

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장용준 소유물건
(2024타경107443)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: SJ2404-01-08

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

SJ감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

설진

감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장용준 (2024타경107443)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.07	2024.04.30 ~ 2024.05.07	2024.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	190,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩190,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “정릉역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (수성렉스빌)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 147-4, 469-48		
건물명	수성렉스빌 제2층 제202호		
사용승인일	2021.03.11		
용도	오피스텔		
면적	전유면적(m ²)	공유면적(주,m ²)	대지권면적(m ²)
	20.3	8.41	8.08
공법상 제한사항	147-4번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 제한보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역, 지구단위계획결정고시, 469-48번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 제한보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역		

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.05.07을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024.04.30~2024.05.07)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

- ① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 본건 감정평가전례 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되는 대상물건의 특성, 임대차료 포착 곤란 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	정릉동 14*-*외	000	제3층	19.65	7.82	178,000	등기사항전부 증명서	2022.03.30
								2021.03.11
#2	정릉동 14*-*외	000	제3층	20.30	8.08	180,000	등기사항전부 증명서	2022.01.05
								2021.03.11

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- 월별 매매가격지수

(2023.12 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	103.40	103.40	103.60	103.69	103.85	103.88	103.81	103.73	103.54	103.24	102.96	102.43
2023년	101.81	101.44	101.11	100.81	100.66	100.56	100.44	100.42	100.38	100.35	100.13	100.00
2024년	99.93	99.90	99.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 103.40 (2022.02)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.81 (2024.03)

▶ 시점수정치 : $99.81/103.40 \approx 0.96528$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.07	본건은 복층형으로 내부 평면방식 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.070		1.00×1.00×1.07×1.00

(5) 비준가격 산정

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	178,000,000	1.00	0.96528	1.070	20.3 /19.65	189,928,689	190,000,000

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 부동산은 전유면적당 @9,000,000원/m ² ~ @10,000,000원/m ² 내외 수준인 것으로 조사됨.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	정릉동 14*-*외	000	제2층	44.27	17.62	326,000	경매	2023.12.04
								2021.03.11
#2	정릉동 14*-*외	000	제2층	19.65	7.82	188,000	담보	2021.08.17
								2021.03.11
#3	정릉동 16*-*	000	제3층	39	15.79	303,000	담보	2022.11.07
								2022.11.02
#4	정릉동 14*-*외	000	제13층	16.77	6.51	160,000	담보	2023.06.22
								2022.08.09

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 성북구	2023.05~2024.04	오피스텔	98.9	- (3건)

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 190,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 성북구 정릉동	147-4, 469-48 수성 렉스빌	공동주택 (업무시설)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층				
	[도로명주소]			지1층	82.7			
	서울특별시			1층	67.1			
	성북구			2층~4층 각층	177.1			
	정릉로26길			5층	145.45			
	44			6층~8층 각층	165.94			
				옥탑1층	17.22	(연면적제외)		
	전유부분의 건물의 표시			2층 202호 철근콘크리트구조	20.30	20.30	190,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
토지의 표시								
1. 서울특별시	147-4	대			378			
성북구								
정릉동								
2. 동소	469-48	대			14			
대지권의 종류			1,2. 소유권		8.08			
대지권의 비율			1,2.		----	8.08		
					392			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	83,600,000	
						건 물 :	106,400,000	
	합 계						₩190,000,000.-	
			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 "정릉역" 북서측 인근에 위치하며, 주변은 오피스텔, 근린생활시설, 단독주택, 다세대·연립주택, 아파트 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(정릉역, 우이신설선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물 내 제2층 제202호로서,
외벽 : 석재붙임 등,
창호 : PVC계열 합성수지 창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

주거용오피스텔로 이용중임. 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 본건 감정평가전례 등에 의해 간접확인하였으니 경매진행시 참고바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

2필지 일단의 부정형 토지로 업무시설(오피스텔) 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약6m 내외 포장도로, 남동측으로 노폭 약 5m 내외 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

147-4번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접함),
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>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), <추가기재>
지구단위계획결정고시: 2006. 10. 9 (서고시 제2006-340호),

469-48번지: 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>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역 위치도



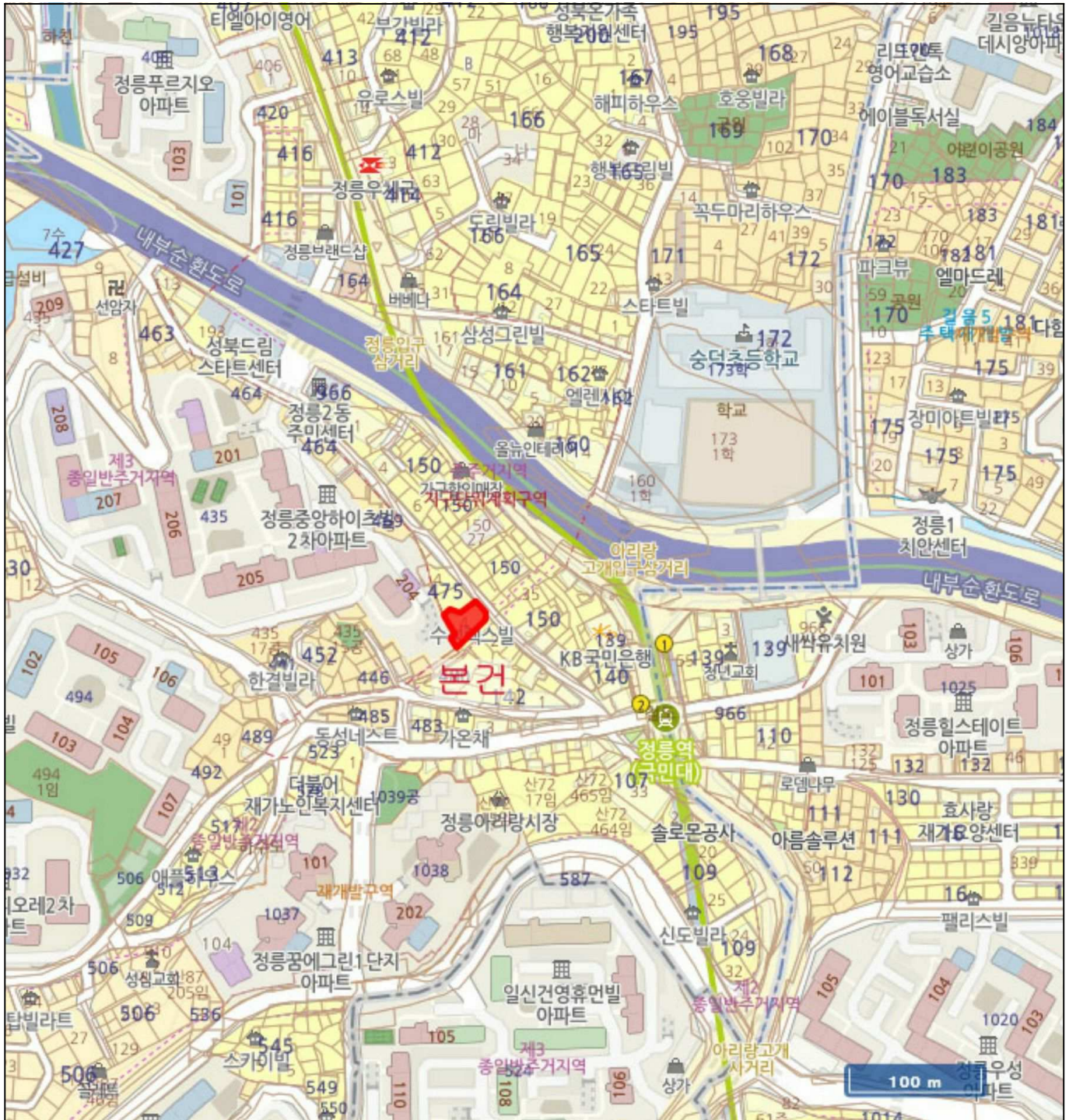
소재지	서울특별시 성북구 정릉동 147-4외 수성렉스빌 2층 202호
-----	------------------------------------



위치도



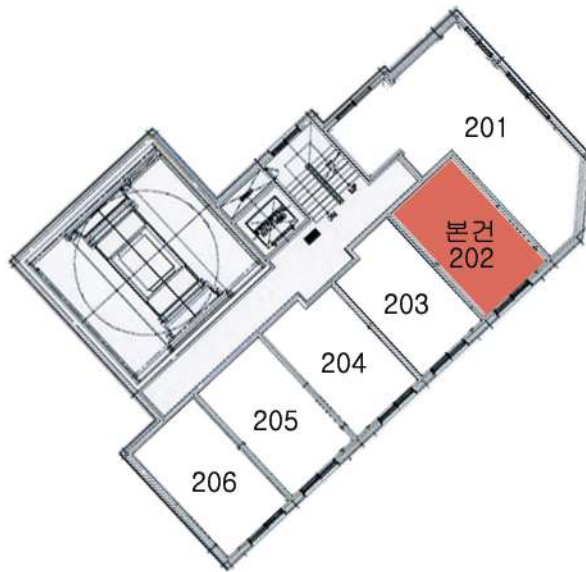
소재지	서울특별시 성북구 정릉동 147-4외 수성렉스빌 2층 202호
-----	------------------------------------



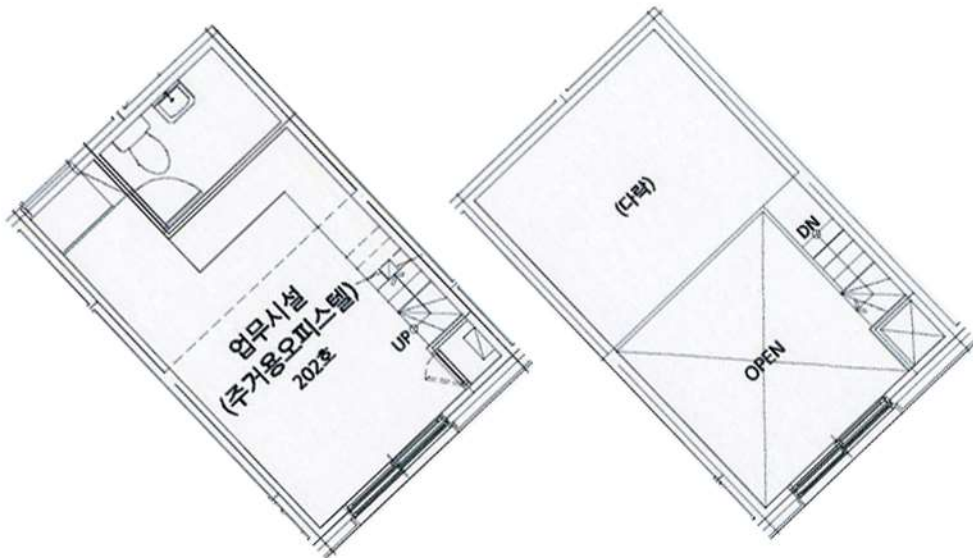
내부구조도

축척 NO SCALE

호별배치도



내부구조도



본건(수성렉스빌 2층 202호)





