감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 윤완진 소유물건(2024타경105836)

의　뢰　인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 240412-400492-0001

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.

한울감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

민 병 욱

감정평가액	이억구천육백만원정(₩296,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤완진 (2024타경105836)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.16	2024.04.12 ~ 2024.04.16	2024.04.16

감정평가내용	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
	도시형생활주택	1세대 이	도시형생활주택	1세대 하	- 백	296,000,000 여
	합 계					₩296,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 상봉역 남서측 월편 인근에 위치하는 도시형생활주택(단지형다세대) 해피리움 제3층 제302호(공용포함 약 33.41㎡)단위세대로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기타참고사항

구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 협회지침에 의거 토지와 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으나 건물의 위치,주변환경,대상물건의 성격 등에 따라 달라질수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12		
건물명 동, 층, 호	해피리움 제3층 제302호		
사용승인일 및 용도	2020년 08월 25일 / 도시형생활주택(단지형다세대),제1종근린생활시설		
호 수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
제3층 302호	25.65	7.76	18.624

(2) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인
1	상봉동 119-1△	○○ 리움	4층 40△호	25.38	18.43	293,000	KREIC	2024.03.06 2020년
2	상봉동 119-2△	○○ 빌	2층 20△호	28.97	18.34	310,000	KREIC	2023.09.08 2022년
3	상봉동 119-2△	○○ 빌	3층 30△호	28.97	18.34	330,000	KREIC	2023.02.05 2022년

(3) 거래사례의 선정

상기와 같이 거래사례가 포착되어 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 “사례1”을 평가목적 등을 고려하여 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

본건 거래사례는 주변시세 및 방매, 호가 등과 대비하여 일반적인 거래사례로 추정됨 (1.00)

4. 시점수정

매매가격지수(연립/다세대) : 서울특별시 강북지역 동북권.

★ 시점수정치 산출

■ 비교사례의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2024.03)

■ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.9 (2024.03)*3월이후 미고시

■ 시점수정치 : 97.9 / 97.9 ≒ 1.00

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
외 부 요 인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건등
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 상태 등
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이, 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무,부지에 대한 지분면적의 대소등

(2) 개별요인 비교치 결정

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비하여, 접근조건 등 외부요인은 대체로 동일한 것으로 판단시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비하여 노후도 등 건물요인은 대체로 동일한 것으로 판단시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비하여 층별,위치별차이 등 개별적 요인은 대체로 유사한 것으로 판단시 됨.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.00		

6. 비준가격

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	≒ 산출가격
293,000,000	1.00	1.00	1.00	25.65 /25.38	296,117,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	동류형의 소형 도시형생활주택 및 다세대주택, 빌라 등은 10,000,000/㎡(전유)~11,000,000/㎡(전유) 전후한 가격수준으로 개략적으로 탐문조사됨 (위치, 층, 향, 시설상태, 규모, 대지지분 등에 따라 차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩296,000,000.-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기 참고가격 자료, 인근 부동산중개사무소 가격탐문내용 및 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의분석, 기준시점 당시의 당해 지역 및 유사지역, 동일수급권내의 도시형생활주택, 다세대주택 및 빌라의 가격수준 및 경기동향, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 동일로118길 36	119-12 해피리움 제3층		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 도시형생활주택 (단지형다세대). 제1종 근린생활시설				
				1층	63.2			
				2층	131.5			
				3층	131.5			
				4층	131.5			
				5층	132.62			
				6층	122.76			
				옥탑1층	12.6			
1	서울특별시 중랑구 상봉동	119-12	대	제2종 일반주거지역	407.3			
				(내)				
				3 - 302 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	25.65	25.65	296,000,000	
				1.소유권/대지권	18.624 407.3x------ 407.3	18.62		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	118,400,000	
						건 물 :	177,600,000	
	합 계						₩296,000,000.-	
				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 중랑구 상봉동 상봉역 남서측 월편 인근에 위치하며 부근은 다세대주택 및 빌라와 도시형생활주택, 청년주택 등이 주를 이루고 간간이 점포 및 상가 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 인근 간선도로변으로 각종 근린생활시설과 점포 및 상가 등이 위치하고, 근거리에 각급학교와 근린공원, 대형마트등이 위치하고 있어 주거지로서의 제반입지여건은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 시내버스정류장이 도보로 약 2~3분 거리에 위치하고 지하철역(상봉역/7호선,경의중앙,경춘선)이 도보로 약4~5분 거리에 위치하여 일반 대중교통사정은 비교적 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 3층 302호로서,
외벽 : 석재타일 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감,
바닥 : 비닐쉬트등 마감,
창호 : 칼라새시 창호임.

(4) 이용상태

제3층 제302호 : 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.
(후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 피로티식주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인근도로 대비 가장형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(문의:일자리창출과)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m
(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사
시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계 : 미상임.
(2)사용승인 : 본건의 사용승인일은 2020.08.25일이며 본건이 속한 건물동은 지상

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)

1층 ~ 지상 6층 규모의 도시형생활주택 및 제1종 근린생활시설로서 총 1호, 19세대임.

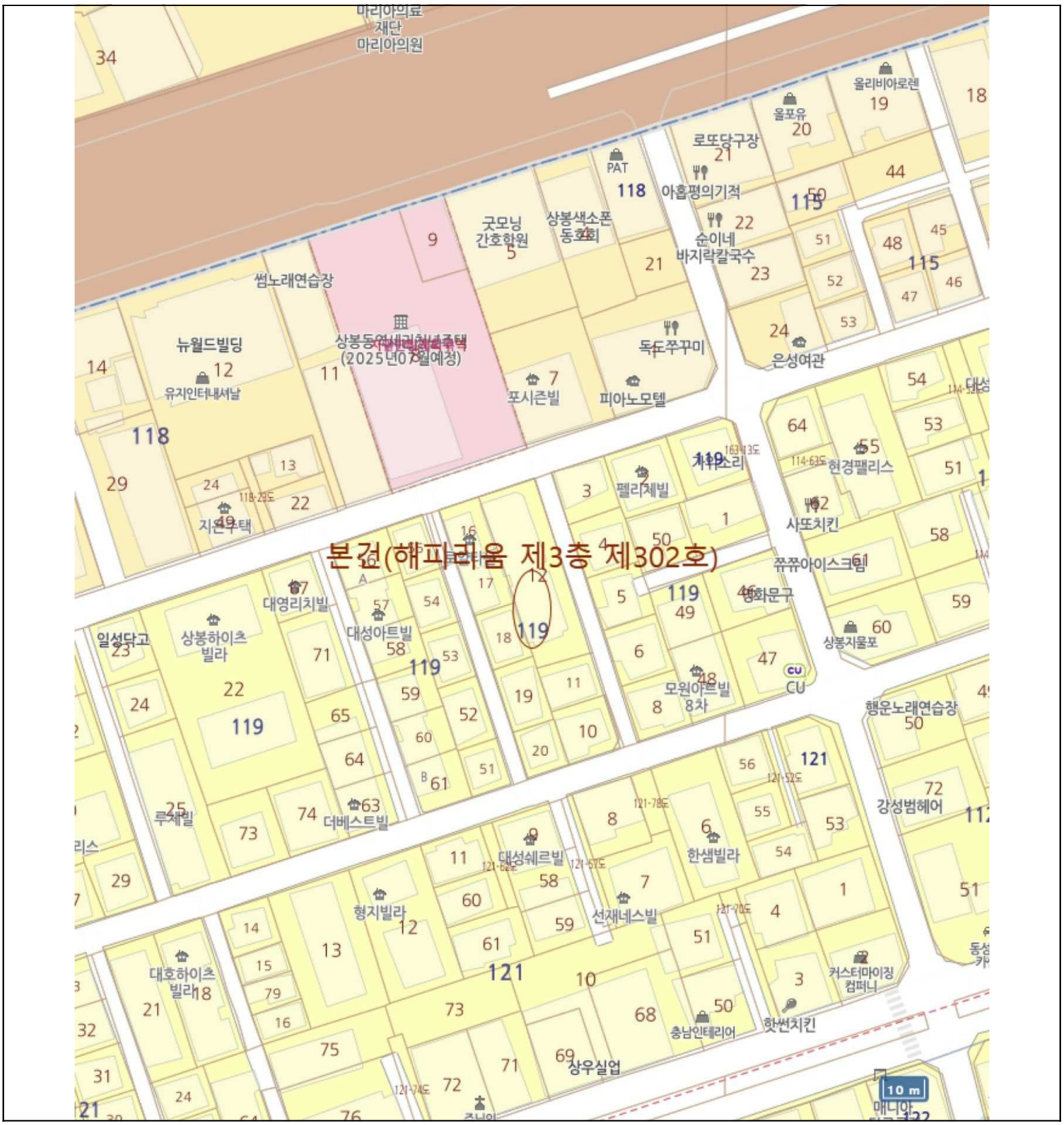
(3)기 타 : 본건은 관할구청에서 발급받은 건축물현황도면을 기준으로 건물 외관조사와 인근주민 탐문조사 등을 병행하여 내부이용상황등을 개략적으로 추정조사 하였는바, 사실조회시 다소 상이할수도 있으니 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움 제3층 제302호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움 제3층 제302호

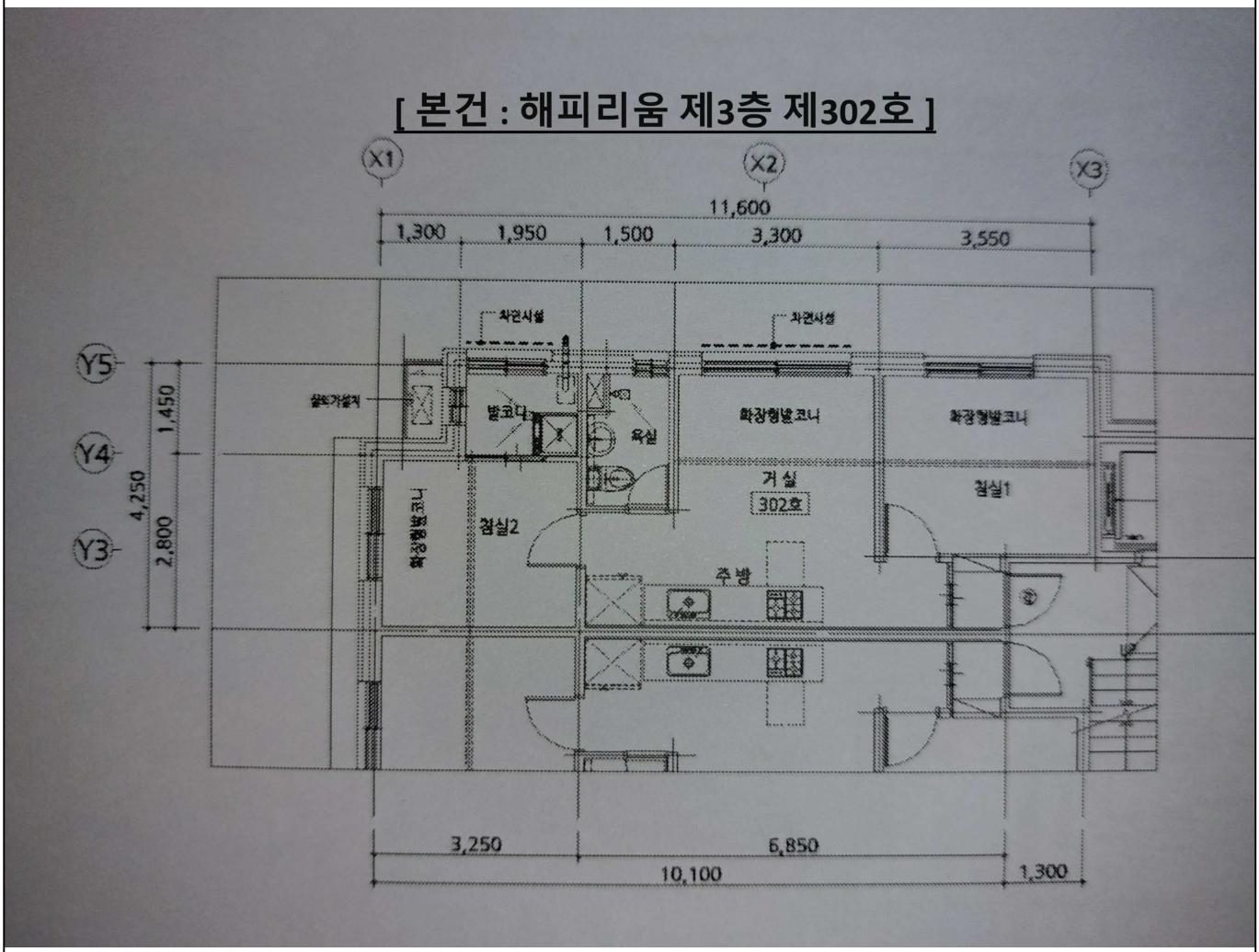


호 별 배 치 도

[본건 : 해피리움 제3층 제302호]
X1
X2
X3
X4
X5
X6
25,600
11,600
2,400
11,600
1,300 1,950 1,500 3,300 3,550
3,550 3,300 1,500 1,950 1,300
302호
303호
301호
304호
1,300 1,950 1,500 3,300 3,350 800 2,000 3,350 3,300 1,500 1,950 1,300
11,400
2,800
11,400
25,600
3층 평면도
축척 : 1/150

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움 제3층 제302호



HAPPY ROOM

LAVILLE J
빌라 관리 전문가
라빌 J가 관리합니다
www.lavillej.com

1

2