

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고진숙 소유물건(2025타경12005)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 북부-09-2025

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.

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

감정평가액	사억일천이백만원정 (₩412,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고진숙 (2025타경12005)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.24 ~ 2025.03.26	2025.03.26	
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1 이	아파트	1 하 여	- 백	412,000,000
	합 계					₩412,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동에 있는 정릉초등학교 남서측 인근에 위치한 동일스카이 아파트 2층 204호(전유면적 82.69㎡)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 구분건물로 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래 사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사부동산의 거래가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 26일입니다.

5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물현황도에 의거하여 현황과 다를 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가액 산출개요

1) 본건 개요

표제부	건축물명칭	동일스카이라파트					
	대지위치	서울특별시 성북구 정릉동 800-95					
	대지면적	916㎡		주구조		철근콘크리트구조	
	건폐율	46.2%		용적률		183.65%	
	주용도	공동주택(아파트)		층수		지하1층, 지상5층	
	층 호/가구/세대수	0/0/18세대		총주차대수		20	
	사용승인일	2010.12.08					
전유부& 등기사항	층/호	2층/204호		공부상용도		아파트	
	구조	철근콘크리트구조		전유면적(㎡)		82.69	
	공용면적(㎡)	주	54.14	부	-	합계	54.14
	대지권비율	916 x 50.91 / 916				면적(㎡)	50.91

2) 거래사례의 선정

유사 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교 가능한 사례(1)을 선정함.

기호	소재지	건물	층/호	전유/대지권 면적(㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	비고 사용승인
1	정릉동 822-1	대원아파트	4층 4**호	81.17 / 47.18	367,000,000 / 4,521,374	2024.11.09	2006년
2	정릉동 815-4외	B동	2층 2**호	69.39 / 41.25	300,000,000 / 4,323,389	2024.06.17	2011년 다세대
3	정릉동 815-1외	풍산아파트	3층 3**호	78.22 / 52.83	550,000,000 / 7,031,449	2024.04.25	2008년

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 지역별·월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있는 서울특별시 성북구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

거래시점 2024.11.09. 매매가격지수 (적용 2024년10월) : 93.69

기준시점 2025.03.26. 매매가격지수 (적용 2025년02월) : 93.91

시점수정치 : $93.91 / 93.69 \approx 1.00235$ (2025년 02월 이후 지수 미발표)

5) 가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	제반 외부요인 대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.10	노후도 등 우세함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등	1.00	대등함
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.100	

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	요인 비교치	산정단가	면적	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	4,521,374	1.00	1.00235	1.100	4,985,199	82.69	412,226,105	412,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 매물 및 가격수준

동일아파트 동일평형의 매물은 3.5~4.5억원 수준으로 방매 되어있으며, 인근의 1동으로 구성된 유사 아파트의 전유면적당 가격수준은 @4,500,000~6,500,000원으로 조사되며, 사용승인년도, 층.향.위치 등에 따라 차이가 발생함.

2. 평가전례

소재지	건물	층/호	전유/대지 권면적(㎡)	감정평가액 /단가(원)	기준시점	평가목적 사용승인
정릉동 800-31	일성아크로빌	5층 5**호	55.56 / 33.06	286,000,000 / 5,147,588	2024.12.11	법원경매 2016년
정릉동 239	정릉풍림아이원 111동	6층 6**호	114.75 / 47.77	750,000,000 / 6,535,948	2024.04.05	법원경매 2005년
정릉동 1032	정릉2차대주 피오레 202동	3층 3**호	84.98 / 63.21	600,000,000 / 7,060,485	2024.04.17	법원경매 2008년

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 : 412,000,000원

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 정릉동에 있는 "정릉초등학교" 남서측 인근에 위치하는 동일스카
이아파트 2층 2042호로 부근은 단독주택, 다세대 및 연립주택 등 주거용 부동산과 일부 근린
생활시설이 혼재하는 주택지대로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건물까지 차량 출입 가능하고 남동측 직선거리 약 660m에 우이-신설선 북한산보국문역이
있으며 인근에 시내버스정류장이 있어 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

2010.12.08. 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상5층의 2층 2042로
외벽 : 석재마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 새시창호 등.

(4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중이며, 이용상황은 후첨 "내부도" 참조바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 엘리베이터설비, 난방설비 등이 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) | |

사다리형의 완경사로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 도로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 거주자 부재로 임대관계 미상이며, 등기사항전부증명서상 주택임차권 등기되어있음
임대보증금 금350,000,000, 임대차계약일자 2021.04.12, 주민등록일자.점유개시일.확정일자 2021.05.18., 임차권자 유*연 임.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 800-95 동일스카이라파트 2층 204호



위 치 도



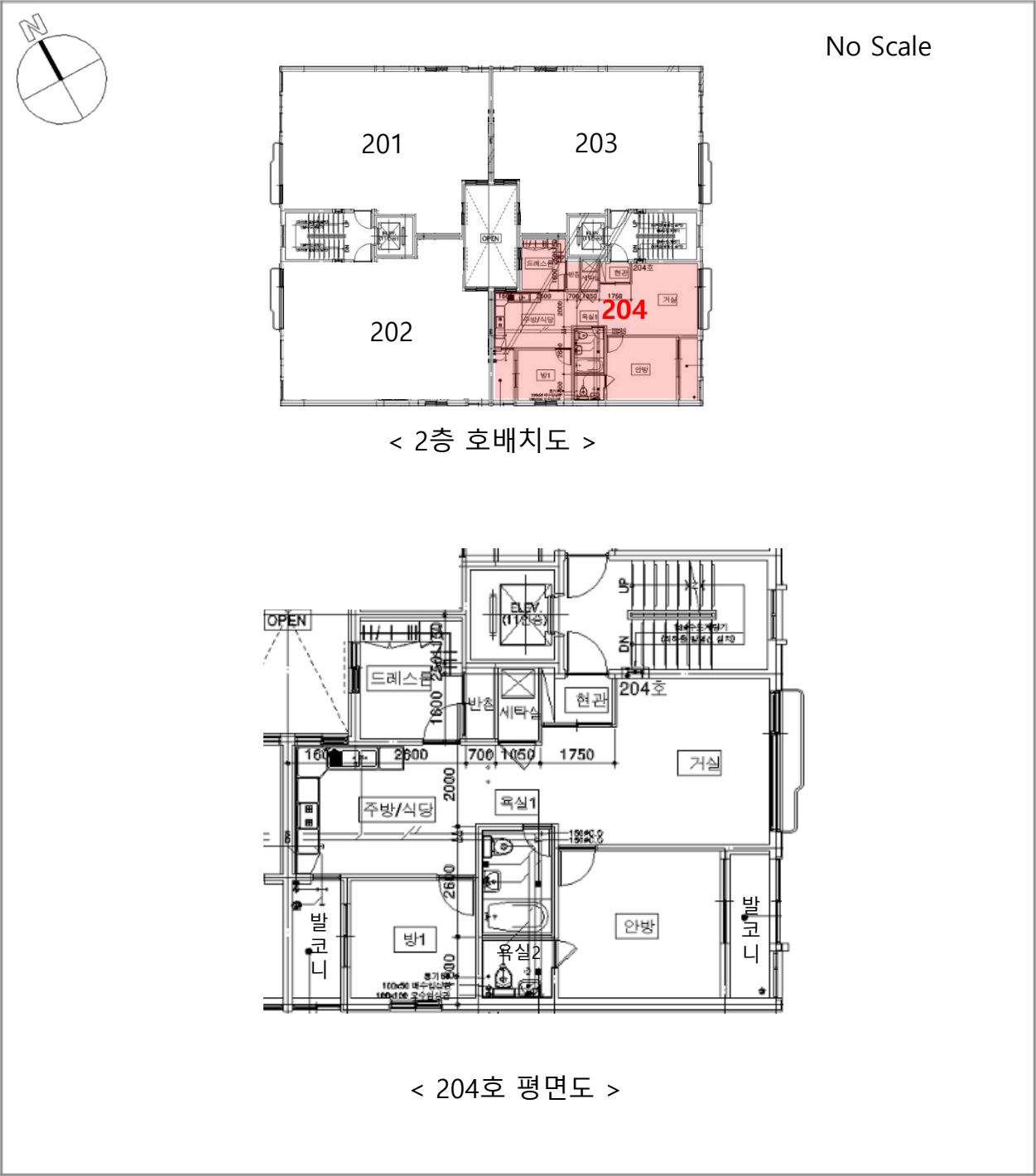
소재지

서울특별시 성북구 정릉동 800-95 동일스카이라파트 2층 204호



내 부 구조 도

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 800-95 동일스카이아파트 2층 204호
-----	---------------------------------------



사 진 용 지



본건물 전경(측면)



본건물 전경(정면)



2층 엘리베이터



204호 현관

사 진 용 지



대상물건 및 부근상황



3,4호라인 공동현관



건물 전경 및 지하주차장 입구



지하주차장 상황