

감정평가서

건명: 이정우 소유물건(2025타경12219)
서울시 성북구 석관동 411 소재

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 파인250428N12219

감정평가사사무소 파인트리

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김병권

김병권



(인)

감정평가액	삼억오백만원정 (₩305,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경12219)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형생활 주택	1개호	도시형생활 주택	1개호	백	305,000,000
		이	하	여		
합계					₩305,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 석관동 411 [도로명주소: 성북구 화랑로22길 12] 지상에 소재하는 도시형생활주택(혜성스테이3차102동) 3층303호(전유면적: 28.78㎡, 대지권면적: 20.0961㎡)에 대한 서울북부지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장 가치” 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 4월 29일 ~ 2025년 4월 30일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 4월 30일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 외부관찰과 탐문, 집합건축물관리대장 건축물현황도 등을 기준으로 도시(후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’ 참조)하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 확인

1. 전체집합건물 개요

소재지(명칭)	서울특별시 성북구 석관동 411 (혜성스테이3차 102동)		
건물 연면적	659.85㎡	대지 면적	750.6㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	제2종일반주거지역
지붕	평지붕	주용도	도시형생활주택
층수	지상: 6층	사용승인	2020.06.18

2. 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
혜성스테이3차 102동	3층303호	28.78㎡	6.411㎡	35.191㎡	20.0961㎡	-

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 인근의 거래사례 중에서 최근에 거래되고 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위: ㎡, 원)

사례	소재지	명칭	전유면적	거래금액	거래시점
		호수	대지권면적	단가	사용승인
가	석관동 411	혜성스테이3차101동	27.36	300,000,000	2022.03.29
		2층204호	19.10	10,960,000	2020.06.18
나	석관동 411	혜성스테이3차101동	26.36	280,000,000	2021.01.22
		5층504호	19.10	10,230,000	2020.06.18
다	석관동 411	혜성스테이3차102동	27.61	280,000,000	2021.01.24
		5층501호	19.28	10,140,000	2020.06.18

※ 자료출처는 KAIS(부동산통합업무시스템)이며, 단가는 유효숫자 4자리로 반올림하였습니다.

나. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 제반 가격형성요인이 유사하고 비교성이 상대적으로 높다고 판단되는 거래사례 “가” (거래단가: 10,960,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준으로 별도 사정보정을 하지 않았습니다.(1.00)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 연립다세대 매매가격지수(서울 강북지역-동북권)를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(0.97067)

구분	가격지수	비고
2022.03.29	102.3	거래시점(적용:2022.02 지수)
2025.04.30	99.3	기준시점(적용:2025.03 지수)
시점수정치	0.97067	99.3/102.3 ≒ 0.97067

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	가로조건, 획지조건 유사함.	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물 규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	건물내 구조 및 활용도 유사함.	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	향별, 내부 구조 유사함.	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 = 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00		1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	10,960,000	1.00	0.97067	1.00	10,638,543	10,600,000
시산가액 산정		<ul style="list-style-type: none"> ● 산출가액: 10,600,000 × 28.78 = 305,068,000 ● 시산가액: 305,000,000원 				

※ 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

인근지역 및 유사지역의 도시형생활주택은 층별, 위치별 효용, 평형 등에 따라 차이가 있으며, 본건 유사물건은 전유면적을 기준으로 9,500,000 ~ 11,500,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	석관동 411	혜성스태이3차102동	28.78	306,000,000	경매	2020.06.18
		2층 203호	20.10	10,632,000	2025.02.14	-
2	석관동 411	혜성스태이3차101동	27.36	290,000,000	경매	2020.06.18
		3층301호	19.10	10,600,000	2025.02.26	-

3. 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울북부지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03. ~ 2025.04.	77.8
1개월 평균	2025.03. ~ 2025.04.	78.3

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근지역 시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다,

연번	층/호수	전유면적	감정평가액	비고
가	3층/303호	28.78㎡	305,000,000	

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 가	서울특별시 성북구 석관동	411 혜성 스테이 3차 102동	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 평지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로22길 12			1층	13.16			
				1층	8.74			
				2층	127.59			
				3층	127.59			
				4층	127.59			
				5층	127.59			
				6층	127.59			
				옥탑1층 (연면적제외)	13.16			
		동소	411	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 3층303호	750.6 28.78	 28.78	305,000,000
			1.소유권/대지권	750.6 x 20.0961 750.6		20.0961		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 183,000,000 122,000,000	
	합 계						₩305,000,000.-	
			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 상월곡동 소재 6호선 '상월곡역' 동측인근에 위치함.
주변은 다세대 및 단독주택, 주상용건물, 근린생활시설등으로 형성된 주거지역
으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 버스정류장 및 지하철4호선 '상월곡역' 이용 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상 6층건물내 제3층 제303호로서(사용승인일:2020.6.18),
외벽:치장석재 마감
내벽:벽지, 타일붙임 마감.
창호:하이샷시 창호 마감.

(4) 이용상태

방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

상하수도설비, 위생설비, 승강기설비 등 되어 있으며, 급배수상태는 보통임.
개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접필지와 등고평탄한 장방형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대)용지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.
북동측에 약 6미터, 서측에 4미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역
<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>
과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



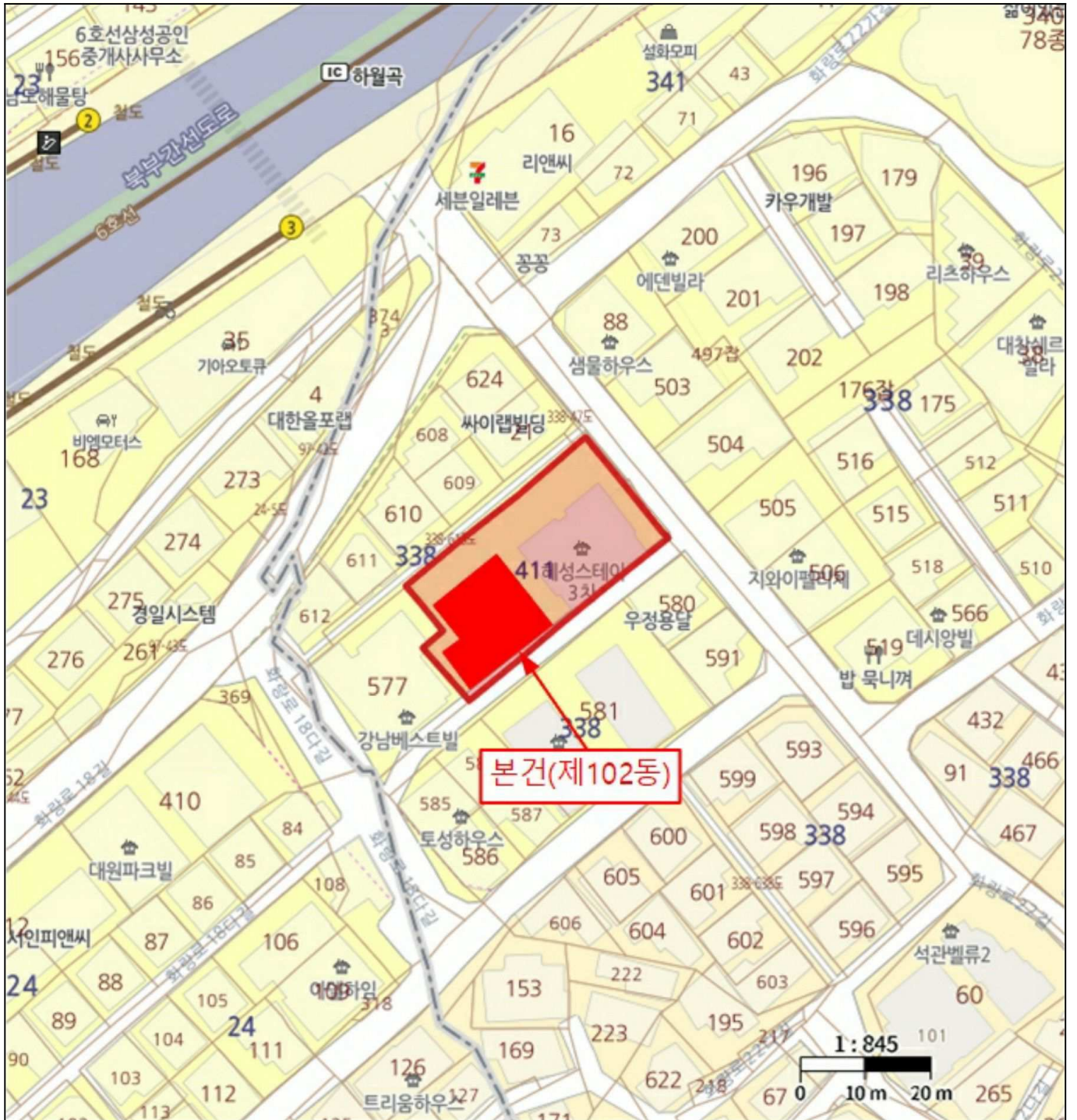
소재지	서울특별시 성북구 석관동 411 혜성스테이3차 102동 3층 303호
------------	--



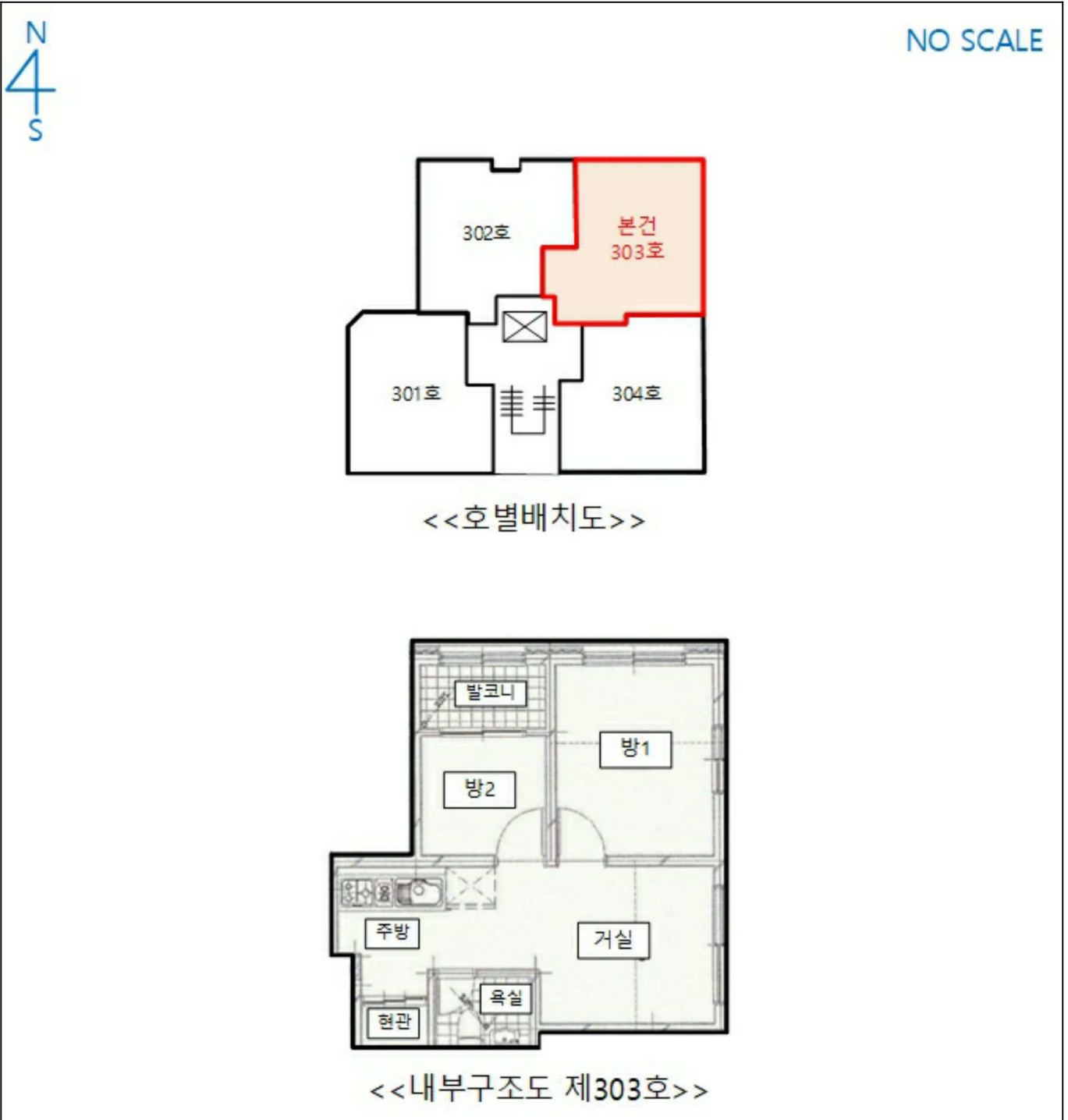
위치도



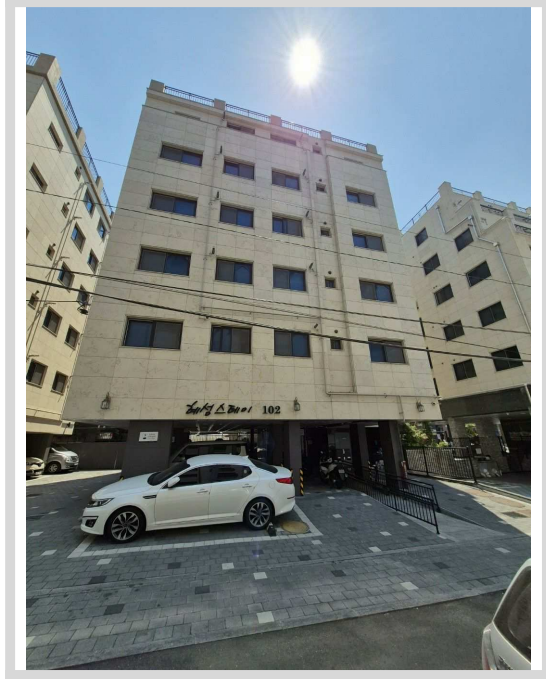
소재지	서울특별시 성북구 석관동 411 혜성스테이3차 102동 3층 303호
------------	--



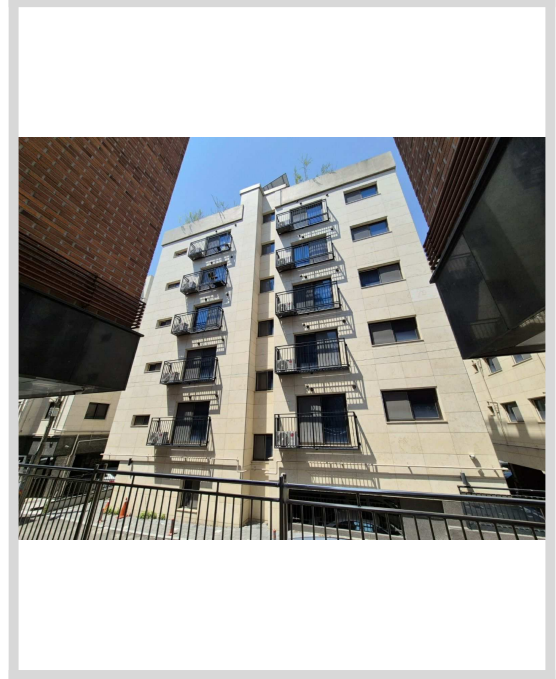
호별배치도 및 내부구조도



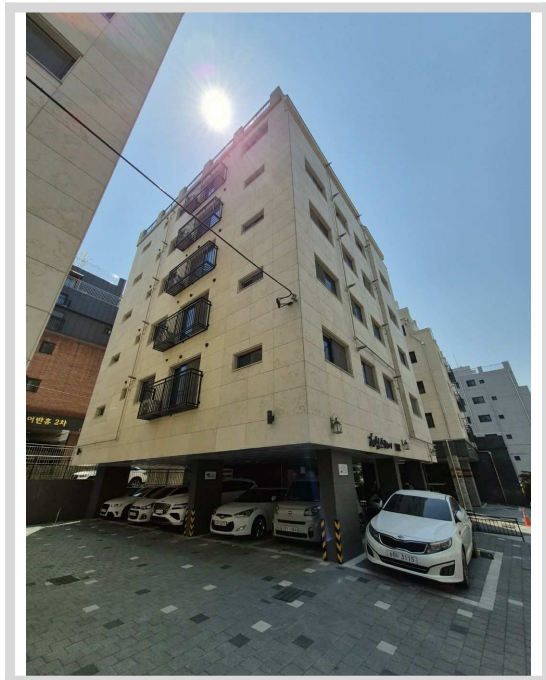
사 진 용 지



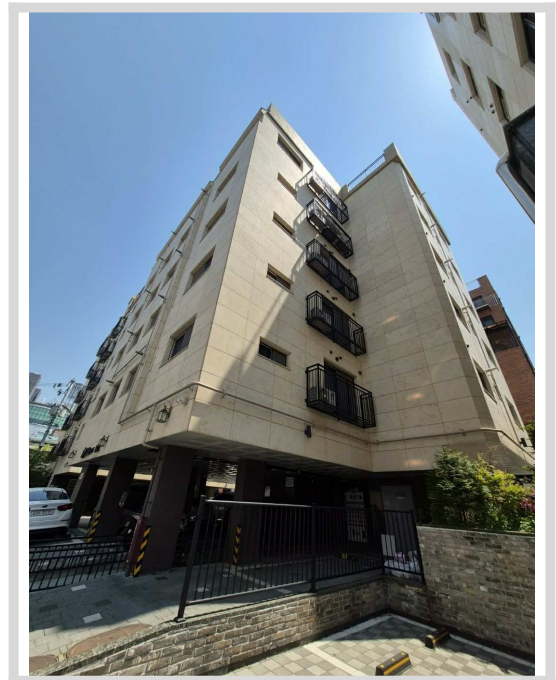
본건 전면



본건 후면



본건 좌측면

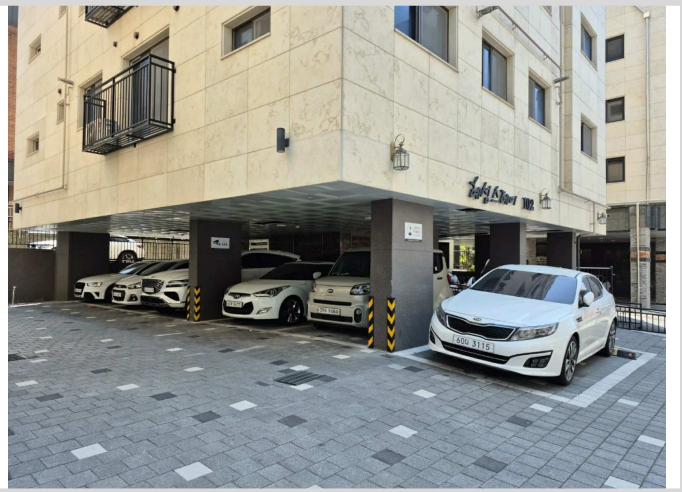


본건 우측면

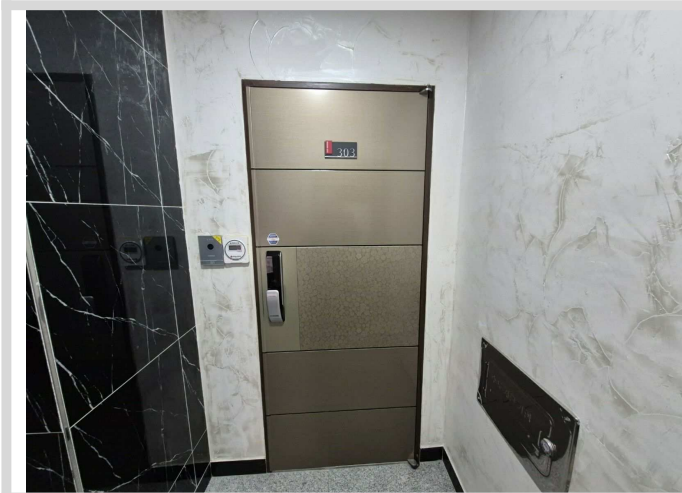
사 진 용 지



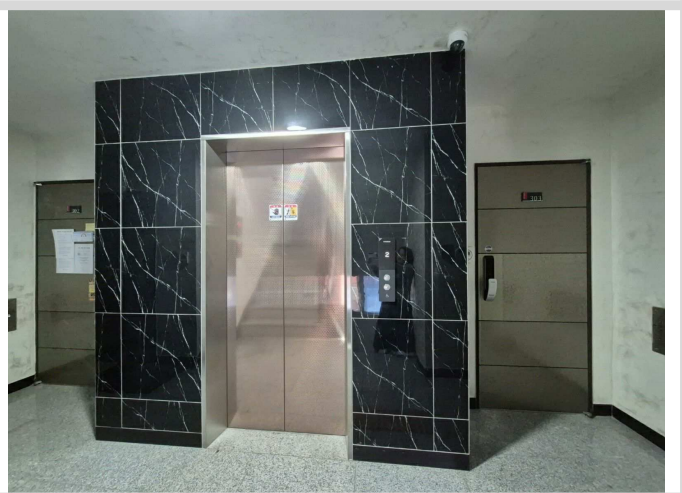
본건 주출입구



본건 주차장

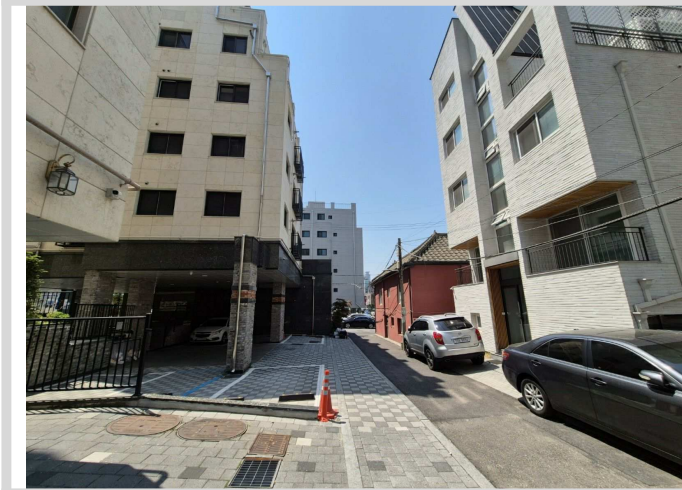


본건 현관문

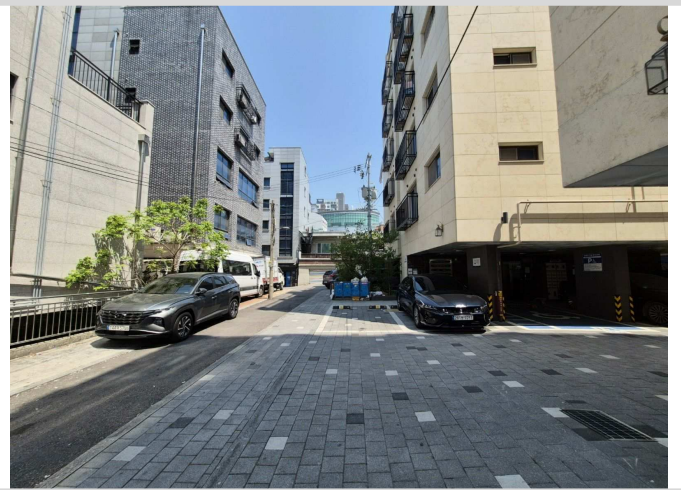


본건 엘리베이터

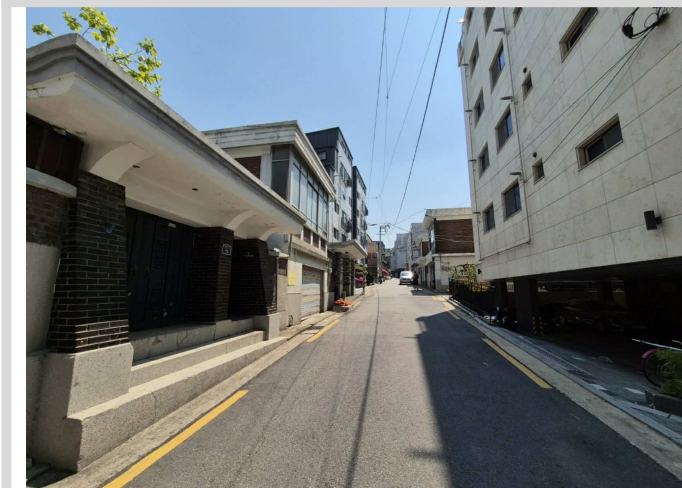
사 진 용 지



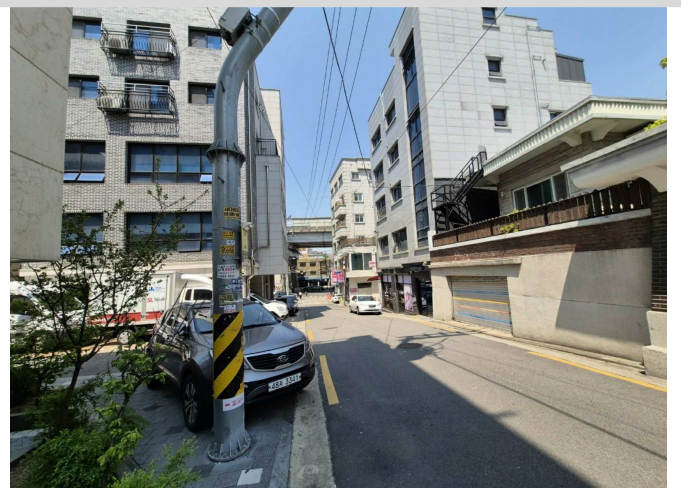
주위환경1



주위환경2



주위환경3



주위환경4