사

인근지역내 본건 대상물건과 유사한 부동산의 경우 그 개별 특성 등에 따라 가격편차가 다소 크겠으며 기준시점현재 대체로 2억 중반 내외 수준으로 추정되는 것으로 개략적으로 탐문조사됨.

#### 2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

| 일련<br>번호 | 소재지           | 용도        | 층/<br>호수  | 전유면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) | 평가<br>목적 | 기준시점         |
|----------|---------------|-----------|-----------|-------------|--------------|----------|--------------|
|          |               |           |           |             |              |          | 사용승인년        |
| a        | 우이동<br>**-**외 | 다세대<br>주택 | 2/<br>*** | 46.48       | 206,000,000  | 경매       | 2024. 10. 23 |
|          |               |           |           |             |              |          | 2014         |
| b        | 우이동<br>**-*   | 다세대<br>주택 | 1/<br>*** | 56.7        | 245,000,000  | 담보       | 2023. 02. 22 |
|          |               |           |           |             |              |          | 2014         |
| c        | 우이동<br>**-**외 | 다세대<br>주택 | 5/<br>*** | 58.94       | 220,000,000  | 담보       | 2023. 05. 03 |
|          |               |           |           |             |              |          | 2014         |
| d        | 우이동<br>**-**  | 다세대<br>주택 | 1/<br>*** | 53.89       | 260,000,000  | 담보       | 2022. 09. 05 |
|          |               |           |           |             |              |          | 2015         |

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바람.
- 2) 본건의 경우 후면 “내부구조도” 에서 보는 바와 같이 제시외부분(㉠)이 소재하고 있는 바, 본 평가에서는 평가목적, 동일 혹은 유사 유형의 일반적인 거래형태, 해당부분의 현황 등을 종합적으로 고려하여 현장조사시 해당부분을 개략적으로 약측하여 본건 주된 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 및 경매참여시 유의바라며 경매참여시에는 해당부분의 정상여부, 그에 따른 낙찰시 있을 수 있는 추가부담사항 등 제반사항들을 별도 확인바람.
- 3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 274,000,000원

#### 2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 유효숫자자리수를 조정(유효숫자 넷째자리에서 올림)하여 합리적으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번             | 지 목<br>및<br>용 도     | 용도지역<br>및<br>구 조         | 면 적 (㎡)                |        | 감정평가액                   | 비 고                               |         |  |  |     |  |
|------------|--|-----------------|---------------------|--------------------------|------------------------|--------|-------------------------|-----------------------------------|---------|--|--|-----|--|
|            |  |                 |                     |                          | 공 부                    | 사 정    |                         |                                   |         |  |  |     |  |
| 1          | 서울특별시<br>강북구<br>우이동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강북구<br>삼양로163가길<br>24 | 23-34,<br>23-35 | 공동주택<br>(다세대<br>주택) | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층 |                        |        |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 지1층                    | 62.9   |                         |                                   | (연면적제외) |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 1층                     | 12.28  |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 2층                     | 146.37 |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 3층                     | 146.37 |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 4층                     | 131.59 |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 5층                     | 119.72 |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 옥탑1층                   | 12.28  |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          | 1. 서울특별시<br>강북구<br>우이동 | 23-34  |                         |                                   | 대       |  |  | 145 |  |
|            |  |                 |                     |                          | 2. 동소                  | 23-35  |                         |                                   | 대       |  |  | 139 |  |
|            |  |                 | (내)                 | 철근콘크리트구조                 |                        |        |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     | 4층 402호                  | 59.75                  | 59.75  | 274,000,000             | 비준가격<br>(공용부분<br>포함)              |         |  |  |     |  |
|            |  |                 | 1,2. 소유권            |                          | 30.59                  |        |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 | -----               | 284 × -----              |                        | 30.59  |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     | 대지권                      | 284                    |        |                         |                                   |         |  |  |     |  |
|            |  |                 |                     |                          |                        |        | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>191,800,000<br>82,200,000 |         |  |  |     |  |
| ㉠          | <제시외><br>서울특별시<br>강북구<br>우이동   | 23-34,<br>23-35 | 주택일부                | (벽체등이용)<br>패널조 등         | (13)                   | 13     | 주된 건물에<br>포함평가          | 4층 402호                           |         |  |  |     |  |
| <b>합 계</b> |  |                 |                     |                          |                        |        | <b>₩274,000,000.-</b>   |                                   |         |  |  |     |  |

# 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 우이동 소재 서라벌중학교 북동측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변에는 접면도로 등에 따라 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 공공시설, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 전철역 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물내 4층 402호로서,  
외벽 : 외장석재마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등,  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 두필지 일단으로 대체로 장방형의 효용에 가까운 토지로 공부상 주용도가 공동주택

# 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) |          |

(다세대주택)인 건물의 건부지(일부 도로후퇴부분)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 세로수준의 포장된 주도로에, 북측으로 막다른 세로 수준의 도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 가축사육제한구역, 대공방어 협조구역(77-257m), 과밀억제권역.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 필히 요망되니 참고바람.

# 광역 위치도



소재지 서울특별시 강북구 우이동 23-34의 4층 402호



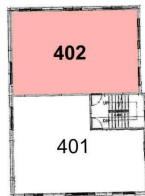


# 호별배치도 및 내부구조도



**소재지** 서울특별시 강북구 우이동 23-34외 4층 402호

**호별배치도**  
(No Scale)



<(통칭)서인에코빌 4층>

\*상기 호별배치도는 호별배치를 확인하기 위한 개략적인 것으로 실제 호별구조 등과는 차이가 있을 수 있음.

**내부구조도**  
(No Scale)



<(통칭)서인에코빌 4층 402호>

\*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물 대장상 도면, 외부관찰 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 필히 요망되니 참고바람.

