

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	유선옥 소유물건(2024타경117983)
감정서번호	DW-241015-01

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.

DW감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이대운

감정평가액	이억팔천팔백만원정 (₩288,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2024타경117983)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.25	2024.10.23 ~ 2024.10.25	2024.10.28	
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	-	288,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩288,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 325-35, 325-36 (도로명주소)서울특별시 중랑구 중랑천로29길 47(중화동)		
건물명, 층, 호수	(통칭)제이팰리스 3층 304호		
용도	다세대주택	사용승인일	2021.4.9
면적	전유면적 31.75㎡	공용면적 7.48㎡	대지권 21.2742㎡

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2024.10.25에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.25임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

##### 1) 거래사례의 선정

###### ① 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인년
A	중화동 ***-**	단지형 다세대	2/ ***	28.97	20.95	285,000,000	2024.08.19
							2020

###### ② 거래사례의 선정

상기한 사례A는 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 있는 인근지역내 소재하는 유사부동산의 거래사례로 그 거래가액이 등기되어 있는 바, 이를 선정하여 비준함.

##### 2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향 중에서 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
- 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수 적용함.
- 시점수정치 산출(2021.06=100 / )
  - ▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 98.3 (2024.07)
  - ▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.6 (2024.09)
  - ▷시점수정치 :  $98.6 / 98.3 \approx 1.00305$

### 4) 가치형성요인비교

#### ① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 세대수 및 면적구성 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분, 확장면적 등), 내부 평면방식, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### ② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치 (누계)
대상물건	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
대상물건은 사례에 비해 외부요인, 건물(내부)요인 등에서는 대체로 유사하며 호별요인 (확장면적의 대소 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 열세함)에서 열세함.					

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5) 비준가격(시산가격) 산정

본건	사례거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(m <sup>2</sup> ))	비준가격(원) (시산가격)
대상 물건	285,000,000	1.00	1.00305	0.920	31.75/28.97	288,237,514

### 나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

### 3. 그 밖의 사항

#### 가. 참고가격자료

##### 1) 인근 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	물건금액 (원)	거래시점
						사용승인년
a	중화동 ***-**-**외	단지형 다세대	2/ ***	29.29	280,000,000	2024.01.05
						2023

##### 2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인년
a	중화동 ***-**-**외	다세대주택	5/ ***	31.4	272,108,000	경매	2024.08.16
							2021
b	중화동 ***-**-**외	다세대주택	3/ ***	31.75	293,000,000	경매	2024.10.23
							2021
c	중화동 ***-**-**외	다세대주택	5/ ***	31	270,000,000	경매	2024.05.29
							2021

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 본건 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문조사내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 주거용 집합건물(연립다세대) 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 288,000,000원

#### 2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 유효숫자자리수를 조정(유효숫자 넷째자리에서 반올림)하여 합리적으로 결정하였음.

# 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  [도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로29길 47(중화동)	325-35, 325-36	공동주택( 다세대주택 ) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층  1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층					
							73.56		
							208.46		
							208.46		
							106.40		
							79.09		
							3.57	(연면적제외)	
		1. 서울특별시 중랑구 중화동	325-35	대		207.3			
		2. 동소	325-36	대		166			
					(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	31.75	31.75	288,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
			1,2. 소유권	21.2742					
			----- 대지권	373.3 × ----- 373.3	21.2742				
						토지·건물 토 지 : 172,800,000 건 물 : 115,200,000	배분내역		
						₩288,000,000.-			
	합 계								

# 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 소재 경의중앙선 중랑역 북서측 인근에 위치하며 주변으로는 접면도로 등에 따라 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업 혹은 업무용 건물, 공공시설, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 전철역 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 3층 304호로서,  
외벽 : 외장석재붙임마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등,  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택임.(자세한 사항은 후면 "내부구조도" 참고바람).

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

두필지 일단으로 대체로 장방형의 효용을 가진 토지로서 용도복합건물(공동주택 및 근린

# 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)

생활시설)의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 세로(가) 수준의 포장도로와 접하며 진출입이 보통 수준임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(문의:보건행정과), 대공방어 협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황, 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문조사사항(평가전례 포함) 등에 근거 하였으니 유의바람.

# 위 치 도



소재지 서울특별시 중랑구 중화동 325-35외 3층 304호



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지

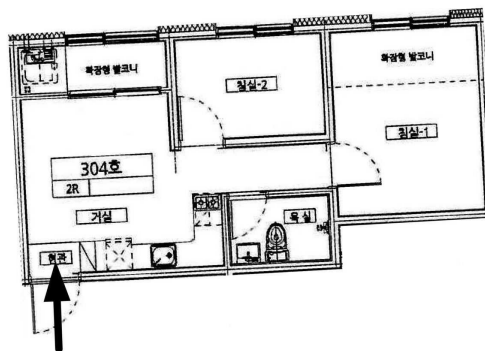
서울특별시 중랑구 중화동 325-35외 3층 304호

호별배치도  
(No Scale)



<(통칭)제이팰리스 3층>

내부구조도  
(No Scale)

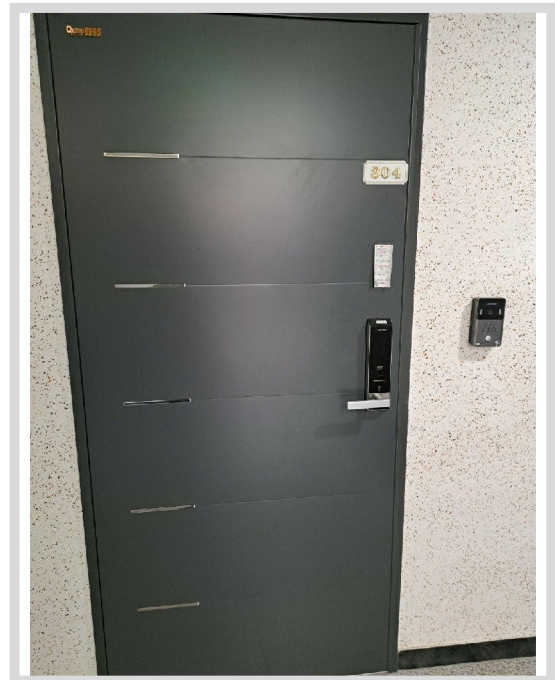


<(통칭)제이팰리스 3층 304호>

\*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물대상상의 도면, 외부관찰 등에 근거하였으니 유의바라며 사실조회시 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매참여시는 필히 재확인이 요망되니 참고바람.



((     )     )





( 1 )



( 1 )

