

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이종서 소유물건(2025타경12541)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭

감정평가서번호: YJ25-05052325



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.

예지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명신

|                            |                             |              |                         |                       |            |                |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| 감정평가액                      | 일십칠억사천만원정(₩1,740,000,000.-) |              |                         |                       |            |                |
| 의뢰인                        | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 신청섭       | 감정평가<br>목 적  | 법원경매                    |                       |            |                |
| 제출처                        | 서울북부지방법원 경매3계               | 기준가치         | 시장가치                    |                       |            |                |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이종서<br>(2025타경 12541)       | 감정평가<br>조 건  | -                       |                       |            |                |
| 목록표시<br>근거                 | 귀제시목록                       | 기준시점         | 조사기간                    | 작성일                   |            |                |
| 기타<br>참고사항                 | -                           | 2025.05.29   | 2025.05.28 ~ 2025.05.29 | 2025.05.30            |            |                |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                  |              | 사 정                     |                       | 감정평가액      |                |
|                            | 종 류                         | 면적(㎡) 또는 수량  | 종 류                     | 면적(㎡) 또는 수량           | 단 가        | 금 액            |
|                            | 아파트                         | 1개호<br><br>이 | 아파트                     | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -<br><br>백 | 1,740,000,000  |
|                            | 합 계                         |              |                         |                       |            | ₩1,740,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                             |              |                         |                       |            |                |
| " 별 지 참 조 "                |                             |              |                         |                       |            |                |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 하월곡동 소재 6호선 지하철 "월곡역(동덕여대)" 서측 인근에 위치하는 코업스타클래스 28층 101-2802호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2025년 05월 29일.

### 3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 동류형 평가선례, 부동산 및 주민 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

|     |               |                                                    |         |            |
|-----|---------------|----------------------------------------------------|---------|------------|
| 소재지 |               | 서울특별시 성북구 하월곡동 46-73<br>[도로명주소 : 서울특별시 성북구 화랑로 76] |         |            |
| 건물명 |               | 코업스타클래스                                            |         |            |
| 용 도 |               | 아파트                                                | 사용승인일   | 2010.07.02 |
| 기호  | 층·호별          | 전유면적(㎡)                                            | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡)   |
| 1   | 28층 101-2802호 | 166.87                                             | 188.38  | 36.08      |

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

| 사례 | 소재지        | 건물명      | 층/호           | 전유면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 거래금액(원)       | 거래시점       | 자료출처 |
|----|------------|----------|---------------|---------|----------|---------------|------------|------|
|    |            |          |               |         |          |               | 사용승인일      |      |
| A  | 하월곡동 46-73 | 코업스타 클래스 | 39층 101-390*호 | 166.87  | 36.08    | 1,670,000,000 | 2023.03.09 | 실거래  |
|    |            |          |               |         |          |               | 2010.07.02 |      |
| B  | 하월곡동 46-73 | 코업스타 클래스 | 39층 102-330*호 | 151.17  | 32.69    | 1,435,000,000 | 2021.07.13 | 실거래  |
|    |            |          |               |         |          |               | 2010.07.02 |      |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

### 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.  
(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 성북구 아파트 매매가격 지수”를 활용하여 산정하였음.

#### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

| 구 분  | 2023년 02월(거래시점) | 2025년 04월(기준시점) |
|------|-----------------|-----------------|
| 가격지수 | 96.0            | 100.2           |

※ 거래사례 : 2023.03.09.는 03월 지수 발표전 시점으로서 2023년 02월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.05.29.는 05월 지수 발표전 시점으로서 2025년 04월 지수를 적용하였음.

#### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 96.0(2023.02)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.2(2025.04)
- ▶ 시점수정치 :  $100.2 / 96.0 \approx 1.04375$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가격형성요인 비교

#### 1) 가격형성요인 비교항목

| 조 건   | 항 목                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 외부요인  | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등 |
| 건물요인  | 시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등    |
| 개별적요인 | 층별.향별.위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음                               |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                               |

#### 2) 가격형성요인 비교치

| 평가대상                      | 외부요인 | 건물요인 | 개별적요인 | 기타요인 | 개별요인<br>비교치 |
|---------------------------|------|------|-------|------|-------------|
| 28층<br>101-2802호          | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.000       |
| 본건은 거래사례A 대비 제 비교요인은 대등함. |      |      |       |      |             |

### 7. 시산가격

| 평가<br>대상 | 사례(A)<br>가격   | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가격형성<br>요인 | 면적<br>비교치 | 산출가격<br>(원)   | 시산가격<br>(원)   |
|----------|---------------|----------|----------|------------|-----------|---------------|---------------|
| 기호1      | 1,670,000,000 | 1.00     | 1.04375  | 1.000      | 1.00      | 1,743,062,500 | 1,740,000,000 |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

| 기호 | 소재지           | 건물명         | 층/호              | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지<br>면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 평가목적       |
|----|---------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------|
|    |               |             |                  |                 |                 |               | 가격시점       |
| #1 | 하월곡동<br>46-73 | 코업스타<br>클래스 | 21층<br>101-210*호 | 170.45          | 36.86           | 1,620,000,000 | 경매         |
|    |               |             |                  |                 |                 |               | 2024.05.07 |
| #2 | 하월곡동<br>46-73 | 코업스타<br>클래스 | 34층<br>101-340*호 | 166.87          | 36.08           | 1,580,000,000 | 경매         |
|    |               |             |                  |                 |                 |               | 2024.02.29 |

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

| 평가<br>대상 | 소재지                        | 명칭/동/층/호                 | 전유<br>면적(㎡) | 대지<br>면적(㎡) | 감정가액(원)       |
|----------|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------|---------------|
| 기호1      | 서울특별시<br>성북구 하월곡동<br>46-73 | 코업스타클래스<br>28층 101-2802호 | 166.87      | 36.08       | 1,740,000,000 |

#### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산  
가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



아파트 감정평가명세표

| 소 재 지  |        | 서울특별시 성북구 하월곡동 46-73 코업스타클래스 28층 101-2802호 |         |     |       |     |
|--------|--------|--------------------------------------------|---------|-----|-------|-----|
| 건 물 명  |        | 이종서 소유물건(2025타경12541)                      |         |     |       |     |
| 기<br>호 | 구<br>분 | 지<br>목<br>및<br>용<br>도                      | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액 | 비 고 |
|        |        |                                            | 공 부     | 사 정 |       |     |
|        |        | 11층                                        | 1,944   |     |       |     |
|        |        | 12층                                        | 859.57  |     |       |     |
|        |        | 13층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 14층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 15층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 16층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 17층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 18층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 19층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 20층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 21층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 22층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 23층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 24층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 25층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 26층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 27층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 28층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 29층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 30층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 31층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 32층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 33층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 34층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 35층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 36층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 37층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 38층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 39층                                        | 791.41  |     |       |     |
|        |        | 40층                                        | 419.24  |     |       |     |
|        |        | 41층                                        | 419.24  |     |       |     |

아파트 감정평가명세표

| 소 재 지  |                                                                                                                                                        | 서울특별시 성북구 하월곡동 46-73 코업스타클래스 28층 101-2802호 |         |                         |                                      |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------------------|---------|
| 건 물 명  |                                                                                                                                                        | 이종서 소유물건(2025타경12541)                      |         |                         |                                      |         |
| 기<br>호 | 구<br>분                                                                                                                                                 | 지<br>목<br>및<br>용<br>도                      | 면 적 (㎡) |                         | 감정평가액                                | 비 고     |
|        |                                                                                                                                                        |                                            | 공 부     | 사 정                     |                                      |         |
|        | [대지권의 목적인 토지의 표시]<br>토지의 표시 :<br>1. 서울특별시 성북구<br>하월곡동 46-73<br><br>[전유부분의 건물의 표시]<br>28층 101-2802호<br>철근콘크리트구조<br><br>대지권의 종류 : 1. 소유권<br>대지권의 비율 : 1. | 대                                          | 12,694  |                         |                                      |         |
|        |                                                                                                                                                        |                                            | 166.87  | 166.87                  | 1,740,000,000                        | 거래사례비교법 |
|        |                                                                                                                                                        |                                            | 36.08   |                         |                                      |         |
|        |                                                                                                                                                        |                                            | -----   | 36.08                   |                                      |         |
|        |                                                                                                                                                        |                                            | 12,694  |                         |                                      |         |
|        |                                                                                                                                                        |                                            |         | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>696,000,000<br>1,044,000,000 |         |
|        | 합 계                                                                                                                                                    |                                            |         |                         | ₩1,740,000,000.-                     |         |
|        |                                                                                                                                                        | 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 하월곡동 소재 6호선 지하철 "월곡역(동덕여대)" 서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 주.상용복합 빌딩, 쇼핑센터, 점포, 음식점, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 41층 건내 28층 101-2802호로서,  
외벽 : 석재 및 외장 판넬, 페어그라스 등 마감,  
창호 : 샷시 이중 창임.

## (4) 이용상태

아파트(별첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로 주.상복합 건부지 임.

# 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) |          |

(7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 광대로 및 소로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(자세한 사항은 도시계획과 별도확인), 도로(접합), 철도(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(2019-04-18).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

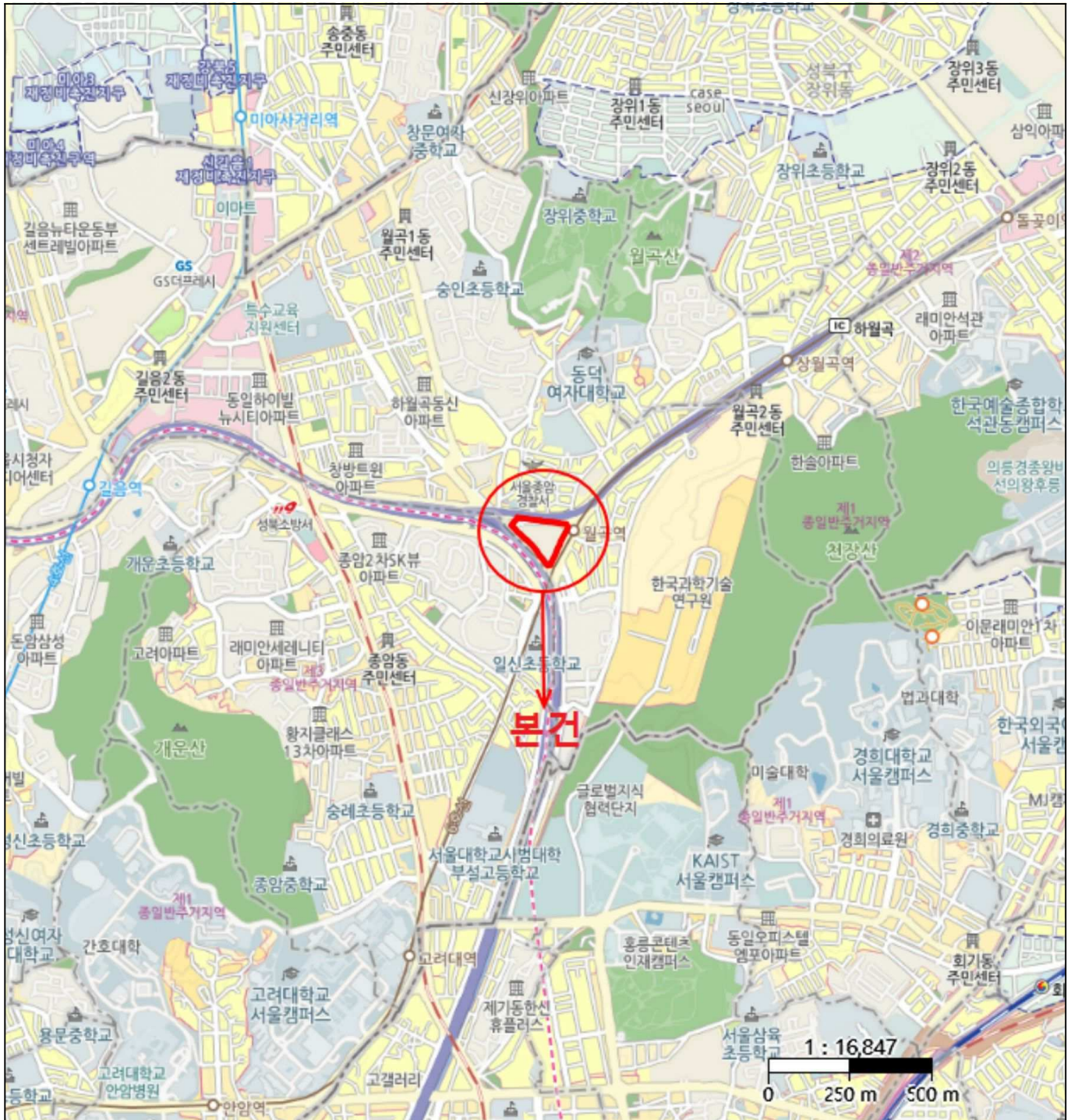
임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 하월곡동 46-73 코업스타클래스 28층 101-2802호



# 위 치 도



소재지

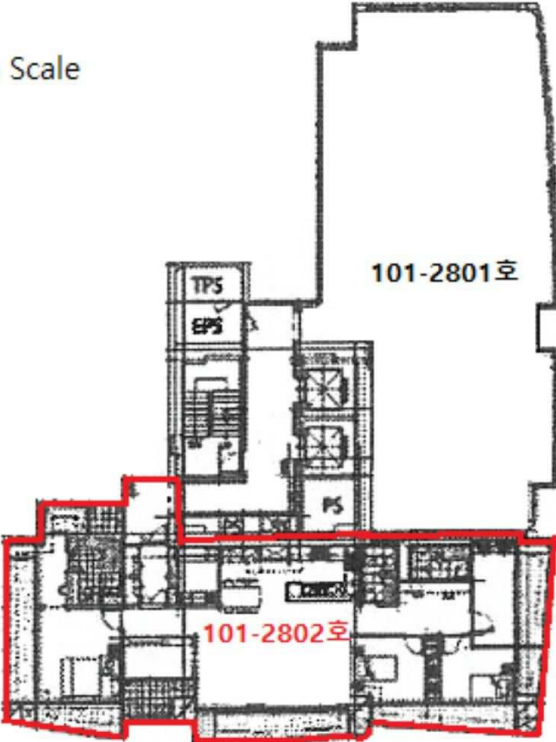
서울특별시 성북구 하월곡동 46-73 코업스타클래스 28층 101-2802호



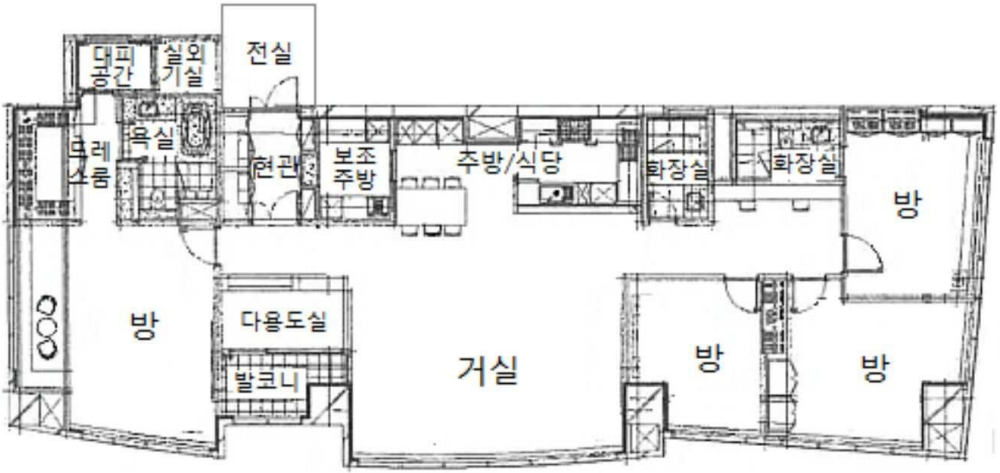
# 내 부 구 조 도

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 성북구 하월곡동 46-73 코업스타클래스 28층 101-2802호 |
|-------|--------------------------------------------|

No Scale



<호별배치도>



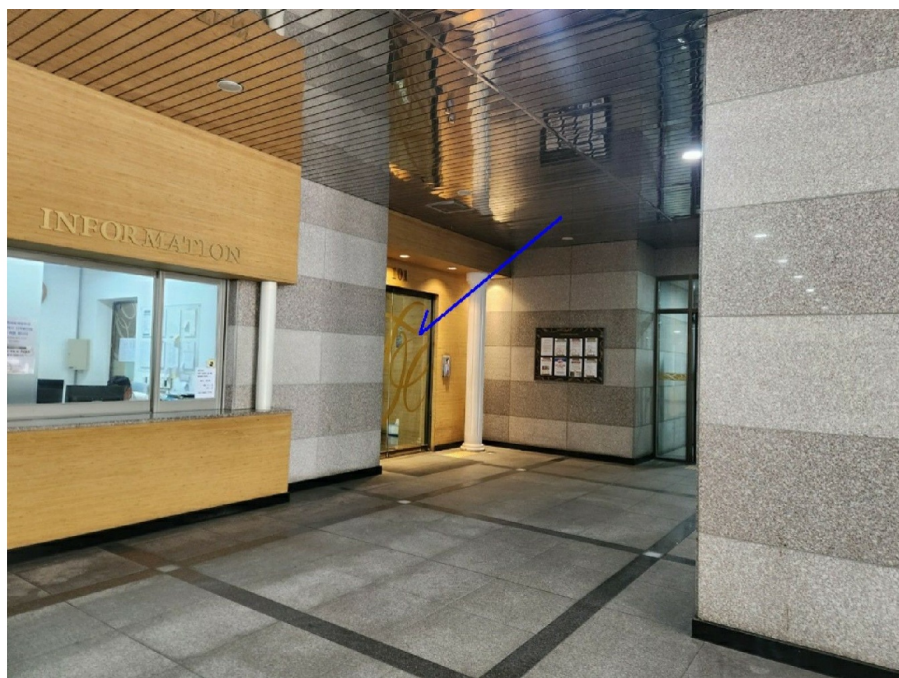
<내부구조도>



(                      )

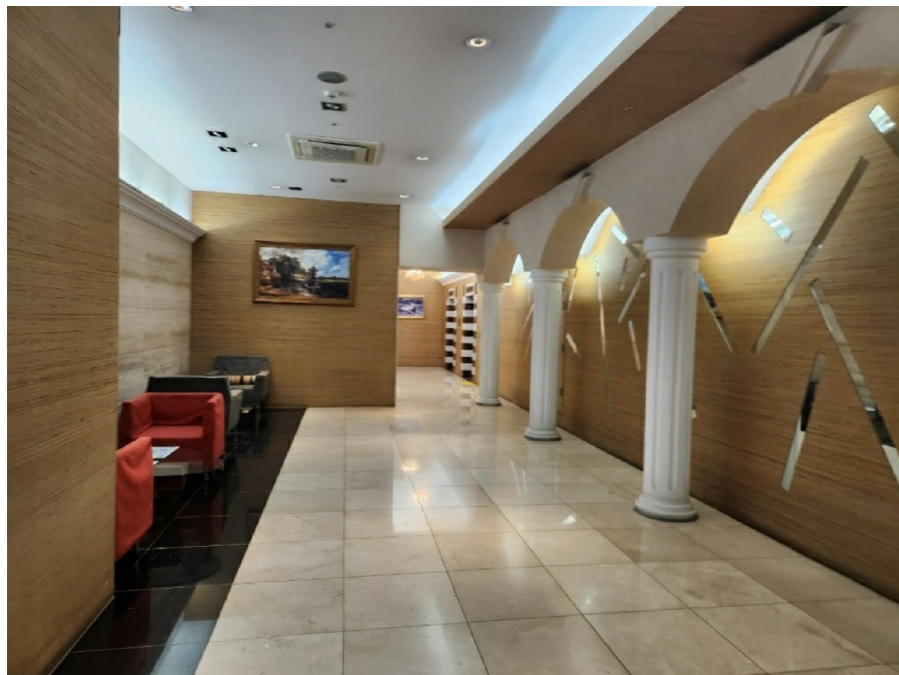


(                      )





1



1



2



