

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 건명:      | 사형택 소유물건<br>(2024타경111725) |
| 의뢰인:     | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 양제륜      |
| 감정평가서번호: | 240715-01-101              |

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.

인헌감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이근태

|                            |                          |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 이억이천만원정 (₩220,000,000.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 양제륜    |             | 감정평가목적     | 법원경매                    |            |              |
| 채무자                        | -                        |             | 제출처        | 서울북부지방법원 경매1계           |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 사형택<br>(2024타경111725)    |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
|                            |                          |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록<br>표시근거                 | 귀제시목록                    |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
|                            |                          |             | 2024.07.22 | 2024.07.15 ~ 2024.07.22 | 2024.07.22 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)               |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                       | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                     | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 220,000,000  |
|                            |                          | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합계                       |             |            |                         |            | ₩220,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                          |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 “정수초등학교” 북동측에 위치하고 있는 루마하우스정릉 제2층 제203호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.22.로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2024.07.15.~ 2024.07.22.임.

### 4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매업무에 참고하기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기 타

본 건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인 부재 등의 사유로 인해 건축물 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

| <b>소재지</b> |   |   |     | 서울특별시 성북구 정릉동 383-4<br>[도로명 주소] 서울특별시 성북구 정릉로21길 8-35 |                       |                                   |                        |
|------------|---|---|-----|---|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <b>건물명</b> |   |   |     | 루마하우스정릉   |                       |                                   |                        |
| <b>용도</b>  |   |   |     | 공동주택<br>(다세대주택)                                       | <b>사용승인일</b>          | 2018.10.26                        |                        |
| 물건<br>번호   | 동 | 층 | 호   | 용도  | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 공용면적(m <sup>2</sup> )<br>(주,부 포함) | 대지권면적(m <sup>2</sup> ) |
| 1          | - | 2 | 203 | 다세대주택   | 27.56                 | 6.03                              | 18.05                  |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

| 사례 | 소재지                            | 건물명         | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(천원) | 거래시점       |
|----|--------------------------------|-------------|-------|-------------|------------|--------------|------------|
|    |                                |             |       |             |            |              | 사용승인일      |
| A  | 서울특별시<br>성북구<br>정릉동<br>383-000 | 루마하우스<br>정릉 | 4/000 | 29.12       | 19.07      | 230,000      | 2023.05.22 |
|    |                                |             |       |             |            |              | 2018.10.26 |
| B  | 서울특별시<br>성북구<br>정릉동<br>383-000 | 루마하우스<br>정릉 | 2/000 | 29.12       | 19.07      | 198,000      | 2018.10.20 |
|    |                                |             |       |             |            |              | 2018.10.26 |

### (2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례 A>를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

(1) 동북권 연립·다세대 매매가격지수 (부동산통계정보시스템)

(2021.06 = 100.0)

| 구 분   | 1월    | 2월    | 3월    | 4월    | 5월    | 6월    | 7월    | 8월    | 9월    | 10월   | 11월   | 12월   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2021년 | 98.3  | 98.7  | 99.0  | 99.3  | 99.6  | 100.0 | 100.4 | 100.7 | 101.1 | 101.6 | 102.1 | 102.4 |
| 2022년 | 102.4 | 102.3 | 102.2 | 102.2 | 102.3 | 102.3 | 102.3 | 102.2 | 102.1 | 101.9 | 101.3 | 100.3 |
| 2023년 | 99.7  | 99.2  | 98.9  | 98.6  | 98.3  | 98.1  | 98.0  | 98.0  | 98.1  | 98.1  | 98.1  | 98.0  |
| 2024년 | 98.0  | 97.9  | 97.9  | 98.0  | 98.0  | 98.1  | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

$$\frac{2024\text{년 } 06\text{월}}{2023\text{년 } 04\text{월}} = \frac{98.1}{98.6} \approx 0.99493$$

\* 2024년 07월 이후 지수는 미발표되었음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

| 요인구분   | 세부항목  | 격차율   |     | 비 고      |
|--------|---|-------|-----|----------|
|        |   | 대상    | 사례  |          |
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등        | 100   | 100 | 대체로 유사함. |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 100   | 100 | 대체로 유사함. |
| 호별 요인  | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                 | 100   | 100 | 대체로 유사함. |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 100   | 100 | 대체로 유사함. |
| 누 계    | -   | 1.000 |     |          |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

| 물건<br>번호 | 거래사례        | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교  |       | 산출가격        |
|----------|-------------|----------|----------|--------------|-------|-------|-------------|
|          |             |          |          |              | 대상    | 사례    |             |
| 1        | 230,000,000 | 1.000    | 0.99493  | 1.000        | 27.56 | 29.12 | 216,574,941 |

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

| 소재지                            | 건물명         | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가액<br>(천원) | 기준시점       |
|--------------------------------|-------------|-------|-------------|------------|---------------|------------|
| 서울특별시<br>성북구<br>정릉동<br>383-000 | 루마하우스<br>정릉 | 3/000 | 27.56       | 18.05      | 230,000       | 2022.09.30 |

### 2. 낙찰가율 통계분석

| 지역통계      | 성북구 정릉동<br>낙찰가율(%) |
|-----------|--------------------|
| 최근 1년간 평균 | 73.5               |
| 2024년 06월 | 75.0               |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산의 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

| 기 호 | 평가액         |
|-----|-------------|
| 1   | 220,000,000 |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호       | 소재지                 | 지 번                      | 지 목<br>및<br>용 도     | 용도지역<br>및<br>구 조         | 면 적 (㎡) |             | 감정평가액                 | 비 고 |
|----------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------|-------------|-----------------------|-----|
|                |                     |                          |                     |                          | 공 부     | 사 정         |                       |     |
| (1)<br><br>1   | 서울특별시<br>성북구<br>정릉동 | 383-4<br>루마<br>하우스<br>정릉 | 공동주택<br>(다세대<br>주택) | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층 |         |             |                       |     |
|                | [도로명 주소]            |                          |                     | 1층                       | 80.34   |             |                       |     |
|                | 서울특별시               |                          |                     | 2층                       | 131.28  |             |                       |     |
|                | 성북구                 |                          |                     | 3층                       | 131.28  |             |                       |     |
|                | 정릉로21길<br>8-35      |                          |                     | 4층                       | 103.19  |             |                       |     |
|                |                     | 5층                       | 102.98              |                          |         |             |                       |     |
|                |                     | 옥탑1층<br>(연면적 제외)         | 16.16               |                          |         |             |                       |     |
|                | 서울특별시<br>성북구<br>정릉동 | 383-4                    | 대                   | 제2종<br>일반주거              | 302     |             |                       |     |
|                |                     |                          |                     | (내)                      |         |             |                       |     |
|                |                     |                          |                     | 철근콘크리트구조                 |         |             |                       |     |
|                | 제2층<br>제203호        |                          |                     | 27.56                    | 27.56   | 220,000,000 | 비준가액                  |     |
|                | (1)소유권<br>대지권       |                          |                     | 18.05                    | 18.05   |             |                       |     |
|                |                     | 302x-----<br>302         |                     |                          |         |             |                       |     |
| <b>토지 · 건물</b> |                     |                          |                     |                          |         |             |                       |     |
| <b>토 지 :</b>   |                     |                          |                     |                          |         |             | <b>배분내역</b>           |     |
| <b>건 물 :</b>   |                     |                          |                     |                          |         |             | 132,000,000           |     |
| <b>합 계</b>     |                     |                          |                     |                          |         |             | <b>₩220,000,000.-</b> |     |
| 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" 북동측에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2018.10.26자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물  
 내 2층 203호로서,  
 외 벽 : 외장석재 마감 등  
 창 호 : 새시 창호

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

부정형 토지로 공동주택(다세대주택) 건물부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약4미터 내외 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 하천(2013-01-17)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 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

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

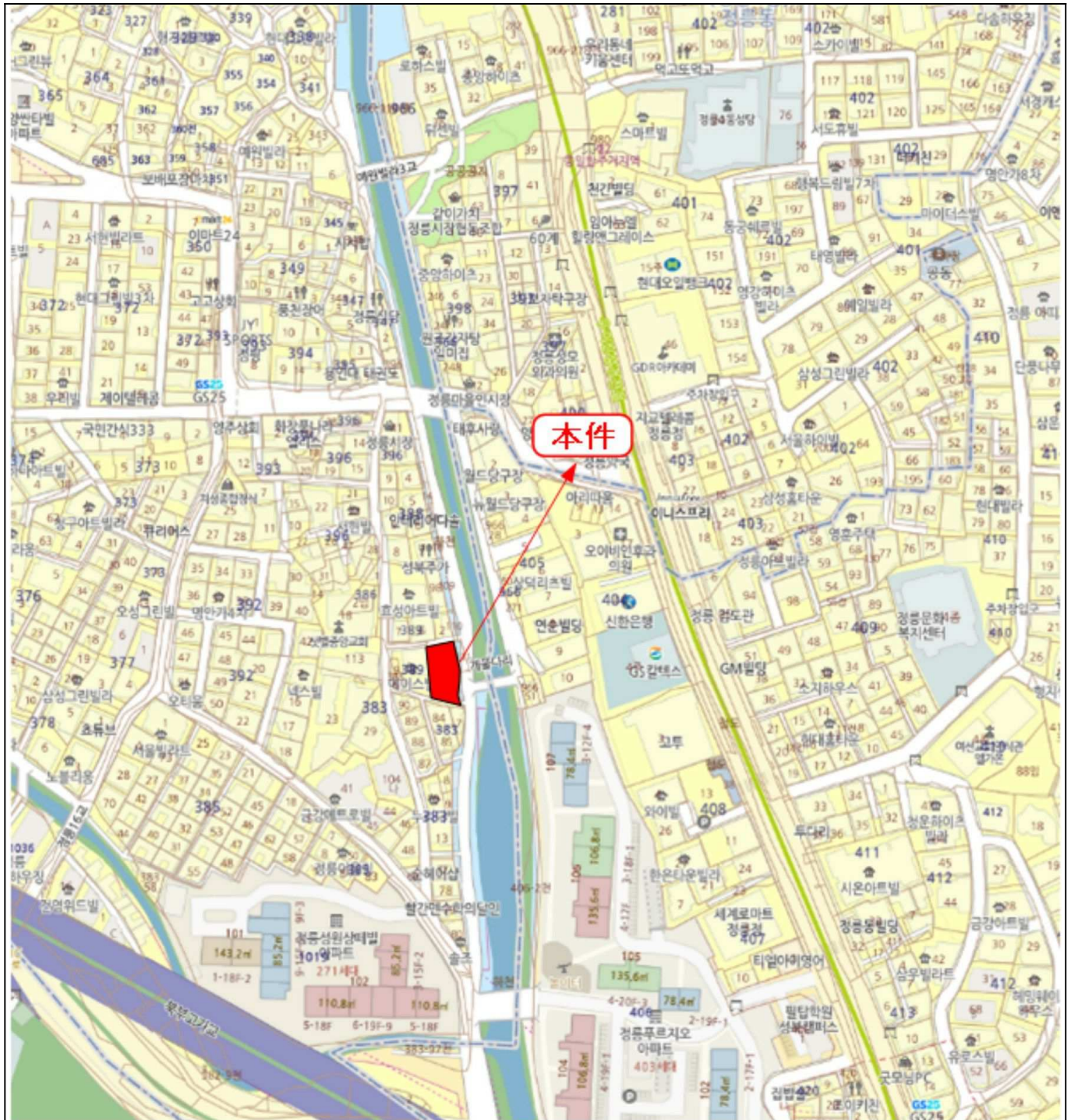
임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 383-4 루마하우스정릉 2층 203호

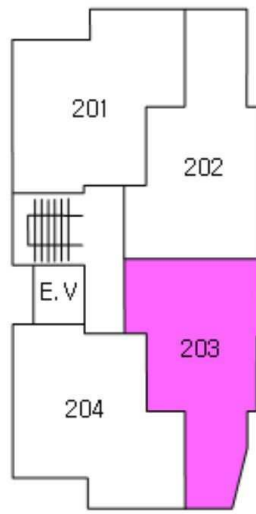


# 건물개황도



NO SCALE

호별배치도



내부구조도



