

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강진욱 소유물건(2024타경109548)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 북부-20-2024

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	삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강진욱 (2024타경109548)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.12	2024.06.08 ~ 2024.06.12	2024.06.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	326,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩326,000,000
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 경전철 우이-신설선 정릉역 북서측 인근에 위치한 수성렉스빌 4층 401호(주거용오피스텔, 전유면적 44.27㎡)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가의 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 6월 12일입니다.

#### 3) 평가조건

본 평가에 별도의 평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 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 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하여 현황과 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 확인 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

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 147-4외		
건물명, 동, 층, 호수	수성렉스빌, 4층 401호		
공부상 용도	주거용오피스텔	사용승인일	2021.03.11
면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.27	18.19	17.62

#### 2) 거래사례의 선정

인근 유사 오피스텔 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고, 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

기호	소재지	건물	층/호	전유/대지권 면적(㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	사용승인년도
1	정릉동 164-31	한강뉴스타	2층/ 2**호	38.56 /15.61	299,000,000 /7,754,149	2024.02.03	2022
2	정릉동 147-4외	수성렉스빌	4층/ 4**호	44.27 /17.62	350,000,000 /7,906,031	2022.04.01	2021
3	정릉동 480-1	장안타워빌	5층/ 5**호	33.03 /11.46	130,000,000 /3,935,815	2021.12.21	2015

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

#### 3) 사정보정치의 산정

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

#### 4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔가격동향조사 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 동북권 매매가격지수를 활용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

기준시점 2024.06.12. 매매가격지수 (적용 2024년04월) : 99.79

거래시점 2024.02.03. 매매가격지수 (적용 2024년01월) : 99.93

시점수정치 :  $99.79 / 99.93 = 0.99860$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	대등함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	0.98	사용승인년도에 따른 노후화 등 다소 열세함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등	0.97	층별효용은 다소 우세하나 규모 및 내부배치에 따른 수요성 열세함
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계	1.00x0.98x0.97x1.00	0.951	

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원)	사정보정	시점수정	요인 비교치	산정단가 (원)	면적(m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)
1	7,754,149	1.00	0.99860	0.951	7,363,872	44.27	325,998,613

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 매물 시세수준

대상 건물의 매물은 없으며, 인근 유사 오피스텔의 시세수준은 전유면적당 3,939,000원~7,833,000원 /㎡ 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

### 2. 평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적/ 대지면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
정릉동 147-4외	수성 렉스빌	2층/ 2**호	20.30/8.08	190,000,000 /9,359,606	2024.05.07	법원경매
정릉동 147-4외	수성 렉스빌	2층/ 2**호	44.27/17.62	326,000,000 /7,363,903	2023.12.04	법원경매
정릉동 147-4외	수성 렉스빌	4층/ 4**호	44/18	246,000,000 /5,590,909	2021.04.22	시가참고

## Ⅳ. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 : 326,000,000원

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 성북구 정릉동	147-4 469-48 수성렉스 빌		철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 공동주택(업무시설)				
	[도로명주소]							
	서울특별시 성북구 정릉로26길 44			지1층	82.7			
				1층	67.1			
				2층	177.1			
				3층	177.1			
				4층	177.1			
				5층	145.45			
				6층	165.94			
				7층	165.94			
			8층	165.94				
			옥탑1층 (연면적제외)	17.22				
1	서울특별시 성북구 정릉동	147-4	대	준주거지역	378			
2	"	469-48	대	제3종일반주거지역	14			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 4층401호	44.27	44.27	326,000,000	
				1.2. 소유권 / 대지권	17.62 / 392	17.62		
<b>합 계</b>							<b>₩326,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지·건물	배분내역
토 지 :	120,620,000
건 물 :	205,380,000

# 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 우이-신설선 정릉역 북동측 인근에 위치하는 수성 렉스빌 4층 401호 주거용오피스텔로 부근은 오피스텔, 도시형생활주택, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설이 혼재하는 주상복합지대로 주거의 편리성은 양호, 쾌적성은 보통임.

## (2) 교통상황

본건건물까지 차량 접근 가능하고 남동측 인근에 정릉역 및 시내버스정류장이 있어 교통사정 양호하며, 옥내 기계식 주차(50.4대), 옥외 자주식 주차(6대)로 호당 1.57대(56.4/36호) 설비되어있어 주차 여건 양호함

## (3) 건물의 구조

본건은 2021.03.11. 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상8층 건중 4층 401로서  
외벽:석재마감,  
내벽:벽지 및 일부 타일 마감,  
창호:새시2중창 등임.

## (4) 이용상태

본건은 주거용오피스텔 1개호로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 난방설비 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

2필지 일단의 부정형 평탄한 토지로 공동주택(업무시설) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남동측으로 포장 세로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호 1) 147-4번지

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구등 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위 계획구역, 도로(접함)

다른법령 등에 따른 지역·지구등 : 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>

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 : 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변) <추가기재>지구단위계획결정고시: 2006.10. 9(서고시 제2006-340호)

토지 기호 2) 469-48번지

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구등 : 도시지역, 제3종일반주거지역

다른법령 등에 따른 지역·지구등 : 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>

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 : 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음

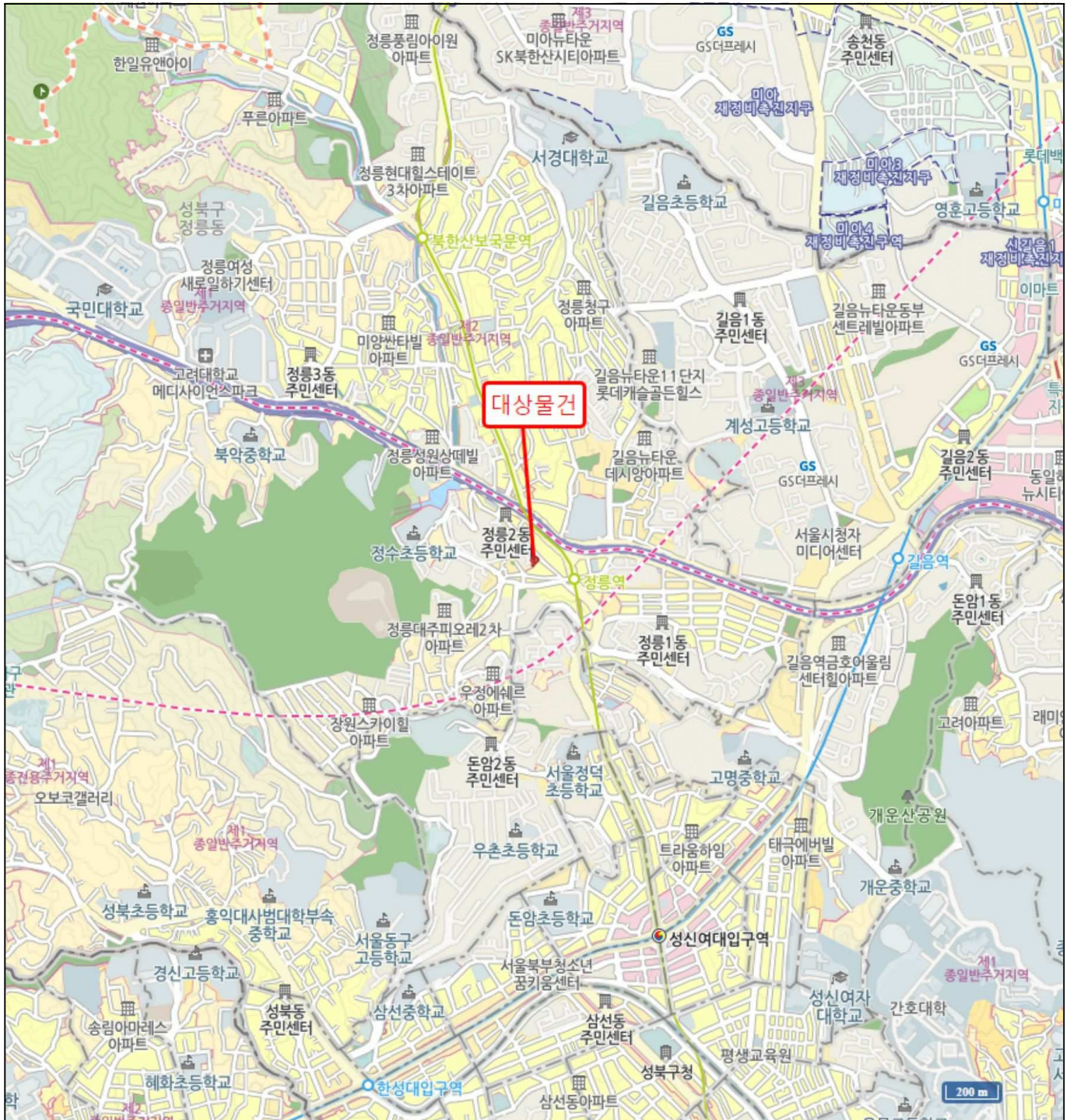
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 거주자 부재로 임대관계 미상이나, 등기사항전부증명서 을구에 주택임차권 등기 되어있으며, 그 내용은 2023년5월18일, 서울북부지방법원의 임차권등기명령(2023카임10495) 임차보증금 금420,000,000원, 범위 제4층 제401호 전부, 임대차계약일자 2022년4월8일, 주민등록일자 2022년5월9일, 점유개시일자 2022년5월9일, 확정일자 2022년4월12일, 임차권자 엄태\* 임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 성북구 정릉동 147-4외 수성렉스빌 4층 401호
------------	------------------------------------



# 위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 147-4외 수성렉스빌 4층 401호

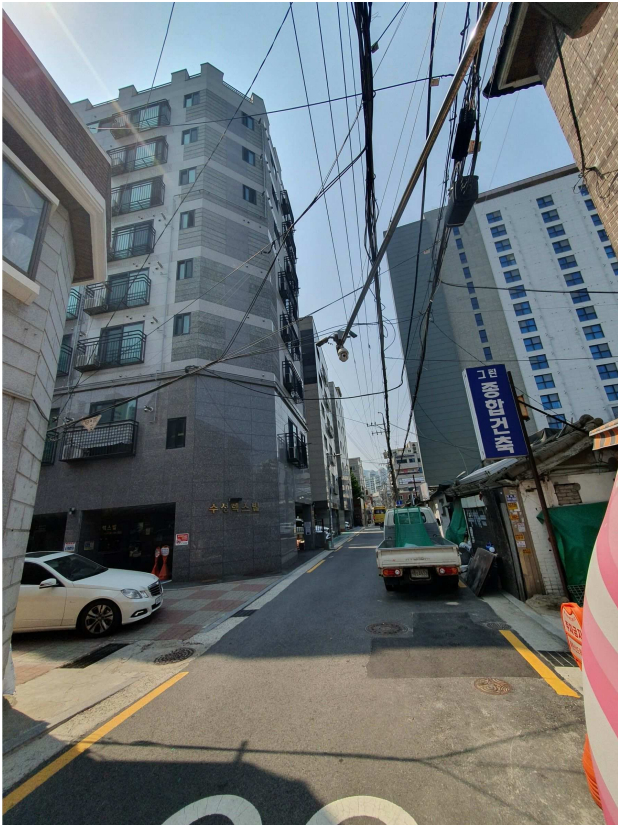


# 내 부 구조 도

소재지	서울특별시 성북구 정릉동 147-4외 수성렉스빌 4층 401호
-----	------------------------------------



# 사 진 용 지



본건 및 부근의 상황



본건 및 부근의 상황

# 사 진 용 지



대상건물 및 남동측 도로 상황



401호 현관

# 사 진 용 지



공동현관



옥내 기계식 주차장 입구