

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정우 소유물건(2025타경11943)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박가영

감정평가서번호: 250225-400650-02

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.

강림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
반 지 호

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경11943)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.04	2025.02.26 ~ 2025.03.04	2025.03.04

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
	구분건물	1	구분건물	1	-	230,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩230,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 서일대학교 북동측 인근에 위치하는 와이엠에스빌 제비동 제2층 제202호로서, 경매목적의 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.03.04.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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. 대상물건의 개요

소재지	중랑구 면목동 31-5외 2필지 와이엠에스빌 제비동 제2층 제202호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2020.11.30
전유면적(㎡)	19.01	대지권면적(㎡)	16

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	면목동 0-00	-	2/000	23.87	16.53	250,000,000 (10,470,000/㎡)	실거래 자료	2024.03.21
								2023.02.27
2	면목동 00-00	-	5/000	29.02	21.23	310,000,000 (10,680,000/㎡)	실거래 자료	2024.04.09
								2019.07.22

(2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 사례중 본건과 물적 유사성이 높은 <사례 1>을 선정함

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 연립 및 다세대주택 매매가격지수를 활용하여 산정함
- 시점 수정치 산출
 - ▶ 기준시점(2021.06)지수 : 100.0
 - ▶ 사례 1의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2024.02)
 - ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 99.2 (2025.01)
 - ▶ 시점수정치 : $99.2/97.9 \approx 1.0133$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.98	노후도(신축년도)에서 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.16	층별 위치별 차이에서 열세함(0.98), 부지에 대한 지분면적의 대소에서 우세함(1.06) 내부구조(복층부분)에서 우세함(1.12)
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	내부평면구성(복층구조)			
누계		1.00	1.14	$1.00 \times 0.98 \times 1.16$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원) (원/㎡)
1	250,000,000	1.00	1.0133	1.14	19.01/23.87	229,991,000 (12,100,000/㎡)

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(대지권포함)	220,000,000 ~ 240,000,000
-------------	---------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (원/㎡)	가격시점
							사용승인일
면목동 00-0	-	4/000	21.36	17.43	시가참고	275,000,000 (12,870,000/㎡)	2024.08.13
							2019.06.17
면목동 00-0	-	5/000	21.90	19.90	시가참고	246,000,000 (11,230,000/㎡)	2024.01.11
							2020.11.30
면목동 00-0	-	2/000	19.01	16	기타담보 (본건)	226,000,000 (11,890,000/㎡)	2021.02.23
							2020.11.30

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 230,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 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 연목동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로94길 82-7	31-5, 31-2, 31-6 와이엠에 스빌 비동	도시형 생활주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층 지1층 옥탑1층 (연면적제외)				
						22.37		
						5.17		
						41.81		
						45.45		
						22.37		
						8.34		
						152		
						153		
						152		
가			(내)철근콘크리트 구조 제2층 제202호	19.01	19.01	230,000,000	비준가격	
			1,2,3. 소유권 대지권	16 — 457	16			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 92,000,000 138,000,000	
	합 계						₩230,000,000.-	
			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 면목동 소재 서일대학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 및 다세대주택과 상업시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건으로의 제반 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통인 편임,

(3) 건물의 구조

건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층건중 2층 202호로서
외 벽: 화강석 마감
내 벽: 벽지 및 타일 마감
창 호: 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 도시가스에 의한 난방시설등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

완경사지대에 위치한 3필지 일단의 사다리형으로 주상복합부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약6m, 서측으로 약4m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 도로(사도)(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역 (위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등)육군수도방위사령부(02 524-3146)관할), 비행 안전제3구역(전술), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016. 11.24)(주요산주변).

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

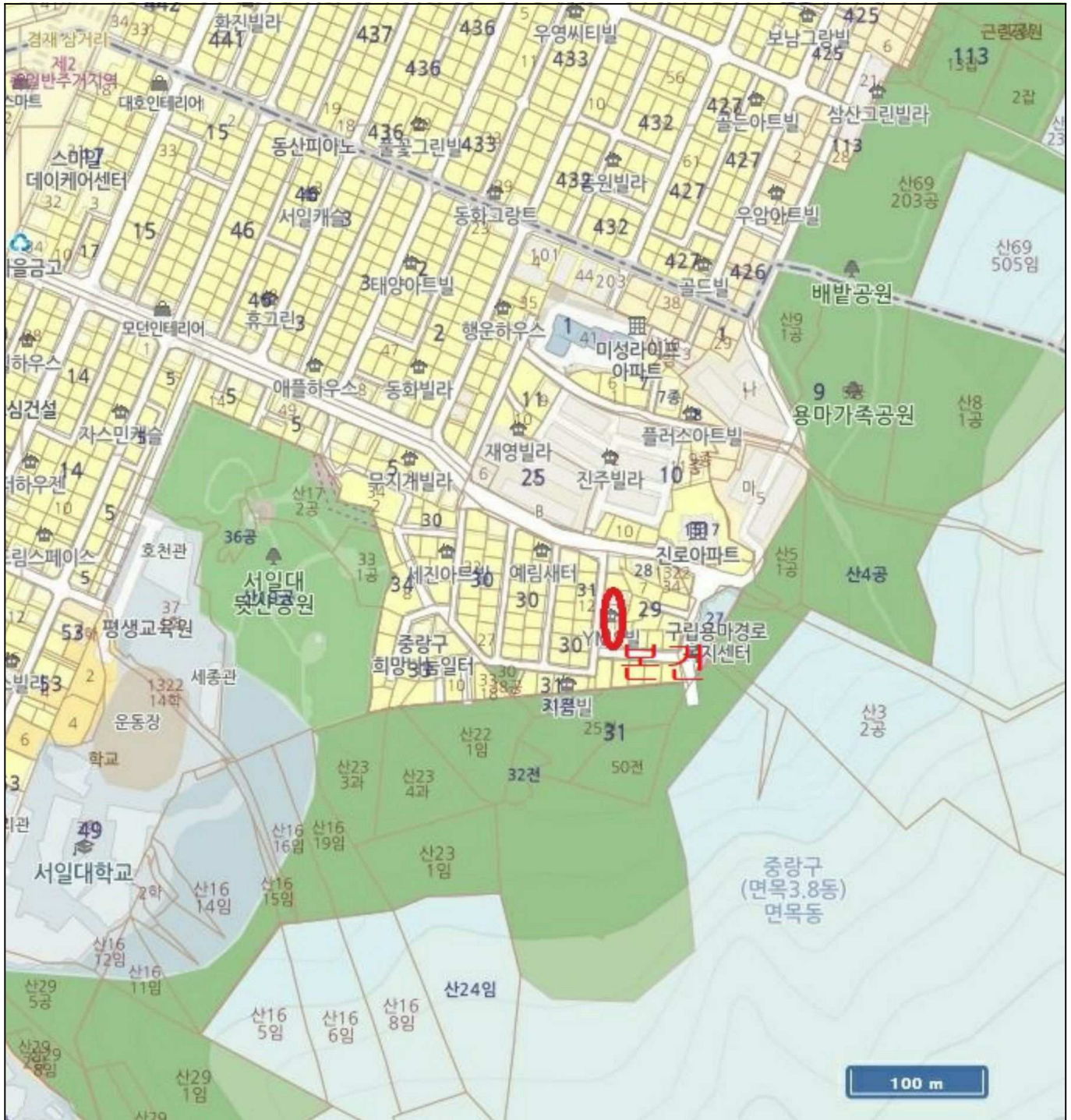
- ①임대관계 미상
- ②이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 외부관찰 및 탐문등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 31-5외 2필지 와이엠에스빌 비동 2층 202호



위치도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 31-5외 2필지 와이엠에스빌 비동 2층 202호

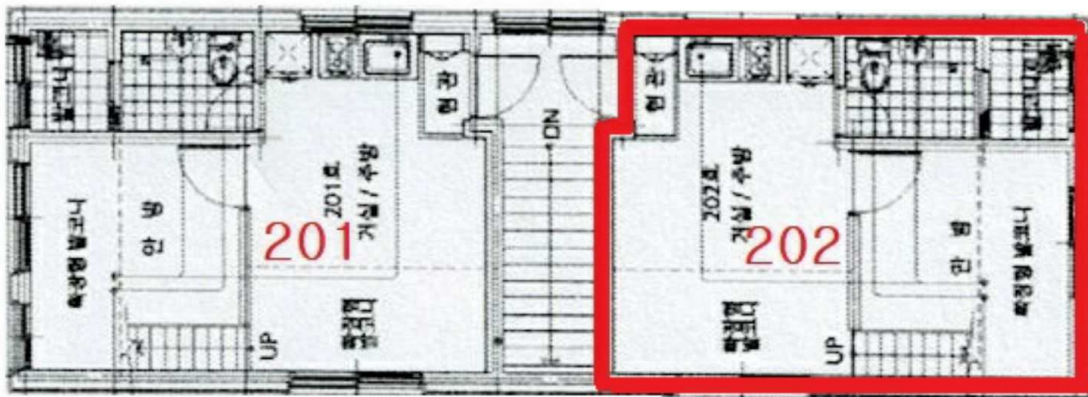


내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 31-5외 2필지 와이엠에스빌 비동 2층 202호



(호별배치도 및 2층 202호 내부구조도)





1





()



()



()



()