

# 감정평가서

건명	2023타경104652
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	남일감정2023-020

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

남일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김형일

(인)

감정평가액	삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)		
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	강제경매
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이창용 (2023타경104652)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2023.04.24	2023.04.24 ~ 2023.04.26 2023.04.26

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	44.77	건물	44.77	일괄  백	328,000,000
대	12.4 664.5x----- 664.5	대	12.4			
이	하	여				
합계					₩328,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 “면목초등학교” 복측 인근에 위치하는 하이원팰리스 102동 2층 204호(전유면적 44.77㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023. 04. 24 로 하였음.

### 4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 하이원팰리스 102동 2층 204호 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물 대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례 비교법에 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	서울특별시 중랑구 면목동 116-2 외5필 [도로명주소]서울특별시 중랑구 결재로40길 14-7		
건물명,층,호수	하이원팰리스 102동 2층 204호		
용도	근생,오피스텔 및 도시형생활주택	사용승인일자	2019년 07월 26일
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )
	44.77	18.84	63.61
기타	세대수: 2개동(56세대, 근생 2개호수) (오피스텔: 30세대, 도시형생활주택: 26세대)		

(※공용면적은 지하주차장 면적 5.02m<sup>2</sup>를 포함한 면적임)

### 3. 거래사례의 선정

#### (1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	면목동 116-2 외5필	하이원팰리스 000동3층000호	44.64	335,000,000	2022.03.10 2019.07.26	국토교통부

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

### 1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역, 동북권)

(출처:한국부동산원)

2022.03	2023.03	변동률	비교
102.39	99.93	0.97597	99.93/102.39

(※2023년 04월분 미발표임)

### 2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 동 단지내에 소재하며 외부요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 동 단지내에 소재하며 건물요인은 동일함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 층별 및 건물면적, 대지지분 등은 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00×1.00×1.00	

### (2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.00 로 결정함.

## 7. 시산가액 산출

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)
335,000,000	1.00	0.97597	1.00	44.77/44.64	327,900,000

(※ 십만단위에서 반올림하였음)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

### 2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	면목동 116-2 외5필	하이원팰리스 102동4층403호	44.77	7,600,000	경매	340,000,000	2022.10.07
							2019.07.26
2	면목동 116-2 외5필	하이원팰리스 102동3층303호	44.77	7,510,000	경매	336,000,000	2022.11.07
							2019.07.26
3	면목동 116-2 외5필	하이원팰리스 102동2층206호	44.64	7,690,000	경매	343,000,000	2023.02.02
							2019.07.26
4	면목동 116-2 외5필	하이원팰리스 101동3층301호	51.82	7,430,000	경매	385,000,000	2023.03.31
							2019.07.26

## Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

### 1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 328,000,000원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



# 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 "면동초등학교" 북측 인근에 위치하는 하이원팰리스 102동 2층 204호(전유면적 44.77㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 일부상업용건물, 초등학교, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 다수의 노선버스 및 마을버스 정류장, 면목역(7호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물내 2층 204호로서  
 외벽 : 일부치장대리석 및 치장화강석재붙임마감  
 내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감  
 바닥 : 플로링보드마감  
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용):(방2, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1, 발코니1)임.

## (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 1층 주차장 및 기계식 주차시설 구비됨.

# 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

6필 일단의 가로 장방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(근생.오피스텔 및 도시형생활주택)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 5.5미터, 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 기호(1)~(6)공히:

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(면목생활권)

가축사육제한구역(문의:일자리창출과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,

상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등)육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

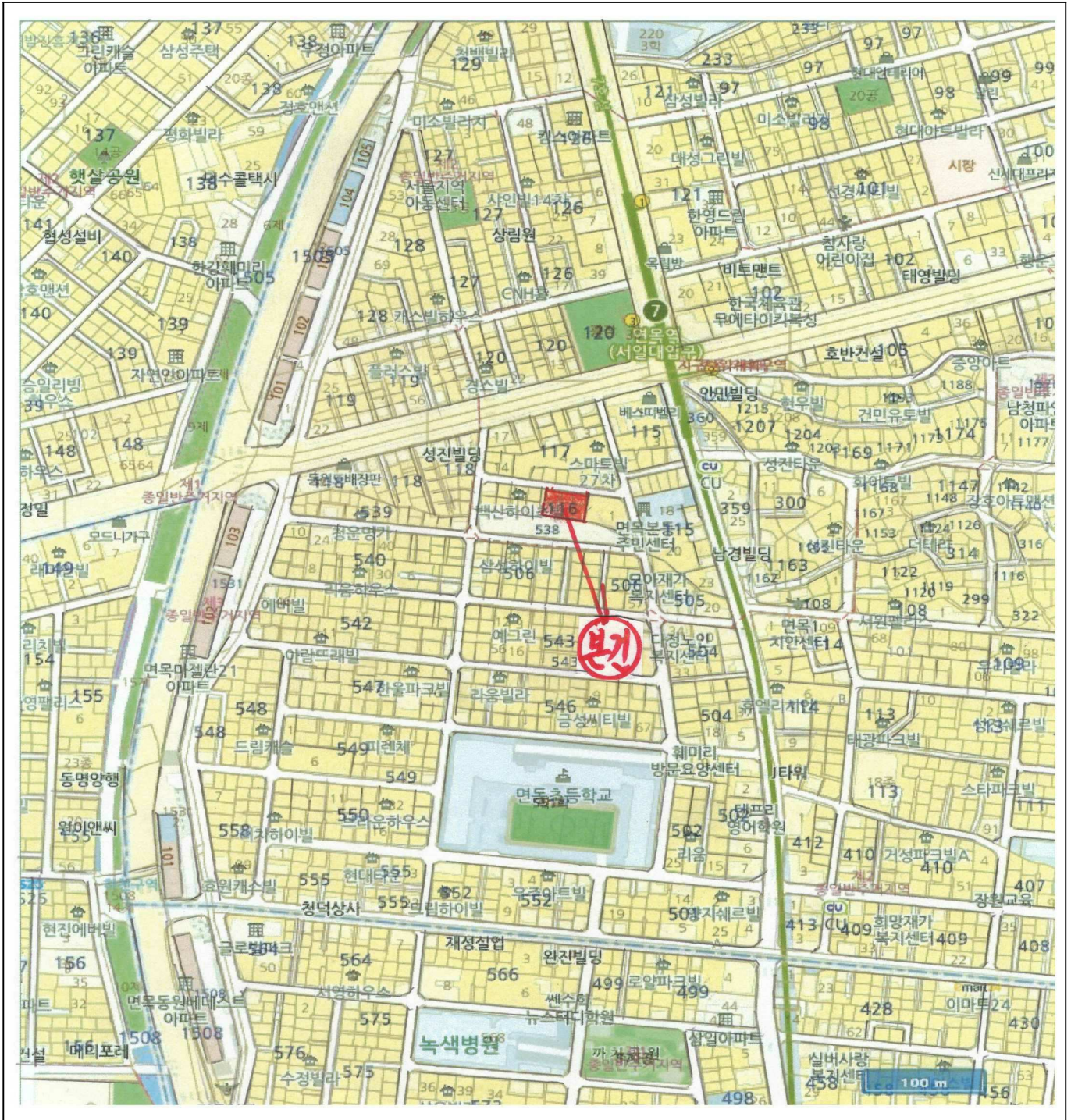
임대관계는 미상임.

# 위치도



## 소재지

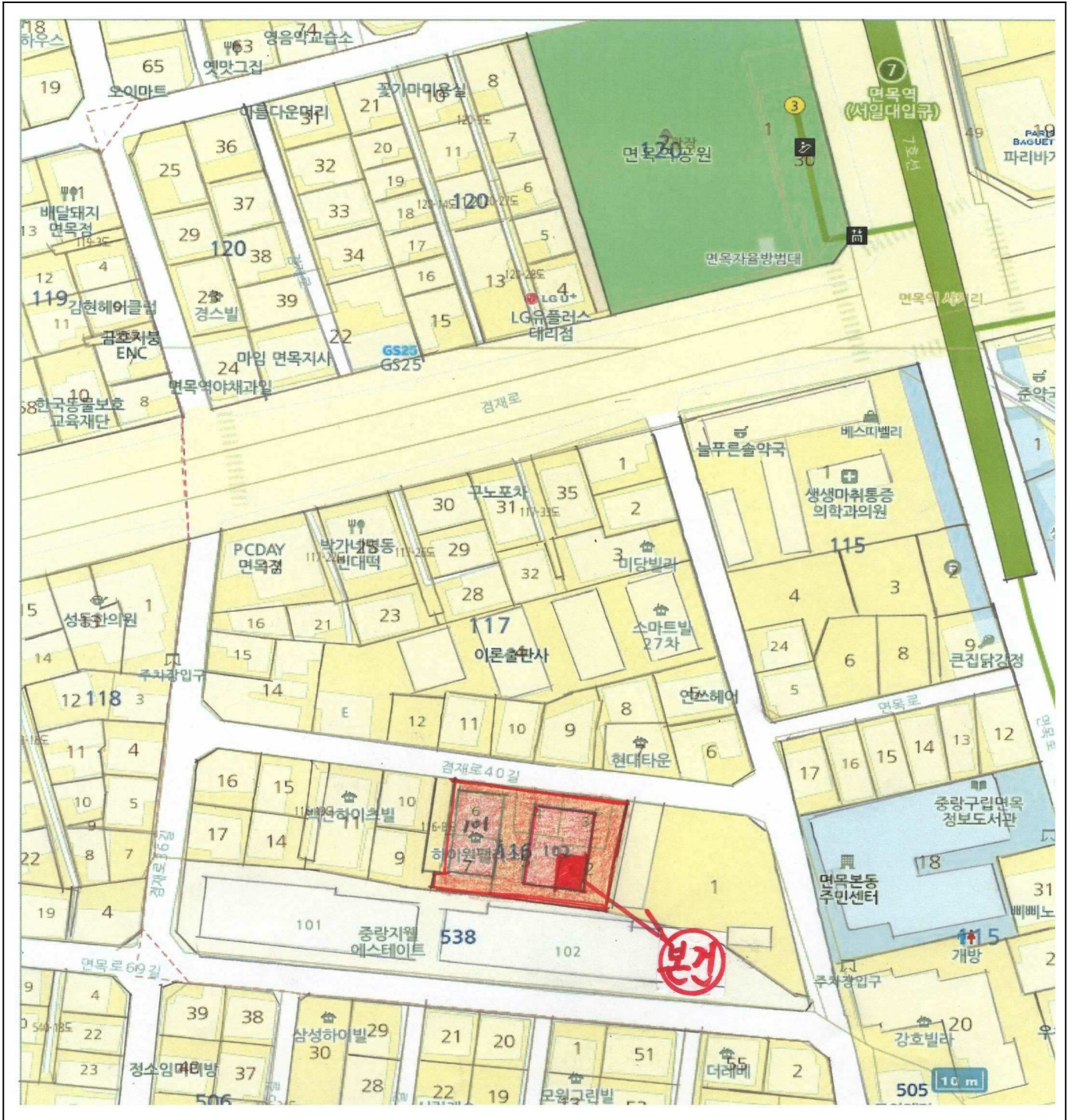
서울특별시 중랑구 면목동 116-2 외5필 하이원팰리스 102동 2층 204호  
[도로명주소]서울특별시 중랑구 경재로40길 14-7



# 상세위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 중랑구 면목동 116-2 외5필 하이원팰리스 102동 2층 204호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 경재로40길 14-7
------------	---



# 내부구조도

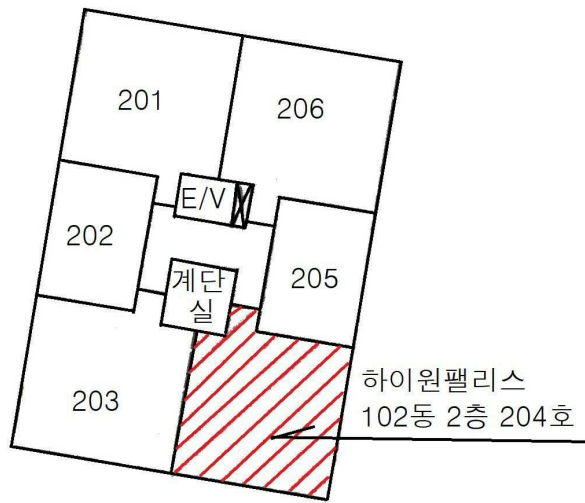


소재지

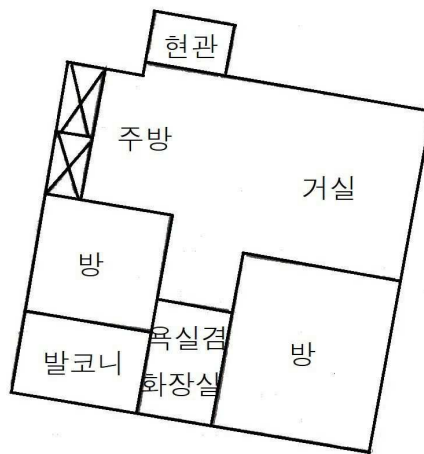
서울특별시 중랑구 면목동 116-2 외5필 하이원팰리스 102동 2층 204호

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(204호)



101 102



102



102



204 102 2



204 102 2



102 2 204