

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문지우 소유물건
(2025타경12468)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 서초25-3-0129

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.

서초감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
육진우

감정평가액	삼억일천육백만원정 (₩316,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경12468)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.04	2025.05.29 ~ 2025.06.04	2025.06.05

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	316,000,000
합계					₩316,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 행복드림빌 제비동 제2층 제204호[단지형다세대 주택](전유면적: 49.02㎡)로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.04일로 함.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 206-186, 206-187		
건물명 층·호	행복드림빌 제비동 제2층 제204호		
사용승인일 및 용도	2020. 05. 26, 단지형다세대주택		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	49.02	7.65	33.92

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
A	정릉동 206-*** 외	행복 ***	비동 2층 000호	47.67	32.98	31,500	국토교통부 실거래가	2024.03
								2020.05
B	정릉동 206-***	스테인 **	비동 3층 000호	48.16	33.85	35,000	국토교통부 실거래가	2024.06
								2022.01
C	정릉동 206-*** 외	행복 ***	비동 3층 000호	47.67	32.98	28,500	국토교통부 실거래가	2024.10
								2020.05
D	정릉동 402-***	행복 *****	비동 4층 000호	52.89	29.75	36,000	국토교통부 실거래가	2025.02
								2022.01
E	정릉동 402-***	행복 *****	에이동 1층 000호	51.46	30.22	32,800	국토교통부 실거래가	2025.04
								2022.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례는 대상물건과 전유면적 등 물적유사성이 높으며 북서측 인근에 소재하고 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 E>를 선정함.

4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 동북권)

(2025.03 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 E> 기준시점 가격지수	2025. 03	100.0	-
본건 기준시점 가격지수	2025. 04	100.1	-
시점수정치		1.00100	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

(2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 " 한국부동산원 연립다세대 매매가격 지수 (서울특별시 동북권) " 를 적용하여 산정함(1.00100)

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식)/계단식 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 개별요인 비교치 결정

조 건		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.99	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성·차량이용의 편리성·차량접근성 등에서 소폭 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.97	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 대체로 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교시 층별요인·토지의 소유권대지권 면적수준 등에서 대체로 우세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계		1.01		

7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준·최근의 부동산 거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

(1) 본건 매매가격

소재지	건물명	동층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
정릉동 206-186 외	행복 드림빌	비동 2층 204호	49.02	33.92	27,500	국토교통부 실거래가	2021.10

(2) 인근호수 평가전례

소재지	건물명	동층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (만원)	가격시점
정릉동 206-186 외	행복 드림빌	비동 2층 000호	47.67	32.98	담보	31,000	2024.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 비준가격

물건 번호	거래사례 (만원)	거래 사례의 사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	32,800	1.00	1.00100	1.01	49.02	51.46	1.00	315,887,776

III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준 · 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩316,000,000.- 으로 가격결정 함.

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	서울특별시 성북구 정릉동 행복드림빌 제비동 [도로명 주소] 서울특별시 성북구 보국문로 8나길 24-11	206-186, 206-187	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층						
							1층	16.44		
							2층	183.71		
							3층	183.71		
							4층	143.82		
							5층	132.27		
		옥탑1층 (연면적제외)	12.6							
1	서울특별시 성북구 정릉동	206-186	대			239				
2	서울특별시 성북구 정릉동	206-187	대			156				
가				<내> 철근콘크리트구조 제2층 제204호	49.02	49.02	316,000,000	비준가격		
			1,2. 소유권/대지권		33.92	33.92				
					395					

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		
						토지·건물 토 지 : 221,200,000 건 물 : 94,800,000	배분내역 221,200,000 94,800,000	
	합 계						₩316,000,000.-	
			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

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 "송덕초등교" 북측 인근에 위치함.
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어
 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 우이신설경전철 "정릉역" 까지 도보로 각각 약6~7분 및
 약11~12분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층건내 제2층 제204호로서,
 외벽은 치장석붙임·치장벽돌쌓기 마감 등,
 내벽은 벽지·타일붙임 마감 등,
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

현관1·방2·주방1·거실1·욕실겸화장실1·발코니1 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비·승강기설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임.
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

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

2필지 일단의 부정형으로서, 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), [추가기재사항]건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호2:

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

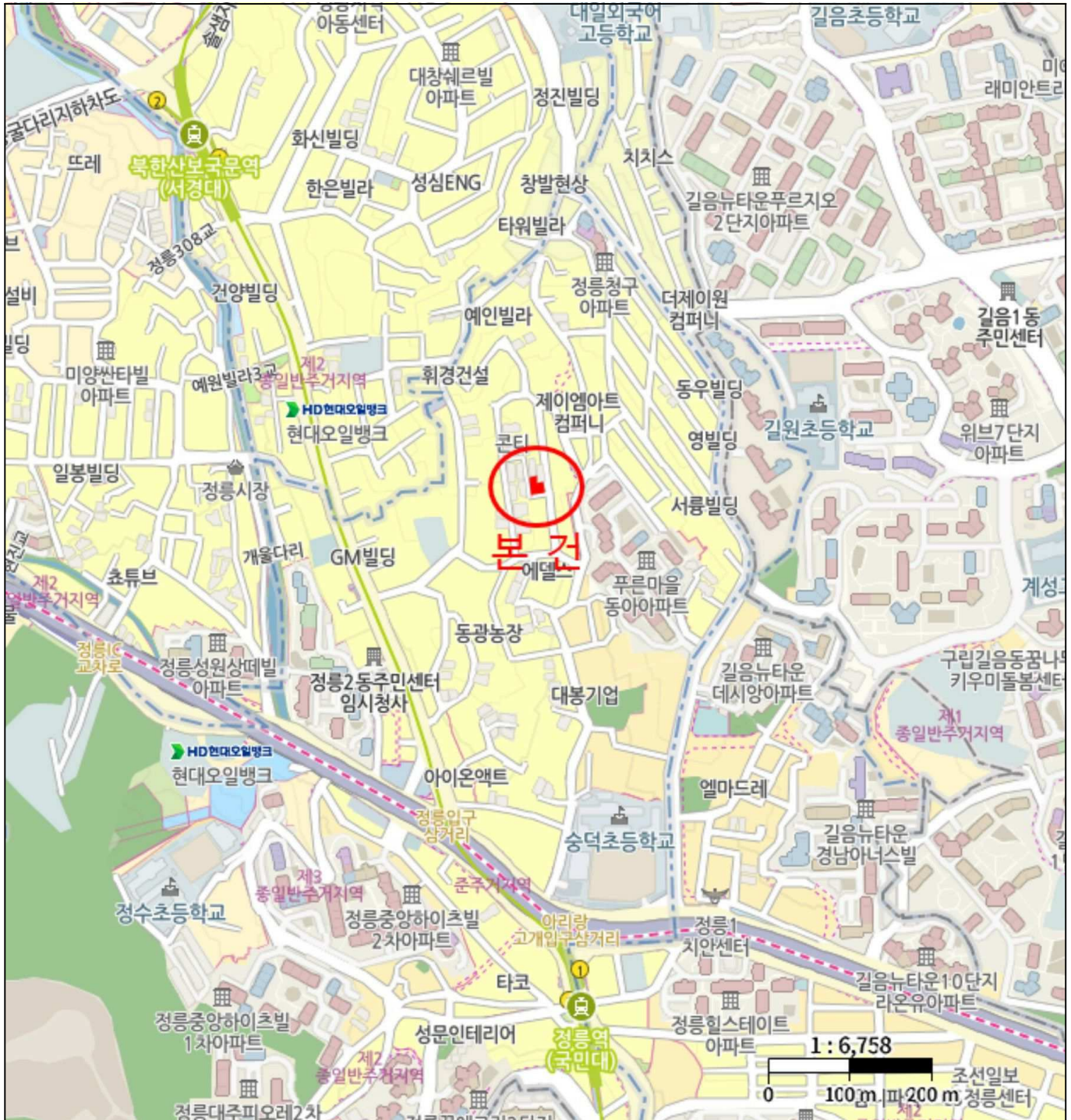
임대관계 미상임.

위 치 도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-186 외 행복드림빌 비동 2층 204호

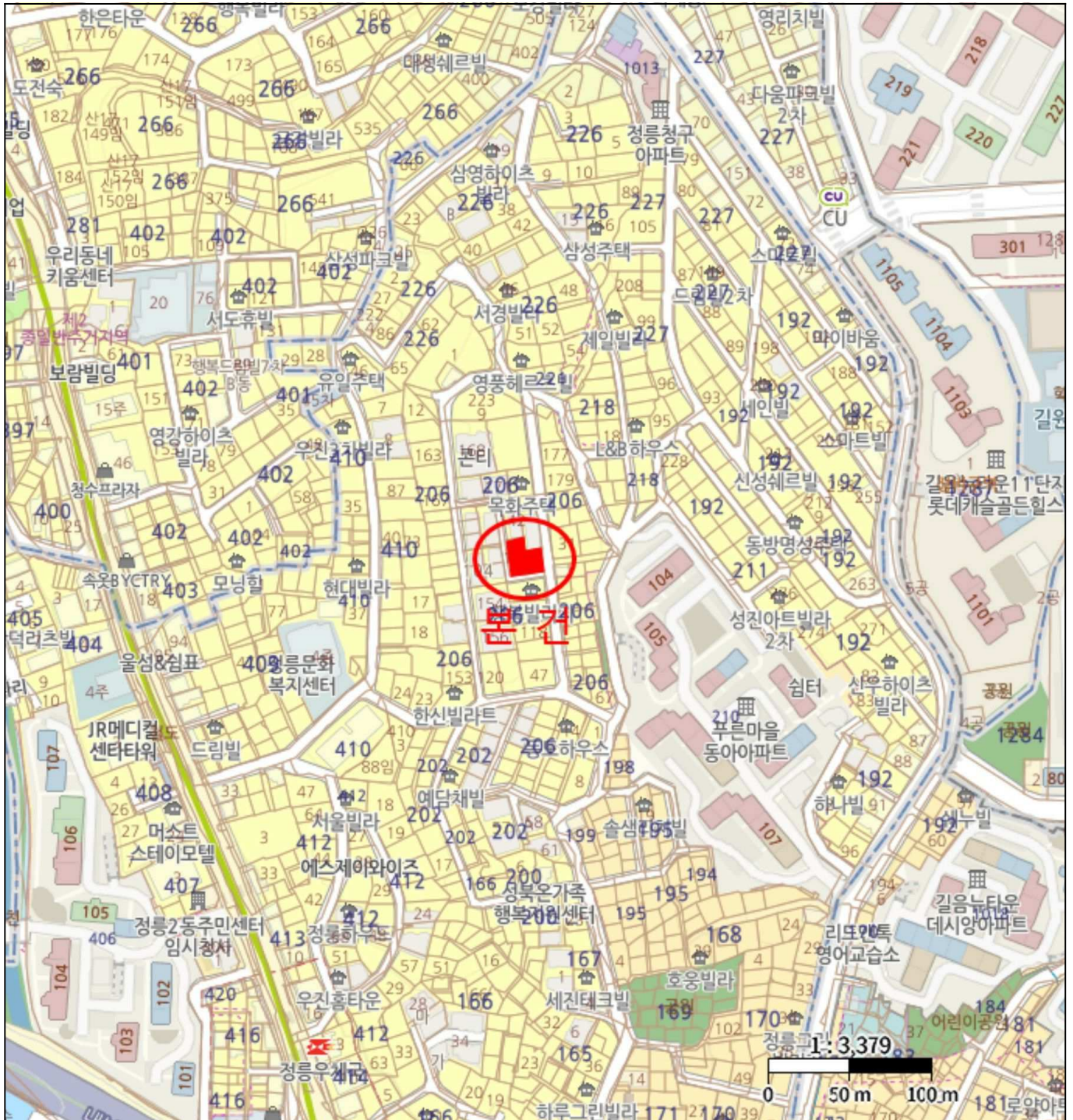


위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-186 외 행복드림빌 비동 2층 204호



내부구조도



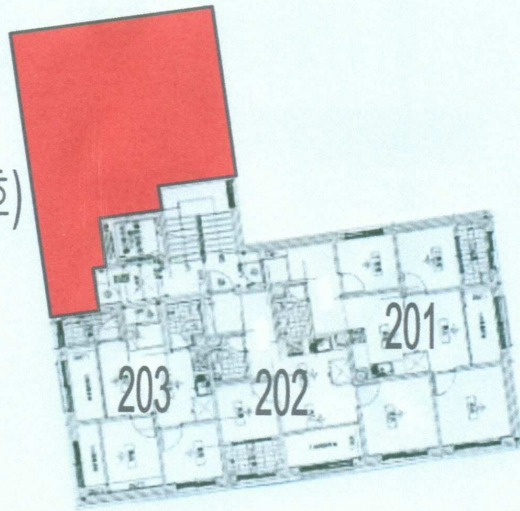
소재지

서울특별시 성북구 정릉동 206-186 외 행복드림빌 비동 2층 204호

No Scale

<호별배치도>
행복드림빌
비동

본건
(2층 204호)



<내부구조도>









1



1

