

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 용환성의 상속재산파산관재인
변호사 허종영 소유물건
(2025타경12712)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 서초25-3-0136

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.

서초감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
육진우

(인)

감정평가액	사역사천칠백만원정 (₩447,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망용환성의 상속재산파산관재인 변호사 허종영(2025타경12712)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	447,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩447,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 우연캐슬 제2층 제202호[단지형다세대](전유 면적: 59.33㎡)로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 01일로 함.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장등본 상 건축물현황도 및 외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.

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. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 325-46, 325-47, 325-96, 325-98		
건물명 층·호	우연캐슬 제2층 제202호		
사용승인일 및 용도	2020. 03. 13, 단지형다세대		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.33	12.58	46.34

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동층호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
A	중화동 324-***	디***	2층 000호	51.84	30.36	48,500	국토교통부 실거래가	2024.12
								2022.05
B	중화동 324-*** 외	더***	2층 000호	58.39	38.37	38,500	국토교통부 실거래가	2025.04
								2019.06
C	중화동 322-*** 외	주상***	비동 2층 000호	59.58	38.02	40,000	국토교통부 실거래가	2025.04
								2015.11

(2) 비교사례의 선정

거래사례는 대상물건과 전유면적 등 물적유사성이 높으며 남동측 인근에 소재하고 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 C>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 동북권)

(2025.03 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 C> 기준시점 가격지수	2025. 03	100.0	-
본건 기준시점 가격지수	2025. 05	100.2	-
시점수정치		1.00200	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

(2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 " 한국부동산원 연립다세대 매매가격 지수 (서울특별시 동북권) " 를 적용하여 산정함(1.00200)

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익 시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식)/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성		1.00	0.98	본건은 거래사례와 비교시 차량이용의 편리성·차량접근성 등에서 우세하나 대중교통의 편의성 등에서 열세하여 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드		1.00	1.09	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 대체로 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)		1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교시 층별요인 등에서 유사하나 토지의 소유권대지권 면적수준 등에서 대체로 우세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계			1.12		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준 · 최근의 부동산 거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

(1) 본건 매매가격

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
중화동 325-46 외	우연캐슬	2층 202호	59.33	46.34	41,000	국토교통부 실거래가	2020.09

(2) 인근호수 평가전례

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (만원)	가격시점
중화동 325-46 외	우연캐슬	3층 000호	59.33	46.34	경매	45,600	2025.02

8. 비준가격

물건 번호	거래사례 (만원)	거래 사례의 사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	40,000	1.00	1.00200	1.12	59.33	59.58	1.00	447,012,415

III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준 · 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩447,000,000.- 으로 가격결정 함.

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 중화동 우연캐슬 [도로명 주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로 25길 12	325-46, 325-47, 325-96, 325-98	도시형 생활주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층	1층	67.39		
					2층	175.89		
					3층	175.89		
					4층	171.08		
					5층	113.44		
2	서울특별시 중랑구 중화동	325-46	대		112.4			
3	서울특별시 중랑구 중화동	325-47	대		92.9			
4	서울특별시 중랑구 중화동	325-96	대		130			
5	서울특별시 중랑구 중화동	325-98	대		114			

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		
가				<내>				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	59.33	59.33	447,000,000	비준가격
				1,2,3,4. 소유권/대지권	46.34 ----- 449.3	46.34		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,900,000 134,100,000	
합 계							₩447,000,000.-	
			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 중화동 소재 경의중앙선·경춘선 "중랑역" 북서측 인근에 위치함. 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 경의중앙선·경춘선 "중랑역" 까지 도보로 각각 약2~3분 및 약9~10분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층건내 제2층 제202호로서, 외벽은 치장석붙임 마감 등, 내벽은 벽지·타일붙임 마감, 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

현관1·방3·주방1·거실1·욕실겸화장실2·발코니1 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비·승강기설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임. 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

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

4필지 일단의 사다리형으로서, 도시형생활주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1·2·3·4:

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(문의: 보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발132m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 325-46 외 우연캐슬 2층 202호

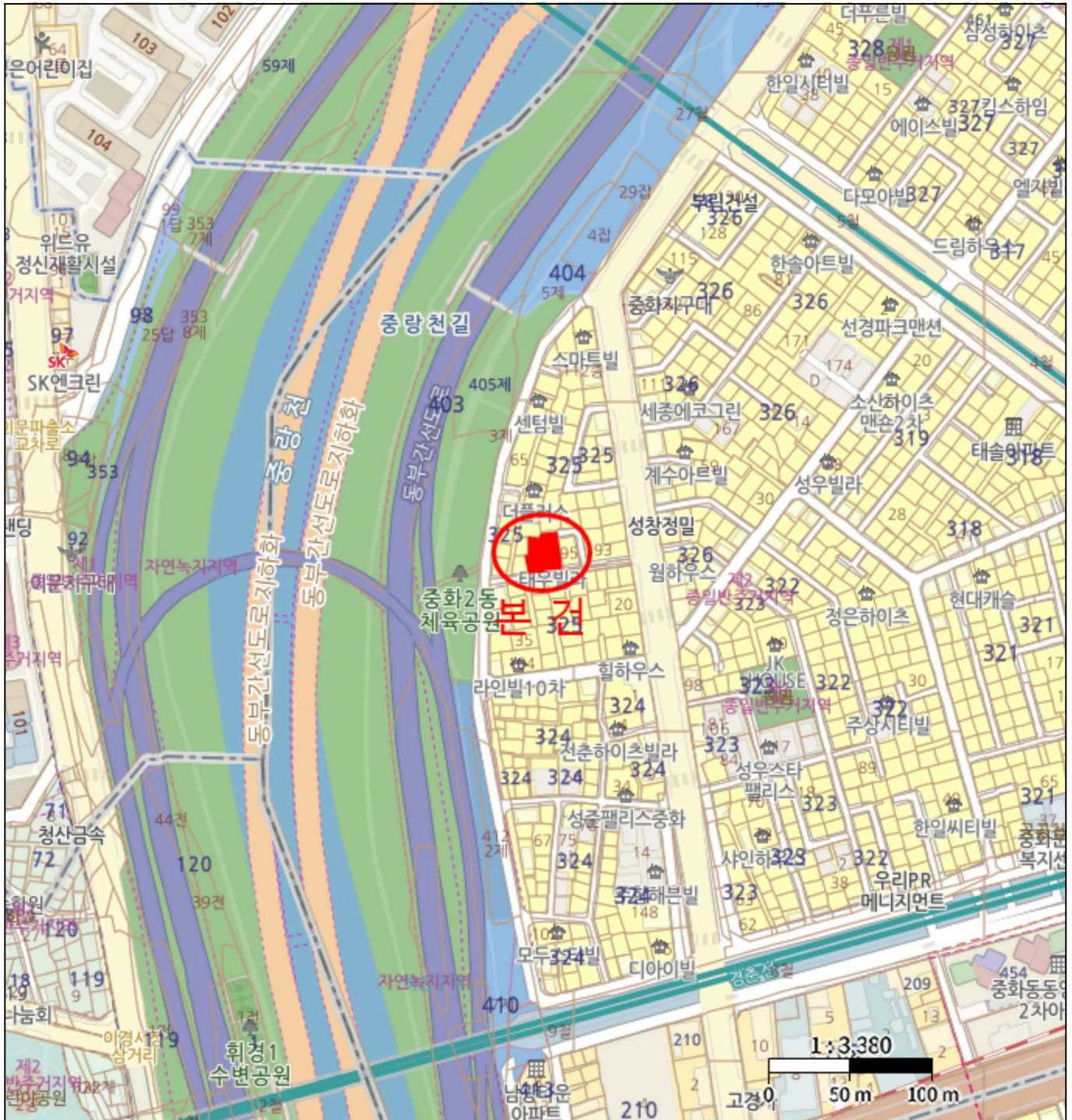


위 치 도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 325-46 외 우연캐슬 2층 202호



내부구조도



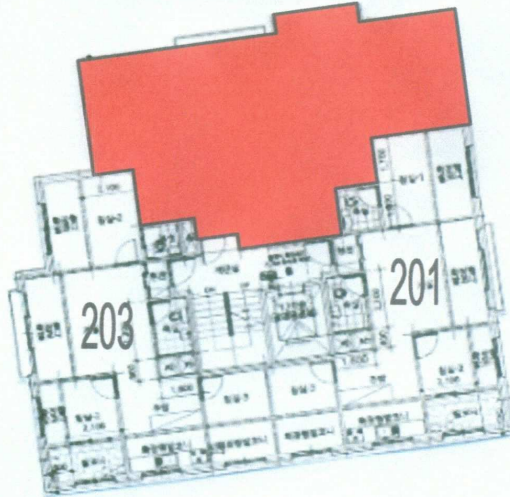
소재지

서울특별시 중랑구 중화동 325-46 외 우연캐슬 2층 202호

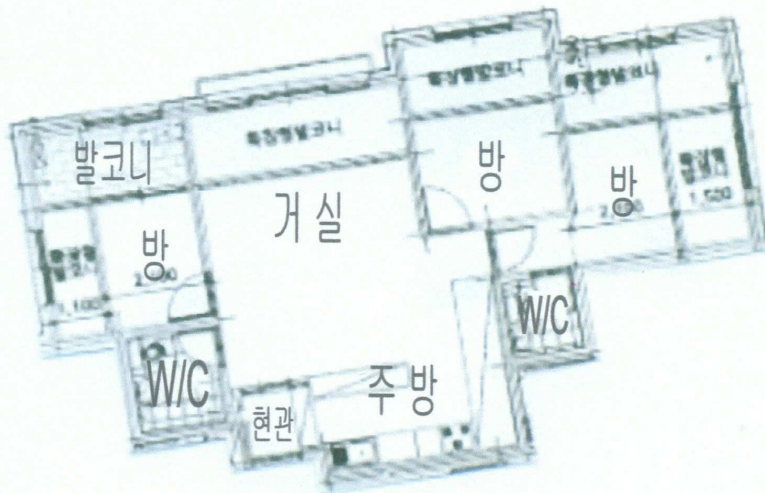
No Scale

<호별배치도>
우연캐슬

본건
(2층 202호)



<내부구조도>









1



1



1



1

