

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김금례 소유물건(2025타경12272)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: FA2025-0421-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

FACAI 감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김희정

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김금례 (2025타경12272)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.02	2025.04.21 ~ 2025.05.02	2025.05.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	228,000,000
	합계					₩228,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동에 소재하며 '삼양초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 02일임.

### 4. 실지조사실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 04월 21일 에서 2025년 05월 02일에 실시하였음.

### 5. 감정평가방법

1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

### **6. 그밖의사항**

본 평가 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 경매 진행 시 재확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 미아동 791-4161			건물명	성신웨르빌 (통칭)제9차 성신웨르빌 A동	
구조	철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕			규모	지하1층/지상4층	
주용도	다세대주택			사용승인일	2003.06.05	
기호	동	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	주공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	(A)	4	402	68.67	24.58	31.32

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙]제 16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	미아동 791-○○○○	-2/2**	68.60	33.93	228,000,000 (@3,320,000)	등기사항 전부증명서	2025.03.10
							2007
#2	미아동 791-○○○○	-4/4**	76.04	34.68	248,000,000 (@3,260,000)	등기사항 전부증명서	2022.09.06
							2003

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 최근 거래된 사례로서, 본건과 물적유사성 및 비교가능성이 있다고 판단되는 [사례 #1]을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울-강북지역-동북권 다세대주택 월간 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[다세대주택 매매가격지수: 서울특별시 강북지역 동북권]

구분	매매가격지수	
기준시점(2025.05.02)	99.3	최종 발표된 2025년 03월 지수 적용함.
거래시점(2025.03.10)	99.2	2025년 02월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.00101	$99.3/99.2 \approx 1.00101$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[기호1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	0.97	본건은 사례대비 가로조건 등 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례와 건물요인에서 대체적으로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용위치별 차이	1.00	1.03	본건은 사례대비 층별효용 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.999</b>		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

기호	거래가격 (@단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	228,000,000 (@3,320,000)	1.00	1.00101	0.999	68.67/68.60	228,234,705	228,000,000

※ 단가: 전유면적기준

※ 결정금액은 십만원자리에서 반올림하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점
							신축년도
#1	미아동 791-○○○○	-/4/4**	61.23	33.23	법원 경매	225,000,000 (@ 3,670,000)	2025.02.20
							2008
#2	미아동 791-○○○○	-/3/3**	59.86	21.94	법원 경매	207,000,000 (@ 3,460,000)	2024.06.03
							2001

※ 단가: 전유면적기준

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	-	다세대주택	@3,000,000원/㎡ ~@4,000,000원/㎡ 내외	2003년 내외 사용승인

#### 인근지역의 가격 수준에 관한 의견

대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 및 확장면적 등에 따른  
가격 편차가 나타나고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	제4층 제402호	68.67	228,000,000	@3,320,000	-
감정평가액 합계			<b>228,000,000</b>	-	-

※ 단가: 전유면적기준

## 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

# 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			
1)  1	서울특별시 강북구 미아동  [도로명 주소] 서울특별시 강북구 인수봉로12길 11-11	791-4161  성신 쉐르빌	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 4층	지층	167.84		228,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 주공용면적 포함평가)
					1층	154.55			
					2층	154.55			
					3층	154.55			
					4층	154.55			
					옥탑	14.16			
					-	264			
					(내)				
					철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.67	68.67		
					1) 소유권	31.32	31.32		
-----	-----								
대지권	264								
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		159,600,000		
					건 물 :		68,400,000		
<b>합 계</b>							<b>₩228,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 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

본 건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 '서울삼양초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하며 도보 약 10-15분 거리에 지하철역(솔샘역 : 우이신설선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕 4층 건물내 제4층 제402호로서  
(사용승인일 : 2003.06.05)  
외벽 : 석재 붙임 마감 등.  
내벽 : -,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 내부구획 및 이용상태 등은 후첨 '내부구조도' 참조바람.  
(※ 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구획 및 이용상황은 확인하지 못하였으며, 상기의 내부구획 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행 시 재확인 및 유의바람.)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 및 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

# 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

대체로 사다리형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 4미터 도로 및 북동측으로 노폭 약 4미터 막힌도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 고도지구(28m이하) , 소로3류(폭 8m 미만)(접함),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

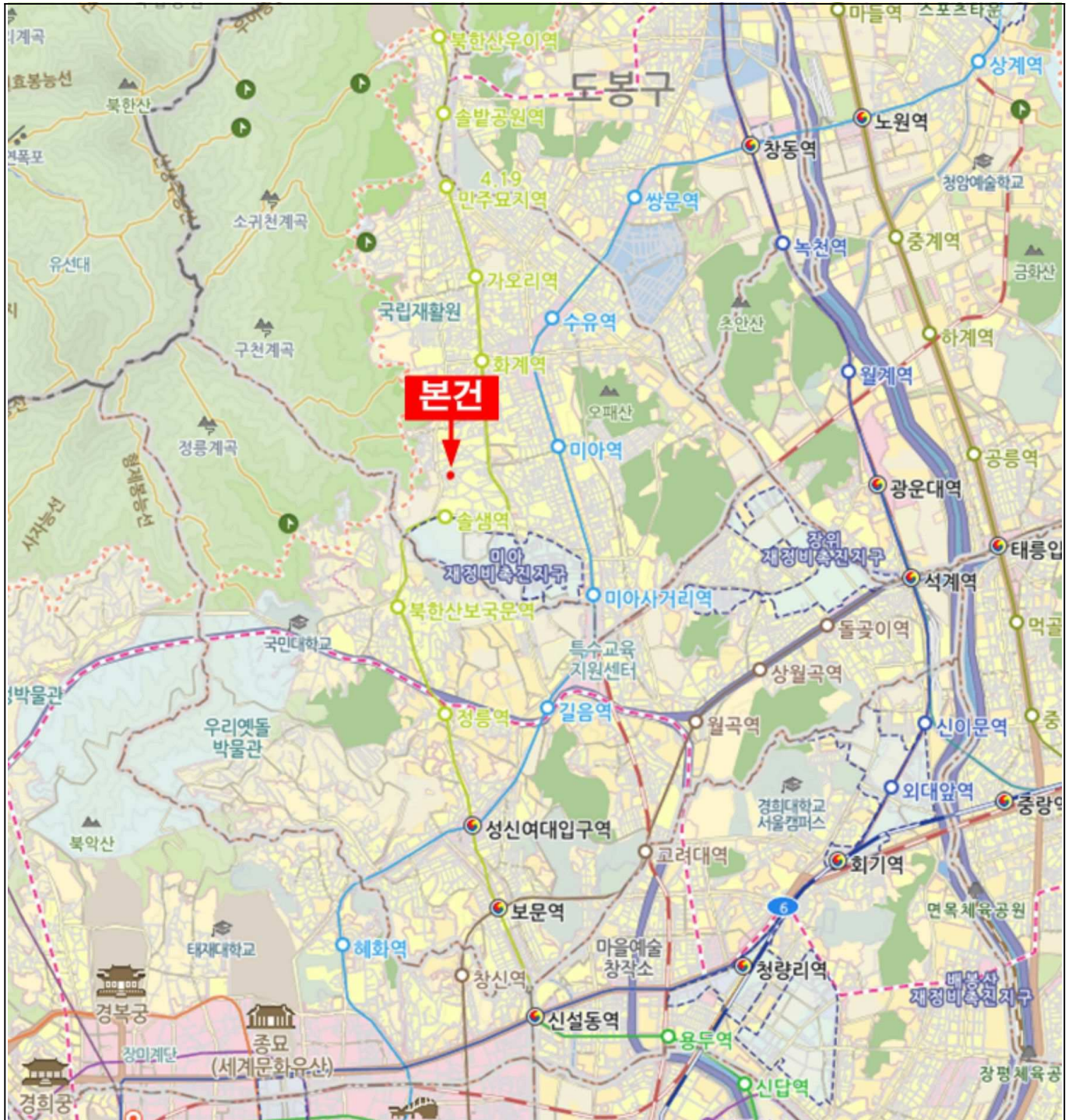
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강북구 미아동 791-4161 성신쉐르빌 제4층 제402호
-----	--

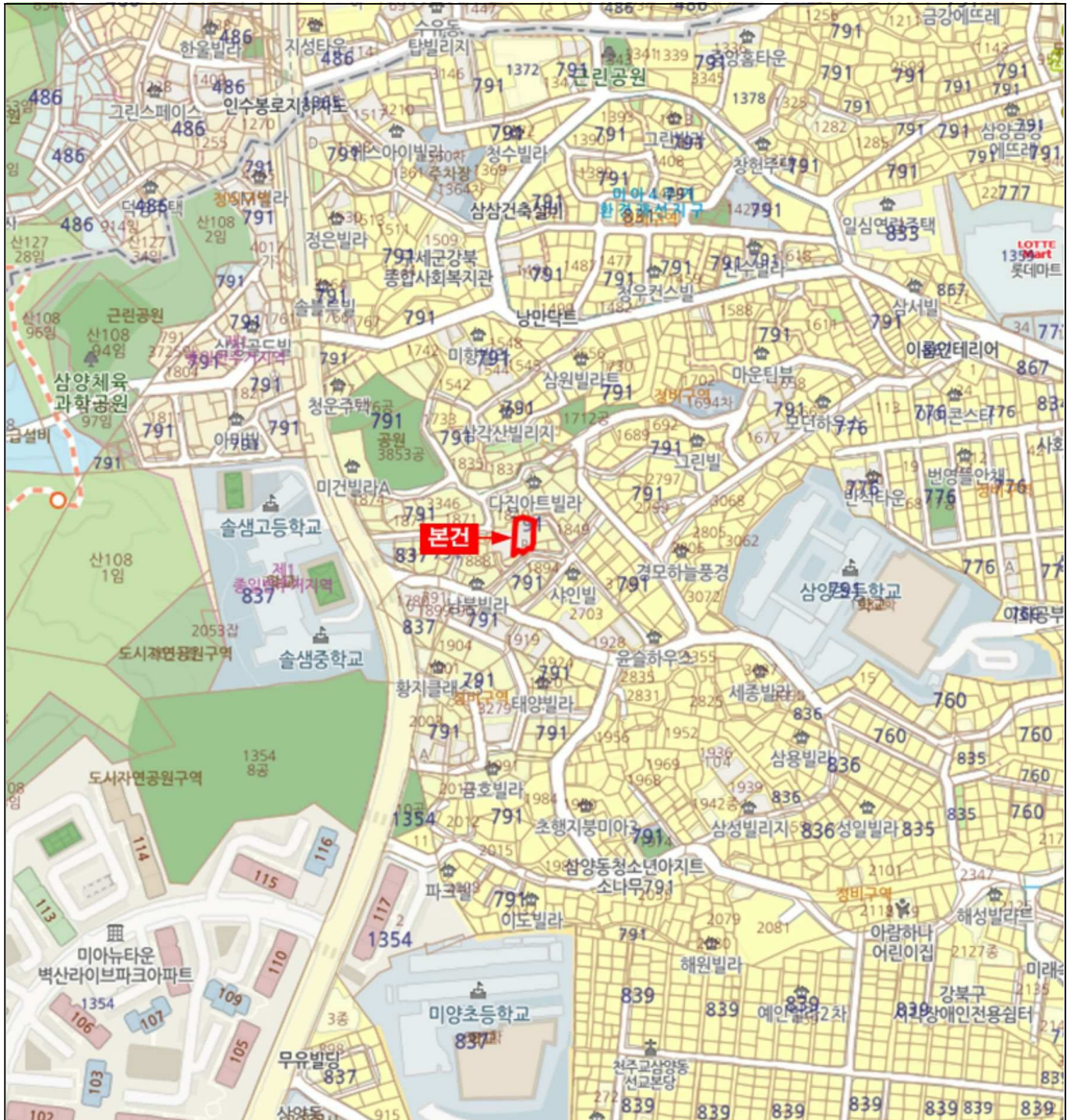


# 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 791-4161 성신쉐르빌 제4층 제402호



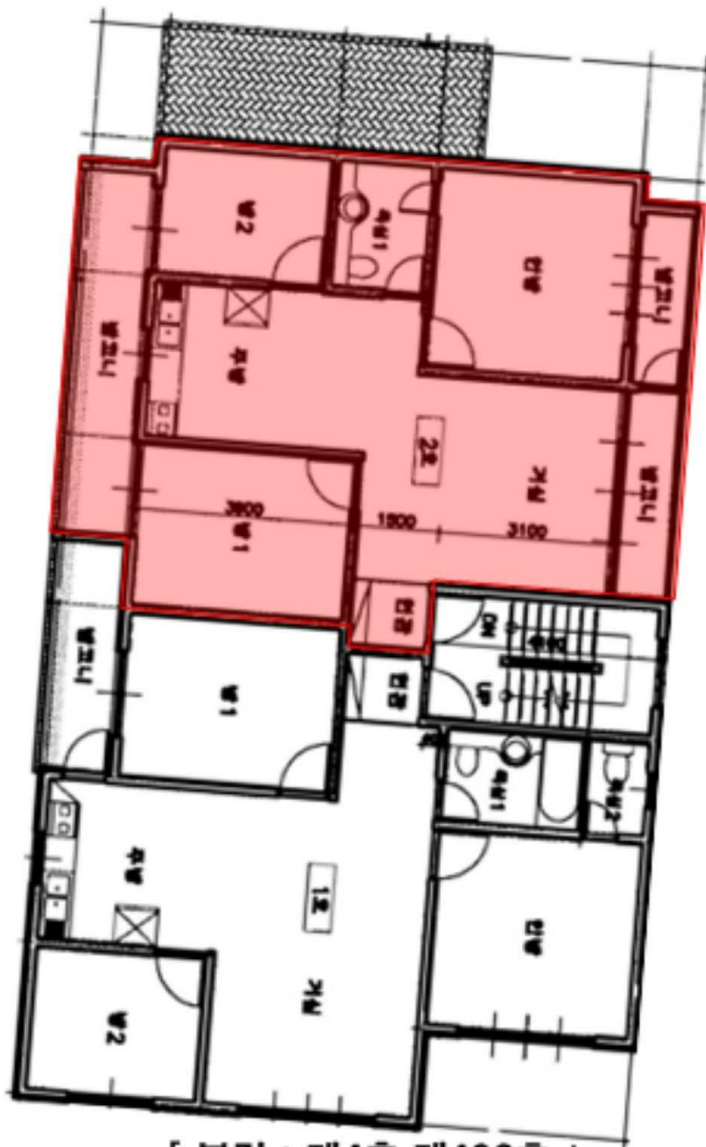
# 내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 791-4161 성신쉐르빌 제4층 제402호

## 호별배치도 및 내부구조도



[ 본건 : 제4층 제402호 ]

※ 본 평가 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 건축물대장 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 경매 진행 시 재확인바람.

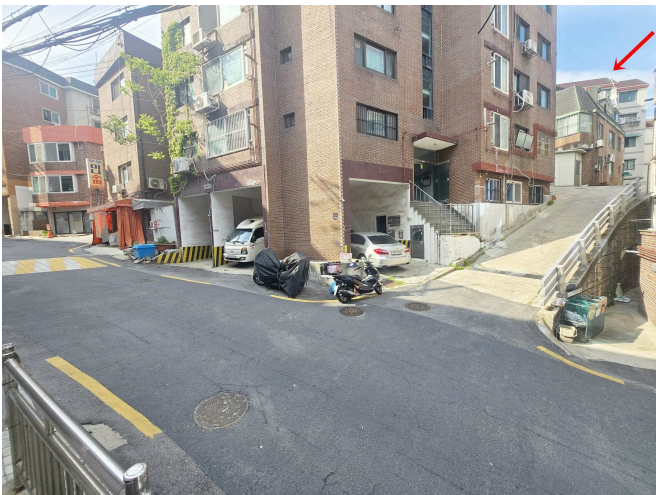
# 사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경



주위환경



주위환경

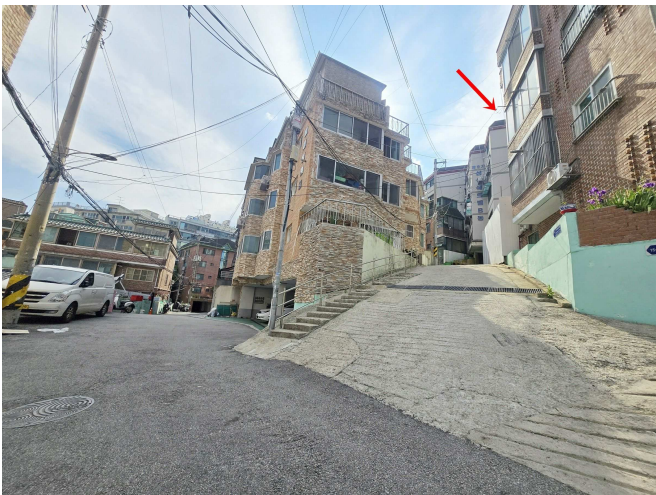
# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경



주위 환경



본 건물 주출입구

# 사 진 용 지



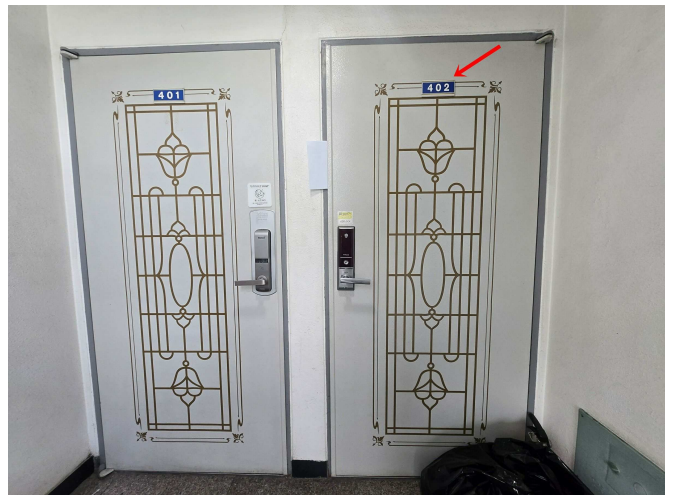
본건물 주차장



본건물 주차장



본건물 주차장



본건 소재 4층 및 본건 현관문 전경