

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	조해민 소유물건 (2024타경102455)
감정서번호	SB-2402-06

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박지은

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	조해민 (2024타경102455)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.02.28	2024.02.22 ~ 2024.02.28	2024. 03. 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	-	228,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩228,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 ‘면동초등학교’ 북측 인근에 위치하는 구분건물 1개호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고, 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년2월28일로 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.  
별도의 감정평가조건은 없음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024년2월28일에 실지조사를 하여 평가대상물건 및 주위환경 등을 확인하였음.

### 6. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 오피스텔 토지·건물 배분비율표를 참고하여 당해 부동산의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 가액을 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

#### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 면목동 116-2, 116-3, 116-4, 116-5, 116-6, 116-7			
도로명주소	서울특별시 중랑구 경재로40길 14-7			
건물명, 동, 호수	하이원팰리스, 102동, 5층505호			
용도(공부)	오피스텔		사용승인일	2019년7월26일
면적(㎡)	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)	토지면적(㎡)
	23.78	10.01	5.6	664.5

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고, 제반가치형성요인에서 비교가능성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 매매사례인 <사례#1 >을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
						사용승인일	
#1	면목동 116-2외	1**/5**	23.78	5.6	197,000,000	2022.03.16	등기사항 전부증명서 KAIS
						2019.07.26	
#2	면목동 116-2외	1**/3**	23.78	5.6	195,000,000	2022.03.14	등기사항 전부증명서 KAIS
						2019.07.26	

### 4. 사정보정

부동산 시장의 현재상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021.06 = 100)

구 분		지 수	비 고
거래시점	2022.03.16	103.40	2022년2월 지수를 적용함.
기준시점	2024.02.28	99.93	2024년1월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		<b>0.96644</b>	기준시점 / 거래시점

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례#1과 동일 단지내에 소재하는바 단지 외부요인은 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 등			
	공공시설 및 편의시설과의 배치 등			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 지세 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례#1과 동일 단지내에 소재하는바 단지 내부요인은 유사함.
	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, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등	1.00	1.20	본건은 사례#1와 비교시 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
	내부 평면방식(베이), 용도 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	1.200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례로 비준한 본건의 감정평가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
197,000,000	1.00	0.96644	1.200	23.78 / 23.78	228,466,416	228,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 시산가액의 검토

#### 1. 인근 평가사례

[출처: KAPA HUB PLUS, 한국감정평가사협회]

소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
						사용승인일
면목동 116-2	1**/4**	23.78	5.6	경매	195,000,000	2022.12.28
						2019.07.26
면목동 116-2	1**/2**	23.78	5.6	경매	183,000,000	2023.06.06
						2019.07.26
면목동 116-2	1**/4**	23.78	5.6	경매	262,000,000	2022.08.26
						2019.07.26

#### 2. 오피스텔 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	서울 중랑구		면목동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년간 평균	70.14	9	77.36	3	-

※ 통계기간 : 2023.03.03. ~ 2024.03.02

#### 3. 시산가액의 검토

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 낙찰가율 분석, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건 시산가액의 타당성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정

시산가액의 검토에서 거래사례#1으로 비준한 시산가액의 타당성이 인정되는바 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

감정평가액	228,000,000원
-------	--------------

# 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 면목동	116-2, 116-3, 116-4, 116-5, 116-6, 116-7 하이원 팰리스 102동	근생. 오피스텔 및도시형 생활주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층  1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 옥탑층				[도로명주소] 서울특별시 중랑구 경재로40길 14-7					
						103.25			(연면적제외)				
						121.55							
						249.2							
						249.2							
						249.2							
						249.2							
						249.2							
						191							
						191							
						191							
						12.32			(연면적제외)				
					1. 동 소	116-2			대	준주거지역	138.2		
					2. 동 소	116-3			대	준주거지역	84		
3. 동 소	116-4	대	준주거지역	69.8									
4. 동 소	116-5	대	준주거지역	166.3									
5. 동 소	116-6	대	준주거지역	97.8									
6. 동 소	116-7	대	준주거지역	108.4									
			(내) 5층505호 철근콘크리트구조	23.78	23.78	228,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
				5.60									
			1,2,3,4,5,6소유권 대지권	----- 664.5	5.6								

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,200,000 136,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩228,000,000.-	

# 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 "면동초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 등 공동주택, 근린생활시설, 교육시설 등이 소재하며 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

인근에 버스정류장, 지하철역(면목역, 7호선)이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층 근생.오피스텔및도시형생활주택 내 오피스텔로서,  
외벽 : 돌붙임마감 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔임. (후면 내부구조도 참고)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기, 주차시설 등이 되어 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

6필지 일단지의 가장형 토지로서, 근생·오피스텔·도시형생활주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약5m의 도로와 접하여 차량통행 가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

면목동 116-2, 면목동 116-3, 면목동 116-4, 면목동 116-5, 면목동 116-6 면목동 116-7 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<수도권정비계획>.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 등기사항전부증명서상 주택임차권등기 되어 있음.

# 광역 위치도



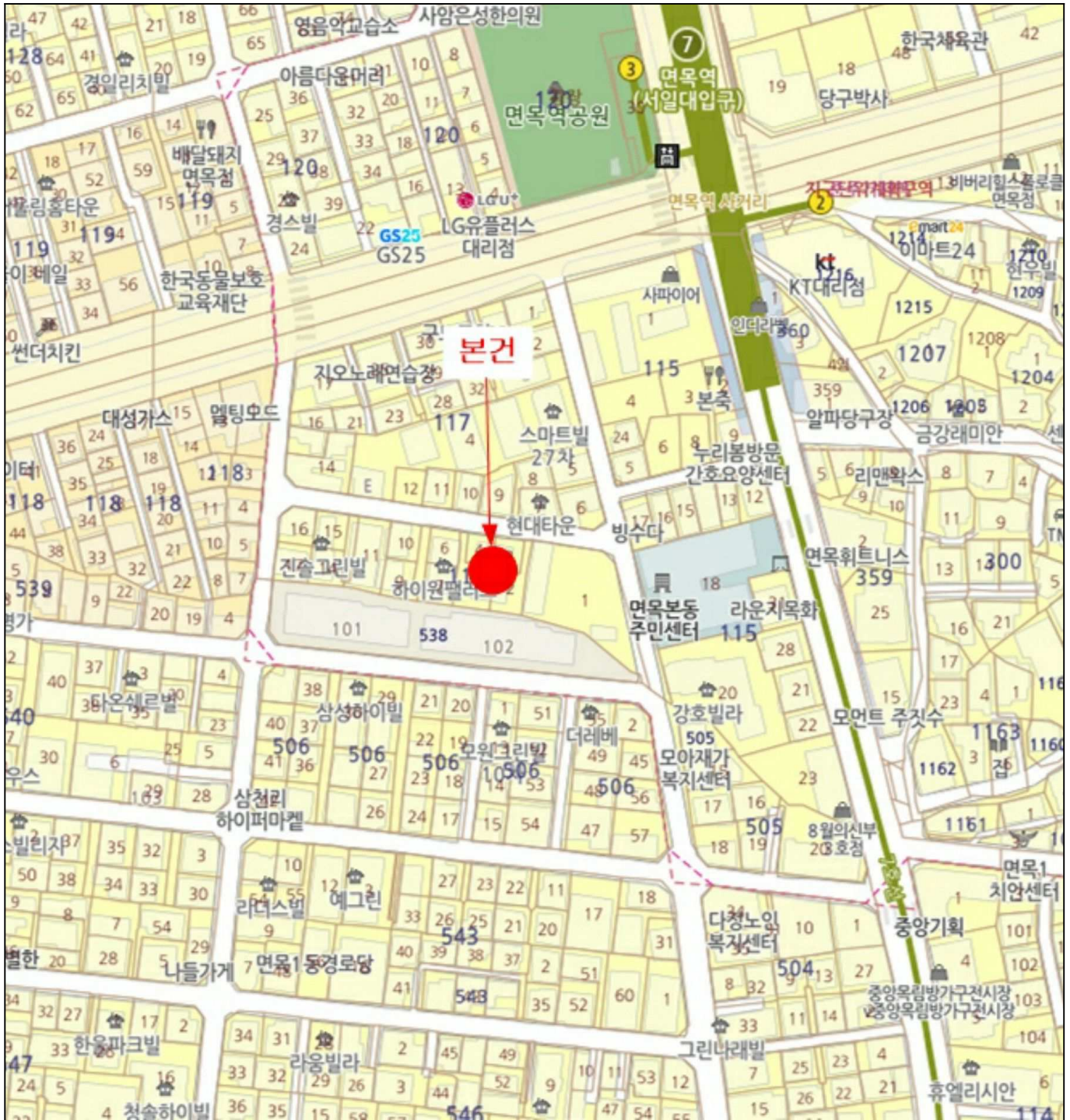
소재지	서울특별시 중랑구 면목동 116-2외 하이원팰리스 102동 5층 505호
-----	--



# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 중랑구 면목동 116-2외 하이원팰리스 102동 5층 505호
-------	--



# 내부구조도

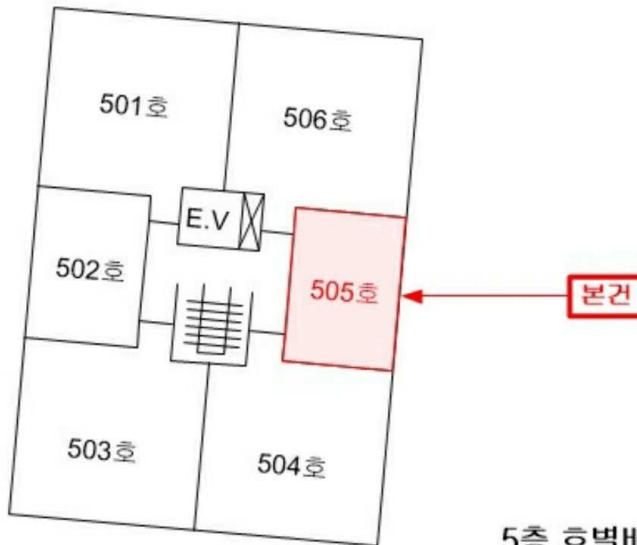


소재지

서울특별시 중랑구 면목동 116-2외 하이원팰리스 102동 5층 505호



No scale



5층 호별배치도



505호 내부구조도

※ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바람.

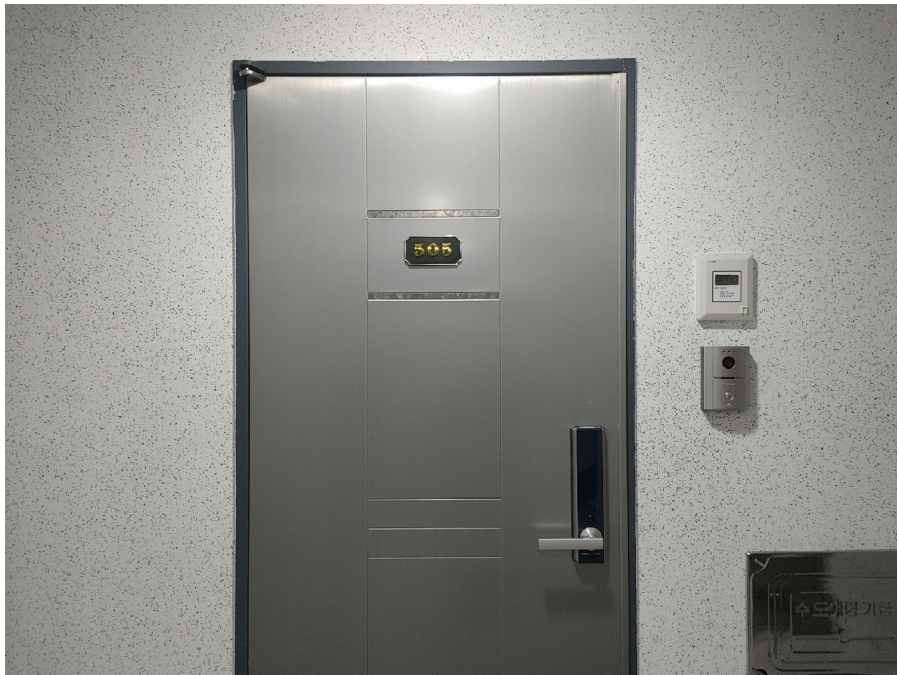
※ 호별배치도는 간략히 도시한 것인바 업무진행시 참고바람.



(1)



(2)







(1)



(2)