

감정평가서

건명	2025타경 12454
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	남일감정2025-016

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 (인)
김형일

감정평가액	이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	강제경매			
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한정훈 (2025타경 12454)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.27 ~ 2025.05.29	2025.05.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호수 이	구분건물	1개호수 하여	-	293,000,000 백
	합계					₩293,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉중학교” 남서측 인근에 위치하는 엠에스빌 6층 601호(전유면적 26.04㎡)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 2025. 05. 27 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 엠에스빌 6층 601호 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(본건 평가전례 경매)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

3)본건은 등기사항전부증명서상 등기목적 등기원인란에 민간임대주택등기(2021년 6월 9일 민간임대주택등록)되어 있으니 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 상봉동 265-8, 265-9 [도로명주소]서울특별시 중랑구 상봉중앙로6가길 12			
건물명,층,호수	엠에스빌 6층 601호			
용도	도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일자	2020년 09월 09일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	연면적(㎡)	대지권(㎡)
	26.04	6.727	32.767	17.27525
기타	세대수 : 1개동(15세대)			

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	상봉동 265-10	상봉힐 4층000호	29.62	300,000,000	2024.08.27 2021.11.22	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

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 판단되나, 최근 유사형 도시형생활주택의 시세 및 평가전례 등을 고려하여 약 10%정도 상향보정하였음.

5. 시점수정

1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

(출처:한국부동산원)

2024.08	2025.04	변동률	비교
99.11	100.12	1.01019	100.12/99.11

(※2025년 05월분 미발표임)

2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 연립, 다세대주택 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	1.02	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 등에서 다소 우세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물노후도 등은 대체로 대등함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	본건은 사례대비 건물면적 및 대지지분에서 다소 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.9996	1.02×1.00×0.98	

(2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 0.9996 으로 결정함.

7. 시산가액 산출

사 례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
1	10,128,290	1.10	1.01019	0.9996	26.04	292,953,770	293,000,000

(※ 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 (㎡)	감정평 가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	상봉동 265-8 외1필	엠에스빌 4층402호	29.85	10,185,000	경매	304,000,000	2022.08.05
							2020.09.09
2	상봉동 265-8 외1필	엠에스빌 6층601호 (본건)	26.04	11,675,000	경매	304,000,000	2022.08.05
							2020.09.09
3	상봉동 265-8 외1필	엠에스빌 6층603호	26.68	10,683,000	경매	285,000,000	2022.08.05
							2020.09.09
4	상봉동 265-8 외1필	엠에스빌 3층302호	29.85	9,716,000	기타 담보	290,000,000	2024.11.08
							2020.09.09

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 : 293,000,000원

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 상봉동 소재 "상봉중학교" 남서측 인근에 위치하는 엠에스빌 6층 601호(전유면적 26.04㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 다수의 노선버스 정류장 및 망우역(중앙선), 상봉역(7호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물내 6층 601호로서
 외벽 : 치장석재붙임마감
 내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감
 바닥 : 플로링보드마감
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택:(방2, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1, 발코니1)임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 1층 주차장시설 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

2필 일단의 세로 장방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(도시형생활주택(단지형다세대))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 아스팔트 포장도로, 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 보도블럭 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) 공히:

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

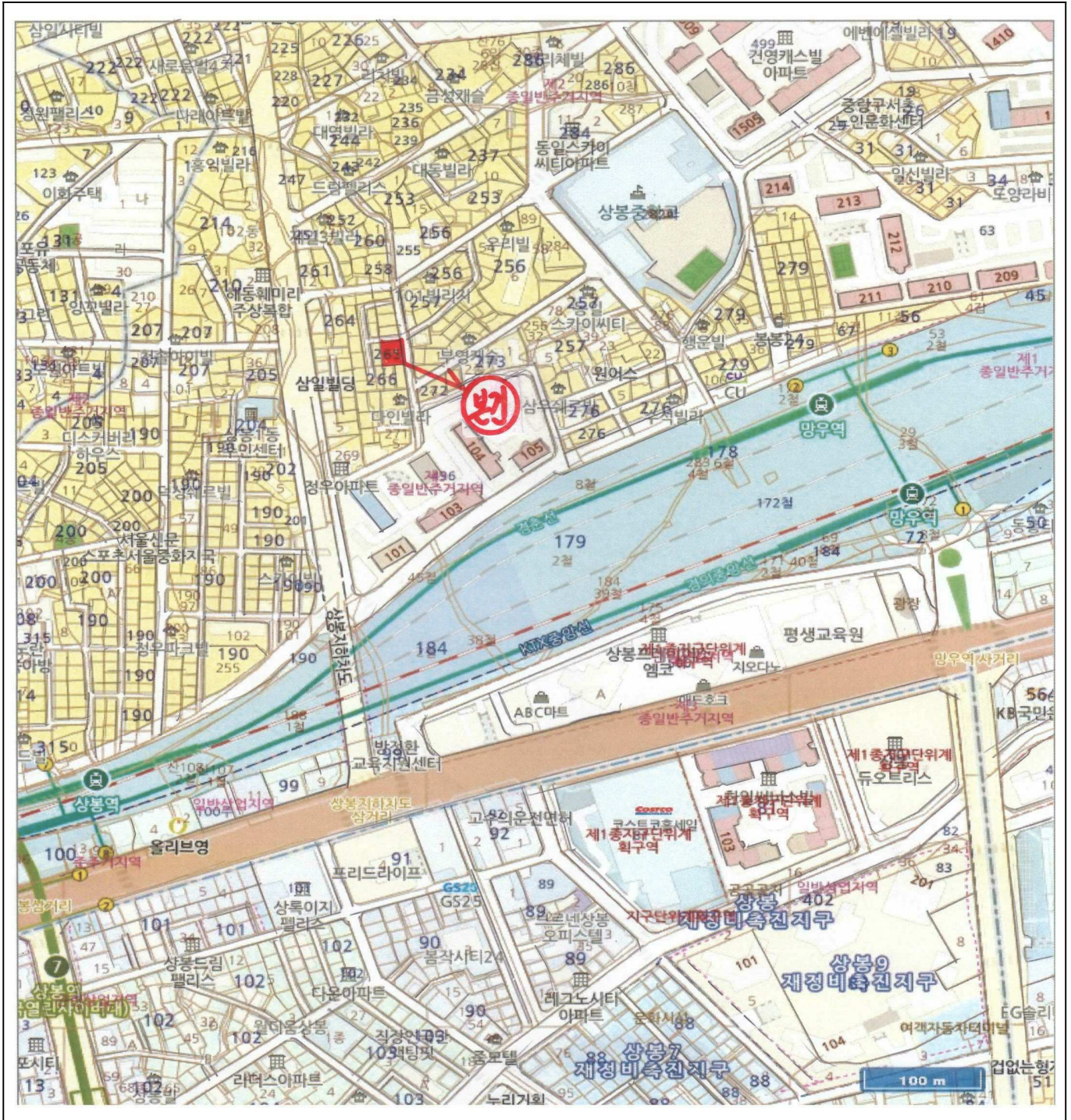
임대관계는 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 265-8 외1필 엠에스빌 6층 601호
[도로명주소]서울특별시 중랑구 상봉중앙로6가길 12



상세위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 265-8 외1필 엠에스빌 6층 601호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 상봉중앙로6가길 12
------------	--



내부구조도

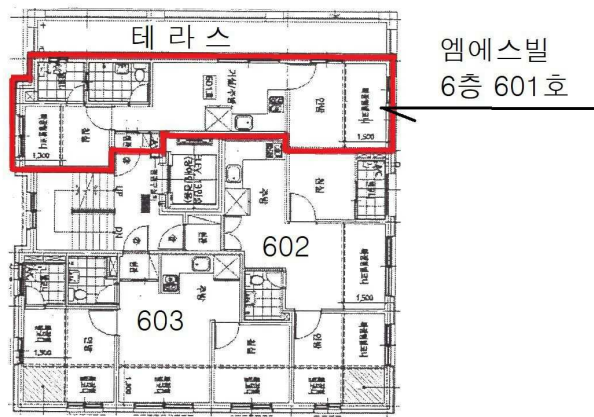


소재지

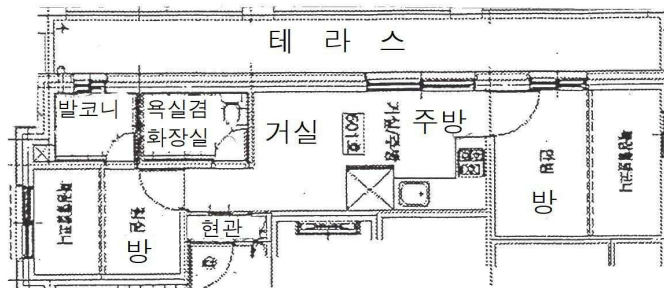
서울특별시 중랑구 상봉동 265-8 외1필 엠에스빌 6층 601호

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(601호)





6 601



6 601



601

6



6 601