

감정평가서

건명	유선미 소유물건(2025타경12006)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호	01B1250305-001

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.

감정평가사

(인)

허진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일

(서명또는인)

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	유선미 (2025타경12006)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.12	2025.03.12	2025.03.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	147,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩147,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉역(지하철7호선, 경의중앙선, 경춘선)” 서측 인근에 위치한 구분건물(로젠하임 제8층 제804호)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 03월 12일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 12일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

가. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

「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

나. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 의거 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람

II. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 [도로명주소 : 서울특별시 중랑구 망우로 275]		
건물명	로젠하임	층 수	지하1층, 지상9층
주용도	업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설	사용승인일	2019.04.19.

2. 대상물건 개요

연번	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
1	8/804	도시형생활주택 (단지형다세대)	11.21	4.23	15.44	5.04

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	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	중랑구 상봉동 116-17외	로젠하임	9층/904호	11.21	145,000,000	2024.03.07	실거래
					12,934,880	2019	
#2	중랑구 상봉동 116-17외	로젠하임	7층/707호	14.7	154,000,000	2023.10.24	실거래
					10,476,190	2019	
#3	중랑구 상봉동 116-17외	로젠하임	8층/806호	13.76	144,000,000	2023.10.24	실거래
					10,465,116	2019	

나. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높은 상기의 사례 중 최근 거래사례로서 가치형성요인의 비교가능성이 더 크다고 인정되는 사례인 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 연립다세대 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
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	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	99.1
2025년	99.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

거래시점 : 2024.03.07, 2024년 02월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.12, 2025년 01월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2024.02)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.2 (2025.01)
- ▶ 시점 수정치 : $99.2 / 97.9 \approx 1.01328$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 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	1.00	본건과 사례는 호별요인에서 대등함.
	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		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
145,000,000	1.000	1.01328	1.000	11.21 /11.21	146,925,600	147,000,000

※ 비준가액은 십만단위에서 반올림함.

IV. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	중랑구 상봉동 116-17외	로젠하임	9층/ 903호	10.74	140,000,000	2025.01.06	법원 경매
					13,035,382	2019	
B	중랑구 상봉동 116-17외	로젠하임	9층/ 909호	12.48	160,000,000	2024.12.18	법원 경매
					12,820,513	2019	

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

147,000,000원

2. 결정의견

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

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 망우로 275	116-17, 116-18, 116-39 위 지상 로젠하임	업무시설, 도시형 생활주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 지1층		404			
						110.72			
						225.69			
						225.27			
						172.39			
						172.82			
						18.16			
2	동소	116-17	대	제3종일반주거지역		580.7			
3	동소	116-18	대	제3종일반주거지역		104.5			
3	동소	116-39	대	제3종일반주거지역		18.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호		11.21	11.21	147,000,000 비준가액 (공용면적 4.23㎡ 포함)	
				1, 2, 3 소유권대지권	704×-----	5.04	5.04		
합 계								₩147,000,000.-	
			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 중랑구 상봉동 소재 "상봉역(지하철7호선, 경의중앙선, 경춘선)" 서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설 등으로 이루어진 노선 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 "상봉역(지하철 7호선, 경의중앙선, 경춘선)" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 제8층 제804호로서,
외 벽: 석재붙임 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 현황 '도시형생활주택(단지형다세대)'으로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차장 설비 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

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 3필지 일단의 사다리형 토지로서, 업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복 6차선 포장도로 및 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 막다른 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지는 공히 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과), 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역(관할교육청에확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역, 철도보호지구(2020-11-30), 건축선(건축과 별도문의)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

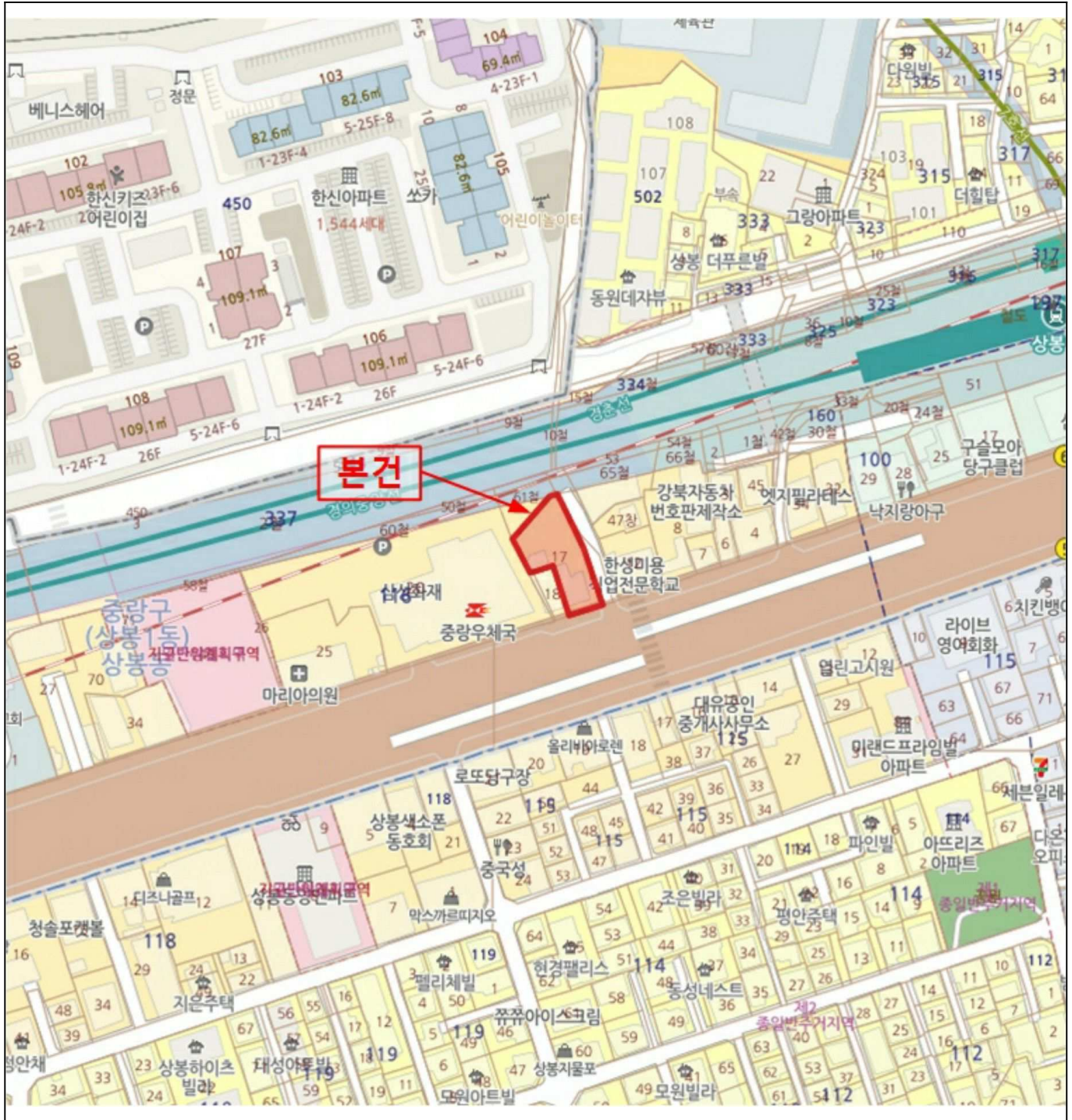
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 8층 804호
-----	------------------------------------



내부구조도



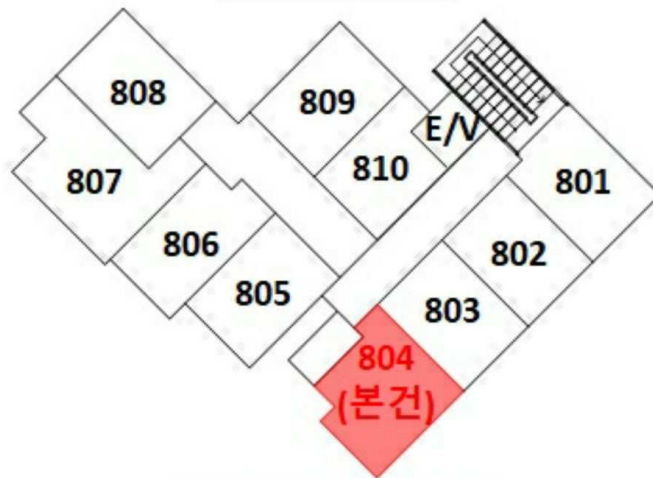
소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 8층 804호



【호별배치도】

NONE SCALE



< 로젠하임 제8층 >

【내부구조도】



< 본건 제804호 >



[1]



[2]



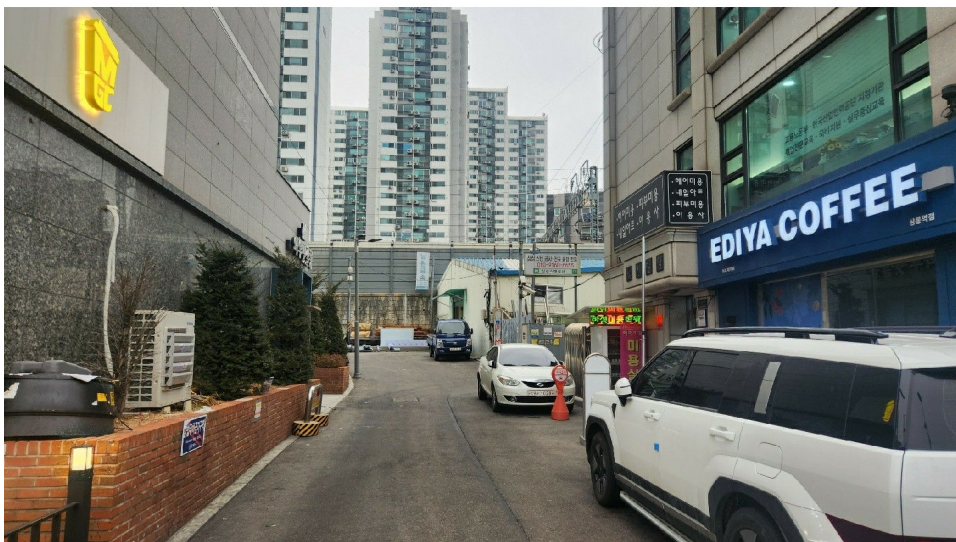
[]



[]



[2]



[3]