감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 강남숙 소유물건(2025타경2743)

의　뢰　인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호 : 경인2025-08-05



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.

경인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 권 옥 (인)

감정평가액	팔억이천오백만원정(₩825,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강남숙 (2025타경2743)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.25	2025.08.22 ~ 2025.08.25	2025.08.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2 개호 이	구분건물	2 개호 하	- 백	825,000,000 여
	합 계					₩825,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호1은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "우이초등학교" 남측 인근에 위치하는 "황궁빌라" 3층 301호(집합건축물대장상 전유면적: 107.66㎡)이고, 기호2는 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "백운중학교" 북측 인근에 위치하는 "선우아파트" 6층 601호(집합건축물대장상 전유면적: 84.85㎡)로서, 서울북부지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 가격시점

「감정평가에관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 08월 25일로 하였습니다.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 감정평가협회가 제시한 '토지·건물 배분비율'을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

5. 그 밖의 사항

본건은 수차례 현장답사를 하였으나, 이해관계인의 부재로 내부를 직접 확인치 못하여 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는 바, 경매진행시 이에 유의하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상물건의 개요

일련번호	소재지	층/호수	용도	대지권(㎡)	건물면적(㎡)			사용승인일
					전유	공용	합계	
1	수유동 445-60	3층/301호	다세대주택	60.96	107.68	10.81	118.49	2002.04.12
2	쌍문동 11-5	6층/601호	아파트	41.33	84.85	16.17	101.02	2003.12.19

* 자료출처 : 의뢰목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등
* 대지권면적 산출근거 : 기호1 - 129 * 60.96 / 129 = 60.96㎡
기호2 - 787 * 41.33 / 787 = 41.33㎡

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(「감정평가에관한 규칙」 제2조 제7호)을 말하며, 본건은 거래사례비교법을 적용하여 비준가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	수유동 435-2○	○○	2/○	61	28.36	248,000	등기사항전부증명서	2025.04.14
								2003.12.26
#2	수유동 413-○	○○	2/○	59.33	36.31	250,000	등기사항전부증명서	2024.12.26
								2008.09.22
#3	쌍문동 139-5○	○○	3/○	65.71	27.58	389,000	등기사항전부증명서	2025.02.13
								2003.05.20
#4	쌍문동 139-5○	○○	5/○	63.03	26.45	355,000	등기사항전부증명서	2024.10.10
								2003.05.20

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 동일지역 및 동일 수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사하고 가격시점과 거래시점과의 괴리가 적은 유사 부동산의 거래사례로서 기호1은 대상물건과 비교가능성이 높은 사례#1을 선정하고, 기호2는 대상물건과 비교가능성이 높은 사례#3을 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 성립된 사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 <부동산원 유형별 매매가격지수> 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 동북권 연립·다세대주택 매매가격지수" 및 "서울특별시 도봉구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 서울특별시 동북권 연립·다세대주택 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분(2025)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
매 매 가격지수	98.9	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1

(2) 서울특별시 도봉구 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분(2025)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
매 매 가격지수	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.2	100.4

(3) 시점수정치의 산출

사례#1
거래시점 : 2025.04.14, 2025년03월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.08.25, 2025년07월 지수를 적용함
2025.04.14 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0
2025.08.25 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.7
시점수정치 : 100.7/100.0≒1.00700

사례#3
거래시점 : 2025.02.13, 2025년01월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.08.25, 2025년07월 지수를 적용함
2025.02.13 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.1
2025.08.25 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.4
시점수정치 : 100.4/100.1≒1.00300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		
조건	세항목	사례	대상	비고
외부요인	가로조건	기호1 : 1.00 기호2 : 1.00	사례1 : 1.00 사례3 : 0.85	본건 기호1은 사례1대비 유사하고, 기호2는 사례3대비 외부요인 등에서 다소 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	기호1 : 1.00 기호2 : 1.00	사례1 : 1.00 사례3 : 1.00	본건 기호1은 사례1대비 유사하고, 기호2는 사례3대비 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	기호1 : 1.00 기호2 : 1.00	사례1 : 0.90 사례3 : 1.00	본건 기호1은 사례1 대비 전유면적의 대소 등에서 다소 열세하고, 기호2는 사례3대비 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	이용상황 등의 차이			
누 계		기호1 : 1.00 기호2 : 1.00	사례1 : 0.90 사례3 : 0.85	사례1 : 1.00 X 1.00 X 0.90 사례3 : 0.85 X 1.00 X 1.00

6. 비준가액 산출

사례#1

일련번호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
1	248,000,000	1.00	1.00700	0.90	107.68/61	396,760,905	397,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례#3

일련번호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가액(원)
2	389,000,000	1.00	1.00300	0.85	84.85/65.71	428,242,572	428,000,000

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 시세 탐문조사

인근에서 본건 기호1 및 기호2와 유사한 면적의 구분건물은 신축연도, 관리상태, 위치 등에 따라 3억 9천만원에서 4억 1천만원 및 4억 2천만원에서 4억 4천만원 정도에서 시세가 형성되어 있습니다.

2. 인근의 평가전례

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(천원)	평가목적	평가시점
1	수유동 445-6○	○○	3/○	107.68	60.96	400,000	경매	2023.11.17
2	수유동 445-6○	○○	3/○	107.68	60.96	402,000	경매	2023.02.28
3	쌍문동 11-○	○○	6/○	84.85	41.33	410,000	경매	2023.11.17
4	쌍문동 11-○	○○	6/○	84.85	41.33	400,000	경매	2023.02.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

후첨 “구분건물감정평가명세표” 참조

본건 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따른 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지는 구분소유건물로서 상기 가격 검토자료 등에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 강북구 수유동 [도로명 주소] 서울특별시 강북구 인수봉로56길 30-6	445-60 황궁빌라	다세대주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 71.10 69.46 69.46 40.74			
1	동소	445-60	대	 (내) 철근콘크리트조 3층 301호 1.소유권 ---------- 대지권	129 107.58 60.69 ------- 129	107.68 60.69	397,000,000	비준가격 (공용면적 : 10.81㎡ 포함)
						토지·건물 **토 지 :** **건 물 :**	**배분내역** **198,500,000** **198,500,000**	
2	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명 주소] 서울특별시 도봉구 도봉로139길 102	11-5 선우 아파트	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑층 (연면적 제외)	 468.59 286.31 286.31 286.31 286.31 286.31 286.31 150.94 24.57			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	11-5	대		787			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				6층 601호	84.85	84.85	428,000,000	비준가격 (공용면적 : 16.17㎡ 포함)
				1.소유권	41.33			
				----------	------	41.33		
				대지권	787			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	321,000,000	
						건 물 :	107,000,000	
	합 계						₩825,000,000.-	
			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

본건 기호1은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "우이초등학교" 남측 인근에 위치하고, 기호2는 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "백운중학교" 북측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건 기호1은 제반차량 출입이 가능하며, 남동측 인근에 우이신설선"화계역"이 위치하고, 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 무난시 되고, 기호2는 제반 차량 출입이 가능하며, 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

기호1
철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층중 3층 301호로서,
외벽 : 드라이비트 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.
기호2
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층중 6층 601호로서,
외벽 : 드라이비트 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호1 : 다세대주택(3층:방2, 거실, 주방, 식당, 욕실, 발코니, 현관 등, 복층:방2, 가

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)

족실, 화장실 등)으로 이용중입니다.
기호2 : 아파트(방3, 거실, 주방, 화장실2, 다용도실, 발코니, 현관 등)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기호1은 급,배수설비 등 기본적인 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있고, 기호2는 급,배수설비 등 기본적인 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 기호1은 인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중이고, 기호2는 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 기호1은 북동측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접하고, 기호2는 남동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

수유동 445-60
제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(77-257m), 과밀억제권역 등입니다.
쌍문동 11-5
제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 건축허가착공제한지역(2025-06-13)(지

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)

정기간:고시일(20250612)로부터2년, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 하천구역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-06-17)(지정기간:2025.06.17.~2026.08.30) 등입니다.

<자세한 내역은 후첨 "토지이용계획확인서" 참조하시기 바랍니다.>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
임대미상입니다.

2) 기타
--

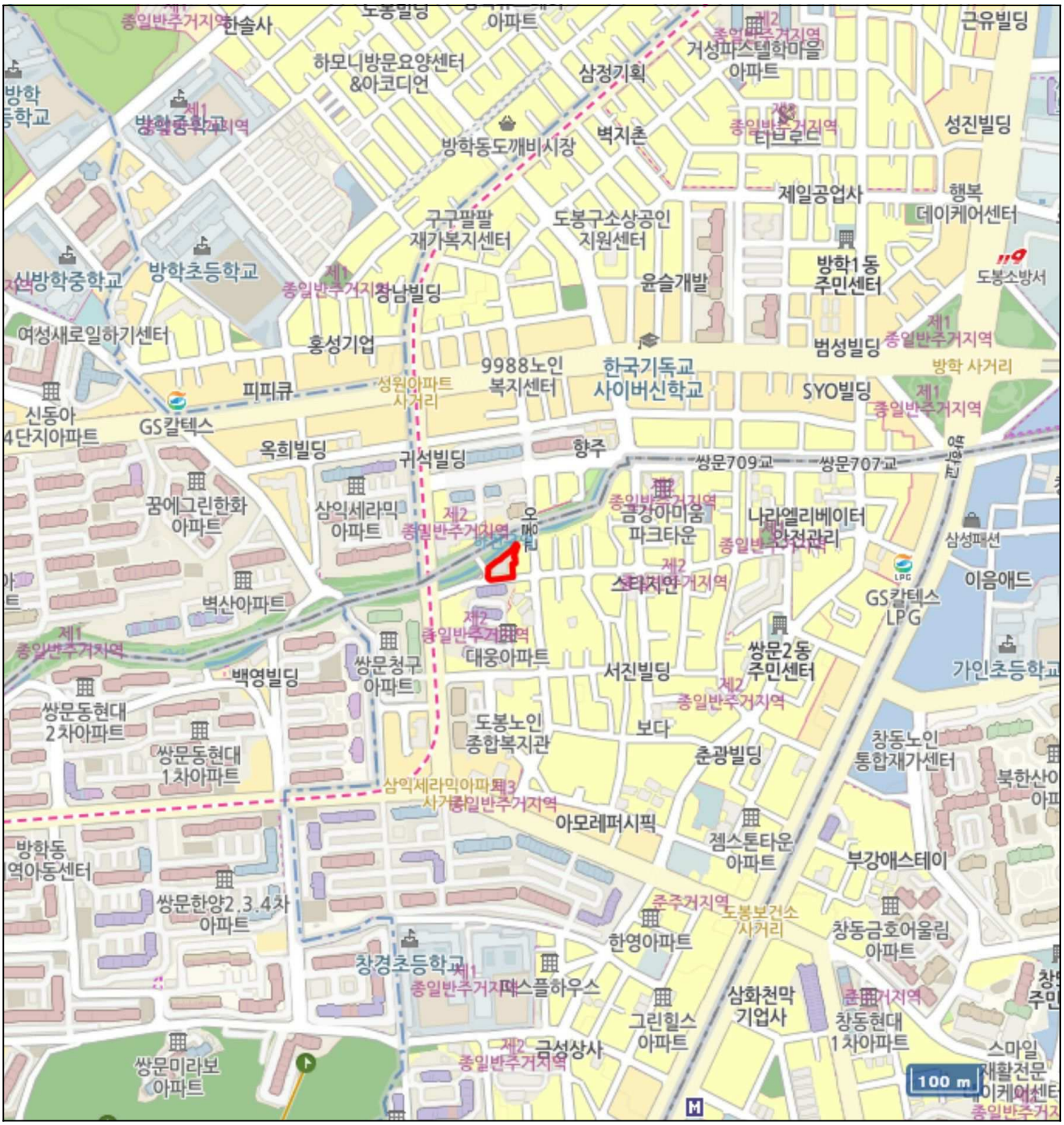
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 445-60 황궁빌라 3층 301호



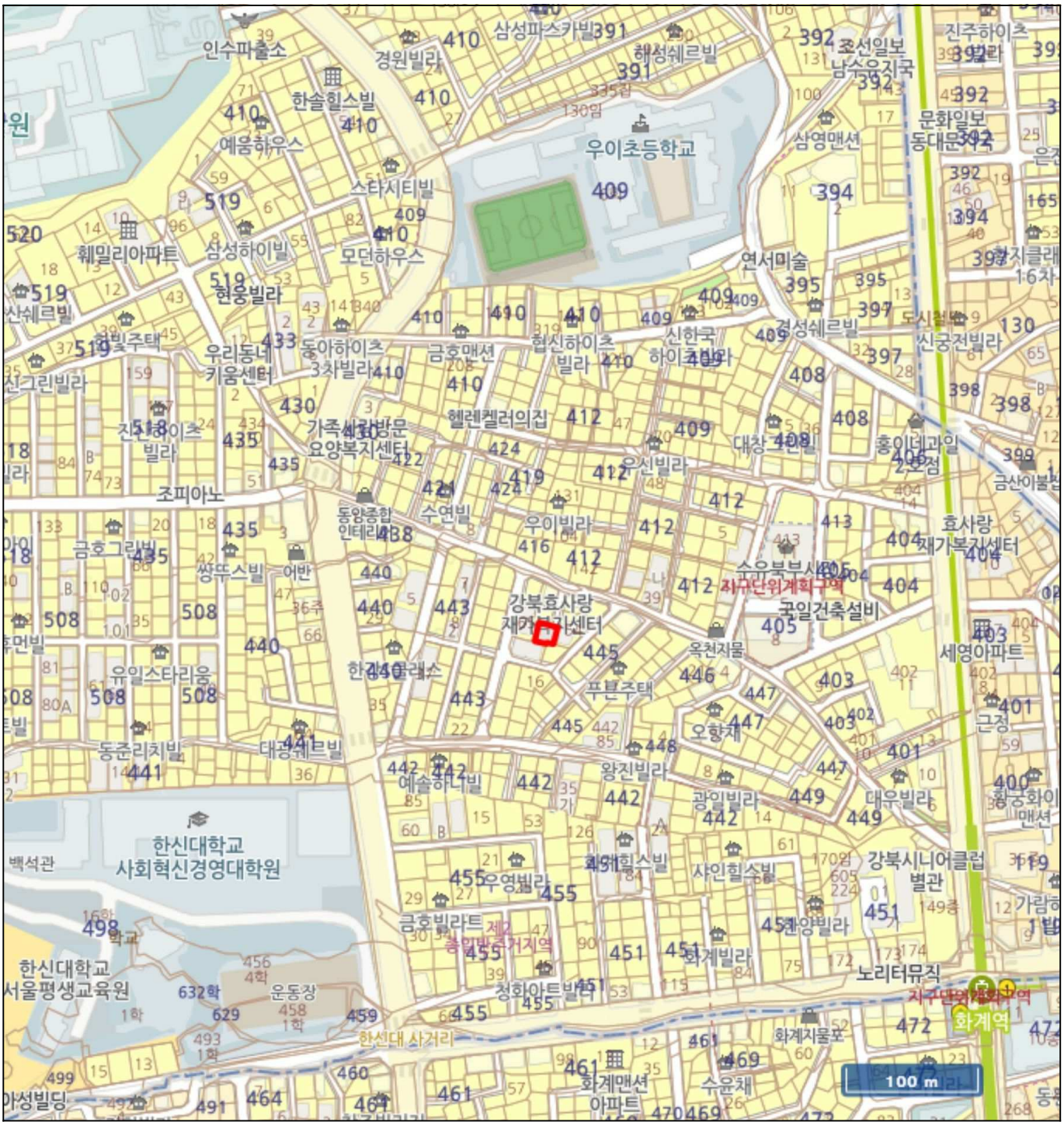
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 11-5 선우아파트 6층 601호



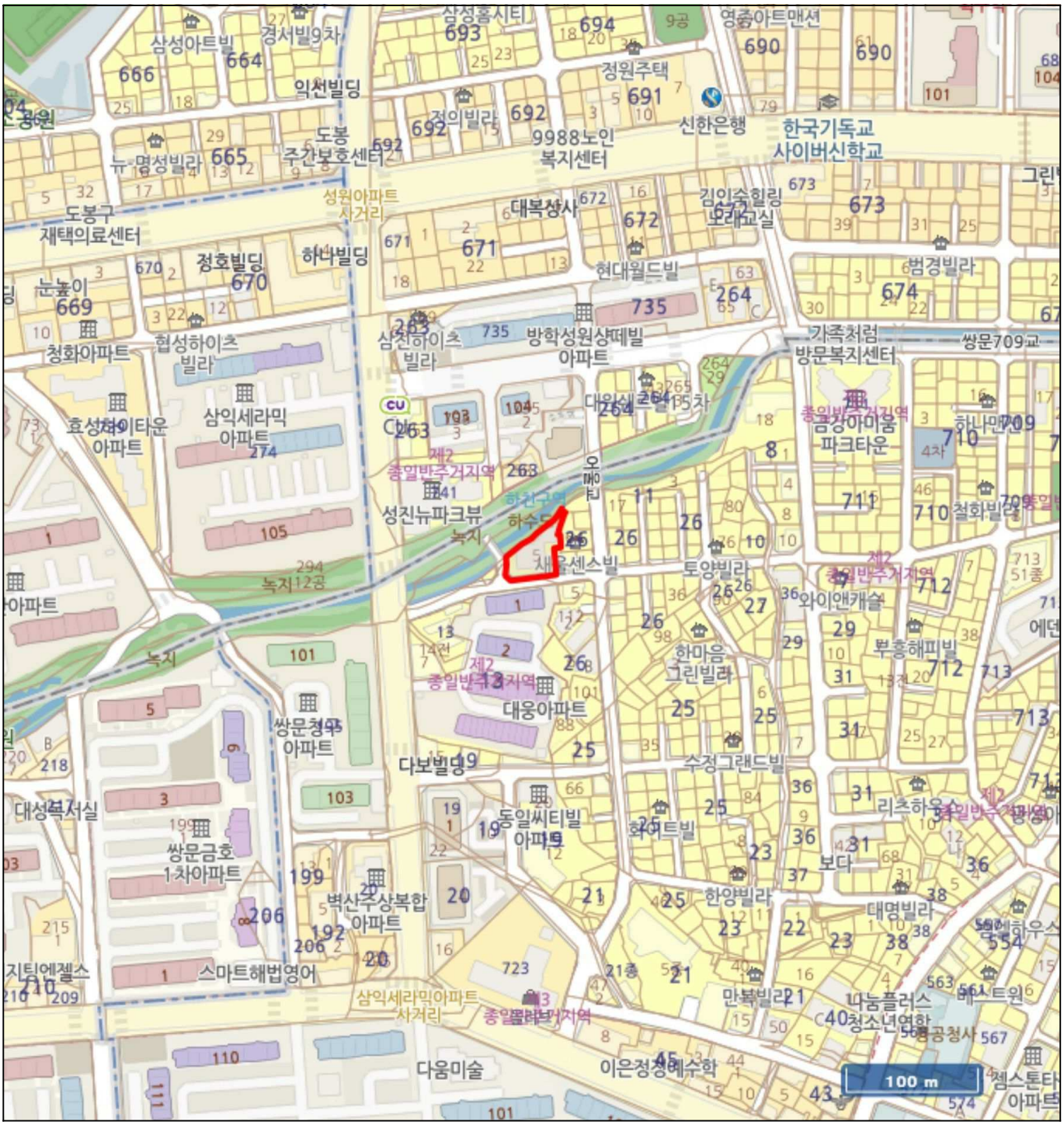
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 445-60 황궁빌라 3층 301호



위 치 도

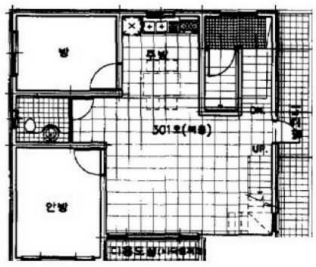
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 11-5 선우아파트 6층 601호



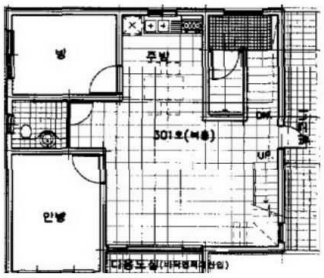
내 부 구 조 도

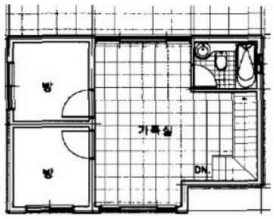
소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 445-60 황궁빌라 3층 301호

호별 배치도



내부구조도

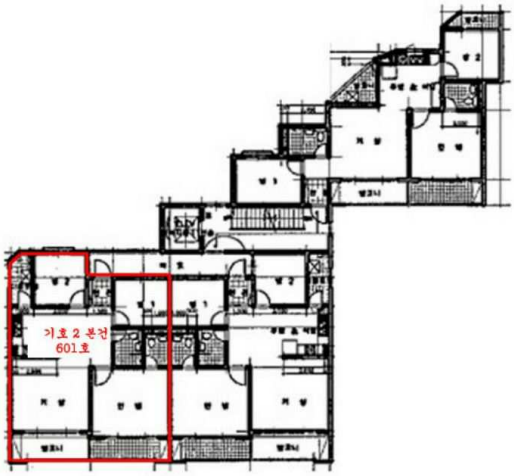




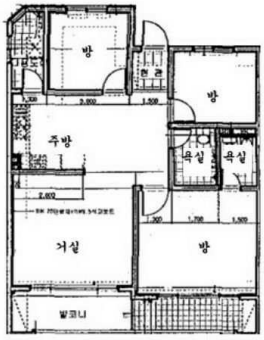
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 11-5 선우아파트 6층 601호

호별 배치도



내부구조도




153머8900


세탁소
905-0463
꽁지머리
미용실



2

