감 정 평 가 서

건　　명	성무원 소유물건(2025타경13086)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호	01B1250926-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일 (서명또는인)

감정평가액	칠억이천일백만원정(₩721,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매6계	
소 유 자 (대상업체명)	성무원 (2025타경13086)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.10.14	2025.10.14	2025.10.15

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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	721,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩721,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “정수초등학교” 남동측 인근에 위치한 구분건물(정릉중앙하이츠빌1단지아파트 제106동 제7층 제705호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 14일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 10월 14일에 실지조사 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사・확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 개략적인 확인만 가능하여, 건축물현황도면, 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 494 [도로명주소 : 서울특별시 성북구 아리랑로19길 60]		
건물명	정릉중앙하이츠빌 1단지아파트 106동	층 수	지상19층
주용도	아파트	사용승인일	2004.04.30
용도지역	도시지역, 제3종일반주거지역	단지 총 세대수	433세대
구조	철근콘크리트구조	단지 전체 연면적(㎡)	62,122.7

2. 대상물건 개요

연번	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
가	7층 /705호	아파트	84.98	66.99	151.97	39.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) / 전유면적단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인년도	비고
#1	성북구 정릉동 494	정릉중앙하이츠빌 1단지 아파트	106동/15층/1503호	84.98	718,000,000	2025.06.27	실거래
					8,449,047	2004	
#2	성북구 정릉동 494	정릉중앙하이츠빌 1단지 아파트	101동/9층/902호	84.98	705,000,000	2025.08.04	실거래
					8,296,070	2004	

나. 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있는 상기의 사례 중에서 같은 동에 소재하여 가치형성요인의 비교가능성인 보다 큰 것으로 인정되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 유형별 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강북지역 동북권 성북구 아파트 매매가격지수" 를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 성북구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	95.9	95.8	95.8	96	96.2	96.6	97.5	98.5	99.2	99.6	99.8	99.9
2025년	99.8	99.9	100	100.2	100.4	101	101.4	101.6	101.9	-	-	-

거래시점 : 2025.06.27, 2025년 05월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.10.14, 2025년 09월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 100.4 (2025.05)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.9 (2025.09)
▶ 시점 수정치 : 101.9 / 100.04 ≒ 1.01494

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	0.99	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		0.990		1.00 × 1.00 × 0.99 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
718,000,000	1.000	1.01494	0.990	84.98 /84.98	721,439,651	721,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유면적단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인년도	평가목적
A	성북구 정릉동 494	정릉중앙 하이츠빌1 단지아파트	106동/ 7층/ 705호	84.98	653,000,000	2023.09.28	시가참고
					7,684,161	2004	
B	성북구 정릉동 494	정릉중앙 하이츠빌1 단지아파트	104동/ 3층/ 301호	84.98	754,000,000	2025.04.15	법원경매
					8,872,676	2004	

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 721,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 아리랑로19길 60	494 위 지상 정릉중앙 하이츠빌 1단지 아파트 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 경량철골지붕 19층 제106동				
				1층	372.91			
				2층 ~ 4층	370.91			
				5층 ~ 16층	365.09			
				17층	301.26			
				18층 ~ 19층	211.45			
1	동소	494	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 구조 제7층 제705호	84.98	84.98	721,000,000	비준가액 (공용면적 66.99㎡ 포함)
				1. 소유권/대지권	15895.2 × 39.16 / 39.16			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 504,700,000 216,300,000	
	합 계						₩721,000,000.-	
			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 "정수초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설호선 "정릉역" 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 19층 건물 내 제7층 제705호로서,
(사용승인일: 2004.04.30)
외 벽: 몰탈위 페인트마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임(후첨 '내부구조도' 참조).

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 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

본건 토지는 인접지 대비 완경사지의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 북동측으로 노폭 약 10미터, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로가 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2008-12-10)(자세한사항별도확인:문화체육과) <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) 임.

(9) 공부와의 차이

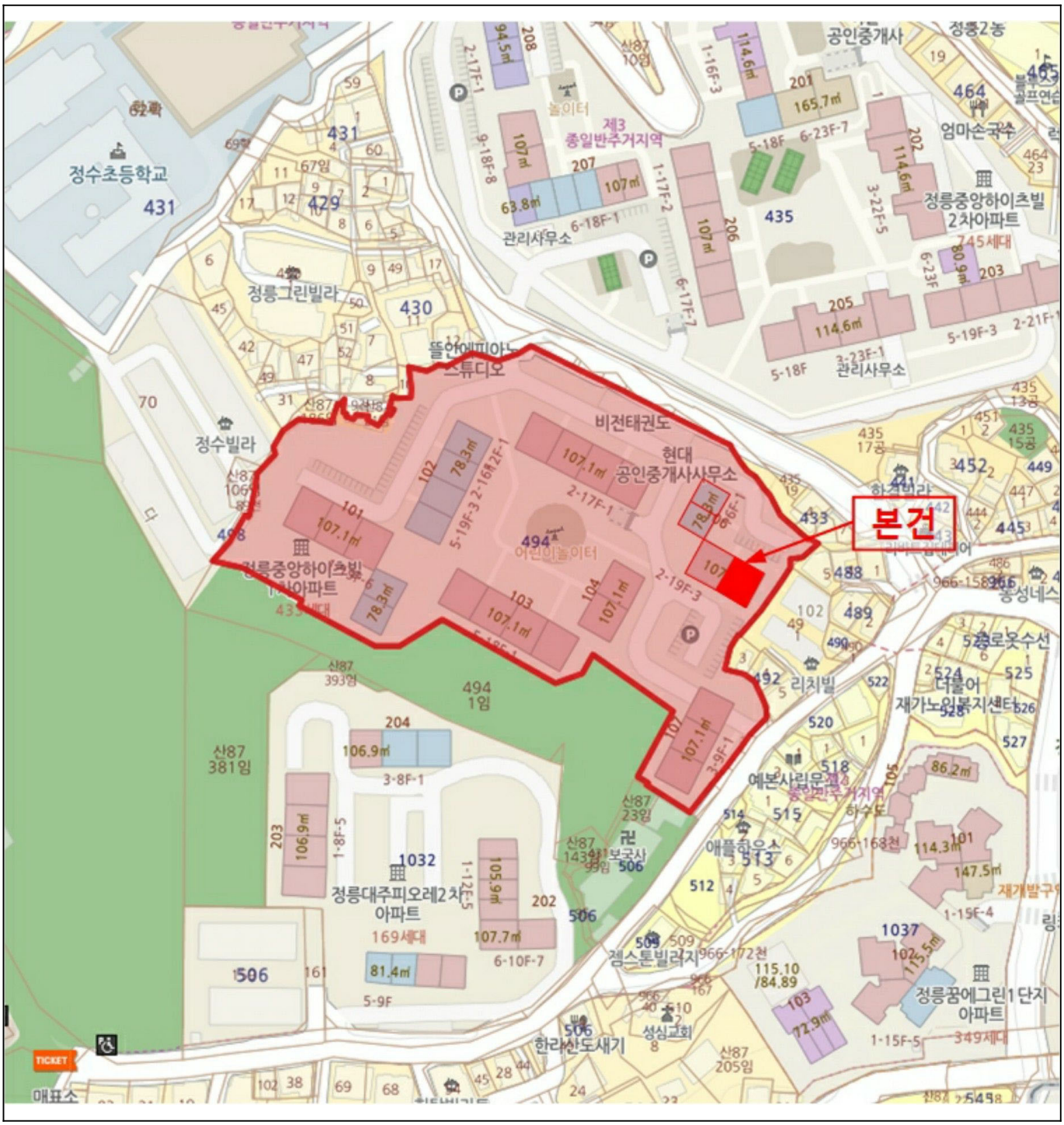
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 494 정릉중앙하이츠빌1단지아파트 106동 7층 705호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성북구 정릉동 494 정릉중앙하이츠빌1단지아파트 106동 7층 705호

사 진 용 지

[본건 전경 1]

[본건 전경 2]

사 진 용 지

[본건 공동출입구]

[본건 출입문]

사 진 용 지

[주위 전경 1]

[주위 전경 2]

사 진 용 지

[본건 정문]

[본건 후문]