

감정평가서

건 명 : 박일성 소유물건(2025타경12483)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

번 호 : EDN2505-1-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

이든감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 여의대방로 379 제일빌딩 9층 905호
TEL) 02.785.7888 FAX) 02.785.7889 E-mail) edapp@kapaland.co.kr.



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

천은영

千恩英

이든감정평가법인(주) 대표이사

장인규



감정평가액	삼억팔천사백만원정(₩384,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경12483)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.09	2025.05.07 ~ 2025.05.09	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	384,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩384,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김소우			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 '면남초등학교' 북서측 인근에 위치하는 에이치와이 에코시티빌 제6층 제603호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025년 5월 9일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 5월 7일부터 동년 5월 9일에 자료 수집 및 물건 확인 등의 실지조사를 수행하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문으로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였음.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 개별 평가는 곤란하나, 귀 법원 요청에 따라 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산연구원 2021.12.31.)에 따른 배분비율”을 적용, 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 구분하여 구분건물 감정평가명세표 상에 병기하였으니 업무에 참고 바람.

라. 본건은 민간임대주택(등기사항전부증명서 갑구 5-1 참조)등록되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 개요

본건의 감정평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	서울특별시 중랑구 면목동 627-3, 제6층 제603호 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 면목로 284(면목동)					
공부상 용도	공동주택 (다세대주택)	건물명	에이치와이 에코시티빌	사용승인일	2021.01.22.	
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	-	제6층	제603호	25.44	14.42	-

3. 거래사례 선정

인근지역 내 대상물건과 동일·유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인 등의 비교 가능성이 높다고 인정되는 사례(B)를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
A	면목동 648-*	리더스	- 제1층 제10*호	41.04	2024-08-16 (2021-11-12)	550,000,000 (@13,401,559)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액(원)
B	면목동 648-2*	가람모던하우스	- 제5층 제50*호	29.94	2024-04-29 (2021-08-30)	400,000,000 (@13,360,053)
C	면목동 647-*	베아트리스	- 제6층 제60*호	29.34	2024-02-13 (2019-05-29)	285,000,000 (@9,713,701)

4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 연립·다세대 매매가격지수(서울, 강북지역, 동북권)를 적용하였음.

구분	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 3월	99.3	99.3 / 97.9	1.01430
거래사례(B)	2024년 3월	97.9		

※ 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(B)	1.05	1.01	1.05	1.00	1.114
결정의견					

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 접면도로 등에서 우세함.
- 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 총 세대수 등에서 우세함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용에서 열세하나, 구조 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
- 기타요인 : 본건은 사례와 대등함.

7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	13,360,053	1.000	1.01430	1.114	15,095,927	25.44	384,000,000

※ 본건 비준가액은 십 만원 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적당 @14,500,000 원/㎡ ~ 15,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
------	---

나. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가목적 (사용승인일)	비고
면목동 627-*	에이치와이 에코시티빌 제4층 제40*호	22.55	2025-04-08	340,000,000 (@15,077,605)	법원경매 (2021-01-22)	-
면목동 627-*	에이치와이 에코시티빌 제4층 제40*호	27.81	2025-03-11	371,000,000 (@13,340,525)	법원경매 (2021-01-22)	-
면목동 627-*	에이치와이 에코시티빌 제4층 제40*호	22.98	2024-12-12	343,000,000 (@14,926,023)	법원경매 (2021-01-22)	-
면목동 627-*	에이치와이 에코시티빌 제6층 제60*호	22.55	2024-05-22	342,000,000 (@15,166,297)	법원경매 (2021-01-22)	-
면목동 627-*	에이치와이 에코시티빌 제5층 제50*호	22.98	2022-03-25	340,000,000 (@14,795,474)	법원경매 (2021-01-22)	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	25.44	384,000,000

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 중랑구 면목동 소재 '면남초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 위치하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제603호로서,
(사용승인일 : 2021.01.22.)

외벽 : 인조석 등 마감,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등을 갖추고 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

본건은 인접토지 및 도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측 및 북서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층 이하), 가축사육제한구역(문의:보건행정과), 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망), 상대보호구역(관할교육청에확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



위 치 도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 627-3 에이치와이에코시티빌 제6층 제603호



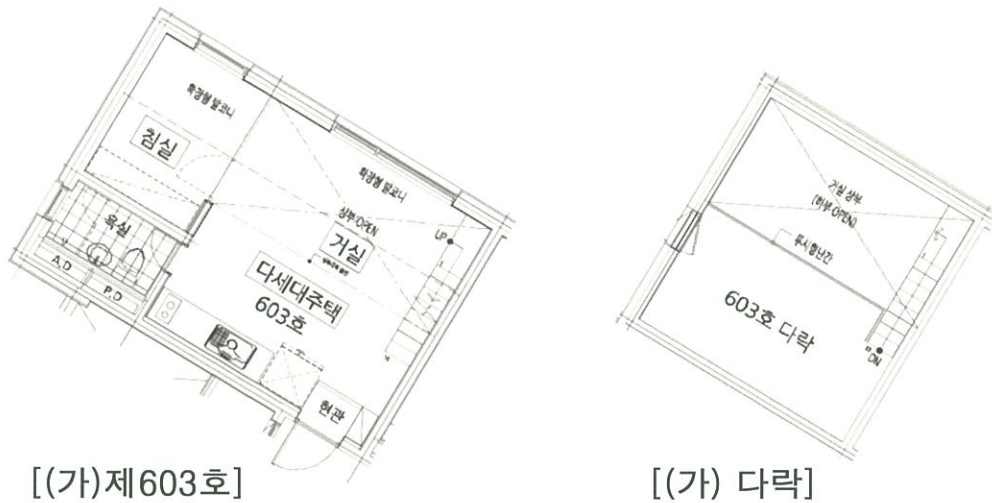
내부 구조도

‘에이치와이에코시티빌’ 제6층 제603호

No scale



내부구조도



현황사진



본건 건물(남측에서 촬영)



본건 건물(서측에서 촬영)



현황사진



본건 및 주위환경(남서측에서 촬영)



본건 및 주위환경(서측에서 촬영)



현황사진



1층 출입구



본건 층(6층) 복도 전경



현황사진



본건 호수 출입문

