

감정평가서

| | |
|-------|--|
| 건명 | 정용철 소유물건(2025타경12531) 서울시 성북구 정릉동 491-1소재 |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 |
| 감정서번호 | 삼우250514N 12531 |

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
안 홍 삼

안 홍 삼



(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|--------------|
| 감정평가액 | 이억팔천만원정 (₩280,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정용철 (2025타경 12531) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 건축물대장 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.05.15 | 2025.05.14 ~ 2025.05.15 | 2025.05.16 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 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 |
| | 다세대주택 | (단지형다세대)1개호 이 | 다세대주택 | (단지형다세대)1개호 하 여 | 백 | 280,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩280,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 성북구 정릉동 491-1(도로명주소:성북구 아리랑로19길 52(정릉동))에 소재하는 반석리치빌 102동 2층 202호(전유면적:43.41㎡, 대지권면적:24.626㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.15일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

| | | | | | |
|----------|---------------------------|-------|------------|--------|--------|
| 소재지 | 서울특별시 성북구 정릉동 491-1 | | | | |
| 도로명주소 | 서울특별시 성북구 아리랑로19길 52(정릉동) | | | | |
| 건물명,층,호수 | 반석리치빌 102동 2층 202호 | | | | |
| 용도 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 사용승인일 | 2019.02.01 | | |
| 면적 | 전유 (㎡) | 공용(㎡) | 분양(㎡) | 대지권(㎡) | 전용률(%) |
| | 43.41 | 25.06 | 68.47 | 24.626 | 63.4 |

<주>공용면적에는 14.2㎡ 주차장 포함되어있음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래시점 사용승인일 |
|----|-------------|-------|------------|-------------|------------|--------------|---------------|
| 가 | 정릉동 | 반석리치빌 | 102동 | 43.41 | 24.63 | 277,000 | 2024.07.10 |
| | 1층/ 102호 | | 2019.02.01 | | | | |
| 나 | 정릉동 | 반석리치빌 | 101동 | 62.44 | 29.75 | 355,000 | 2025.03.08 |
| | 4층/ 402호 | | 2019.02.01 | | | | |

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24.07.10~25.05.15)

거래시점 : 2024.07.10, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.15, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

2024.07.10 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.2

2025.05.15 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/98.2 \approx 1.01222$

6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------|------|------|------|----------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| | 가로조건 | | | |
| | 접근조건 | | | |
| 외부요인 | 환경조건 | 1.00 | 1.00 | 동일건 내에 소재하며 |
| | 획지조건 | | | 제조건이 유사함. |
| | 기타조건 | | | |

평 가 의 견

| | | | | |
|-----------|--------------------|------|------|-----------------------|
| | 설계, 설비, 시공상태 등 | | | |
| 건물요인 | 노후도 | 1.00 | 1.00 | 사례대비 대등함. |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.00 | 사례대비 대등함 |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장 등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | | |
| 누 계 | | 1.00 | | 1.00 x 1.00 x 1.00 |

7. 비준가격

| (대상호) | 거래사례 (천원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|---------|--------------|---------|------|-----------------|------|-------------|
| 277,000 | 1.00 | 1.01222 | 1.00 | 43.41 /43.41 | ≒ | 280,000,000 |

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 280,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 평가액 (천원) | 가격시점 사용승인일 |
|--------------|-------|-------------|-------------|------------|----------|-------------|---------------|
| (1) | | 102동 | | | | | 2023.04.07 |
| 정릉동 491-1 | 반석리치빌 | 2층/ 202호 | 43.41 | 24.626 | 공매 | 326,000 | 2019.02.01 |
| (2) | | 102동 | | | | | 2023.05.23 |
| 정릉동 491-1 | 반석리치빌 | 1층/ 102호 | 43.41 | 24.626 | 담보 | 278,000 | 2019.02.01 |

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

| 지역통계 | 기간 | 매각가율(%) |
|--------|-----------------------|---------|
| 1년간 평균 | 2024.05.01~2025.04.30 | 77.6 |
| 1개월 평균 | 2025.04.01~2025.04.30 | 76.7 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩280,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

| 소 재 지 | 서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 2층 202호 | | | | | |
|--------------------|--|-----------------------|---------|-------------|-----------------------|-----|
| 건 물 명 | 정용철 소유물건(2025타경12531) | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1. | 서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 | 대 | | | | |
| | [도로명주소:서울특별시 성북구 아리랑로19길 52(정릉동)] | | | | | |
| | 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 4층 도시형생활주택(단지형다세대) | | | | | |
| | 지1층 | | 170.82 | | | |
| | 1층 | | 154.18 | | | |
| | 2층 | | 154.18 | | | |
| | 3층 | | 154.18 | | | |
| | 4층 | | 107.64 | | | |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시) | | | | | |
| | 1.서울특별시 성북구 정릉동 491-1 (내) | | 726 | | | |
| 전유부분의 건물의 표시: | | | | | | |
| 2층202호 철근콘크리트구조 | | 43.41 | 43.41 | 280,000,000 | 비준가액 | |
| | | 24.626 | | | | |
| 1.소유권/대지권 | | ----- | 24.626 | | | |
| | | 726 | | | | |
| | | | 토지·건물 | 배분내역 | | |
| | | | 토 지 : | 168,000,000 | | |
| | | | 건 물 : | 112,000,000 | | |
| | 합 계 | | | | ₩280,000,000.- | |
| | 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 우이신설 "정릉역" 서측 인근에 위치함.
 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서,
 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

동 단지까지 차량의 진출입이 용이하고 인근에 우이신설 "정릉역" 및 노선버스정류장이
 소재하는 등 제반교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 4층건내 102동 2층 202호로서
 외벽: 몰탈위페인팅마감 등.
 창호: 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

2019.02.01일자로 사용승인되고,
 방2, 거실, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등 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

인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합)
 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.

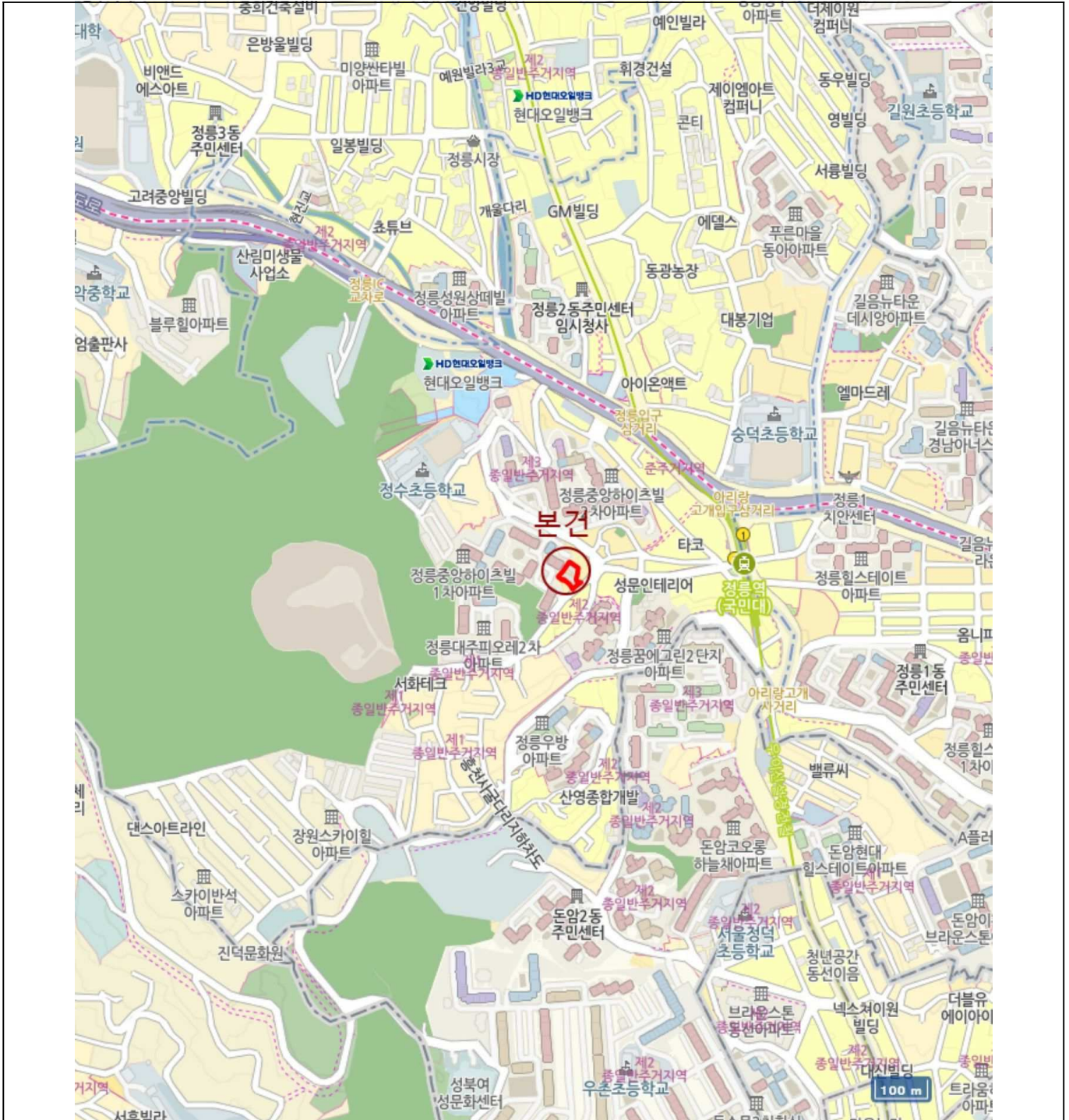
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



| | |
|------------|---------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 2층 202호 |
|------------|---------------------------------------|

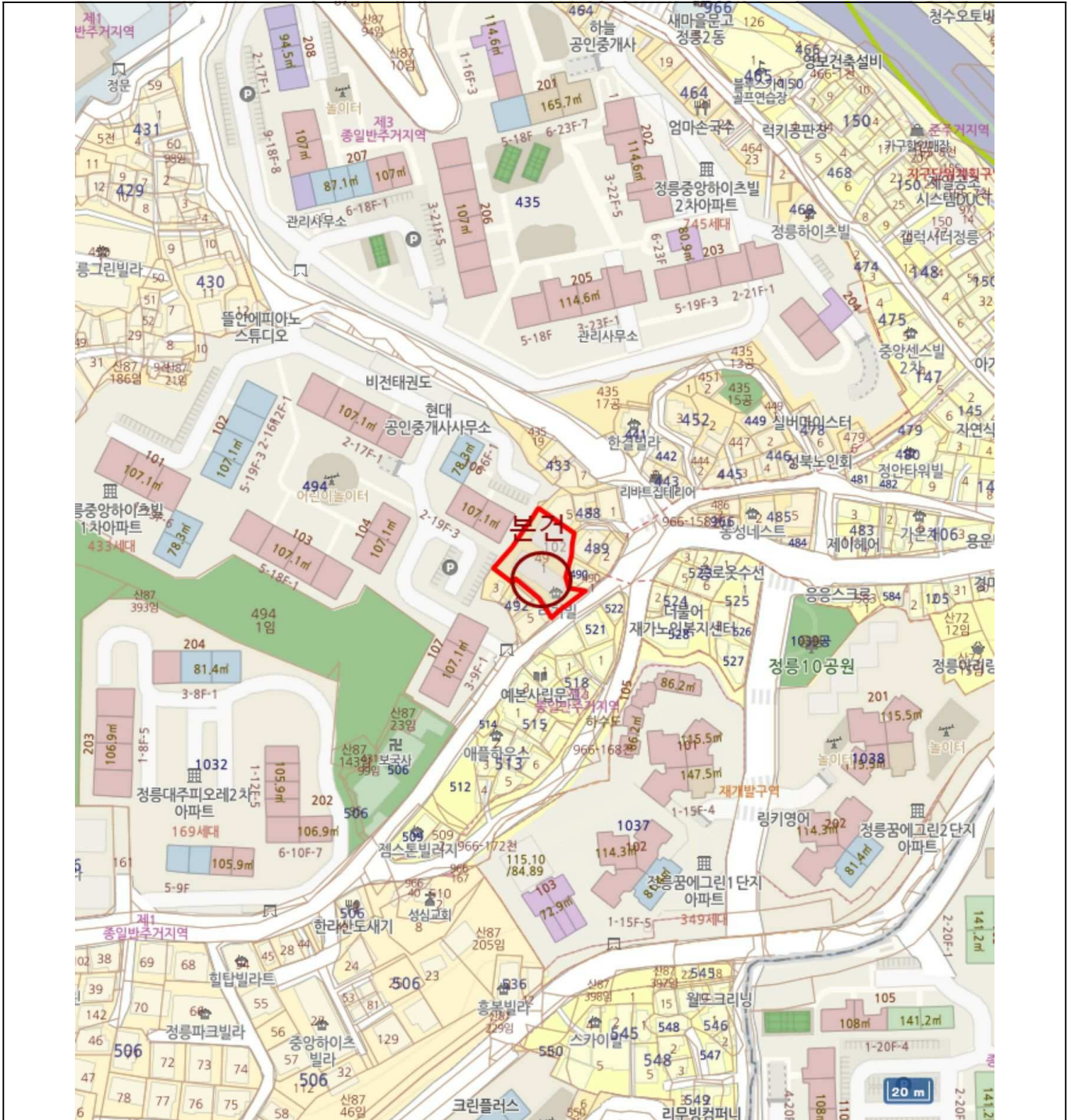


위 치 도



소재지

서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 2층 202호



지 번 약 도



소재지 서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 2층 202호



내부구조도

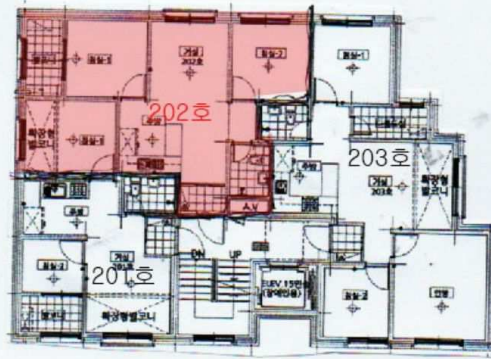


소재지

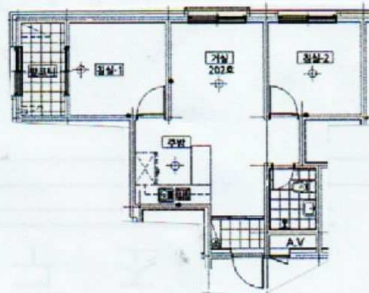
서울특별시 성북구 정릉동 491-1 반석리치빌102동 2층 202호

<반석리치빌 2층 호별배치도>

(본건:202호)



<202호 내부구조도>





(101 , 102)



101



102



102



102



202



202



