

감정평가서

| | |
|-------|------------------------|
| 건명 | 이정우 소유물건(2025타경 12269) |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 |
| 감정서번호 | k250409-1 |

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.

(주)한국씨티감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최정은

(주)한국씨티감정평가법인 대표이사

정훈

(서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울북부지방법원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이정우 (2025타경12269) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.04.12 | 2025.04.12 ~ 2025.04.23 | 2025.04.23 | |
| 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 | - | 179,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩179,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 | | | | | (인) |
| | - | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 “면목초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물로 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 12일로 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

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 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

| | | | | | |
|------------|--|-------------|--------------|------------------------|---|
| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 88-4외 [도로명주소: 서울특별시 중랑구 상봉로15길 18-5] | | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 모두스타빌 4층 402호 | | | | |
| 용도 | 도시형생활주택 단지형다세대 | 사용승인일 | 2019.10.02 | 전용률 | - |
| 면적 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 공동주택 공시가격 (2024, 원) | |
| | 16.56 | 4.08 | 11.47 | 99,600,000 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|----|---------------|-----|----------|-----------------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 면목동 99-6*외 | *빌 | 5/50* | 29.9 | 21.48 | 350,000,000 | 2022.04.14 |
| | | | | | | | 2022.04.06 |

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례#1>을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 연립, 다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06=100)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2022년 | 102.35 | 102.26 | 102.20 | 102.18 | 102.26 | 102.27 | 102.25 | 102.20 | 102.12 | 101.86 | 101.34 | 100.31 |
| 2025년 | 99.16 | 99.24 | 99.34 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 102.18 (2022.04)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.34 (2025.03)
- ③ 시점 수정치 : $99.34/102.18 \approx 0.97221$

※ 거래시점 : 2022.04.14. 시점이 속하는 달인 2022년 04월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.12. 시점이 속하는 달인 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 03월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | 비고 |
|-------|---------------------|--------------|------------------------|
| 조건 | 세항목 | | |
| 외부요인 | 가로조건 | 0.97 | 본건이 접근조건 등에서 다소 열세합니다. |
| | 접근조건 | | |
| | 환경조건 | | |
| | 획지조건 | | |
| | 행정조건 | | |
| | 기타조건 | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공 상태의 양부 등 | 0.98 | 본건이 노후도 등에서 다소 열세합니다. |
| | 노후도 | | |
| | 전용률 | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | |
| | 주차장 등의 유무 | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 누계 | | 0.951 | - |

7. 비준가격

| 일련 번호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (본건/사례) | 비준가격 |
|-------|-------------|------|---------|-----------|--------------|-------------|
| #1 | 350,000,000 | 1.00 | 0.97221 | 0.951 | 16.56/29.9 | 179,224,670 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

| | |
|------|-------------------|
| 가격수준 | 179,000,000원 내외수준 |
|------|-------------------|

2. 인근 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) | 기준시점 |
|--------------|-------|---------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 면목동 88-4외 | 모두스타빌 | 4/402 (본건) | 16.56 | 11.47 | 시가 참고 | 158,000,000 | 2021.12.03 |
| | | | | | | | 2019.10.02 |
| 면목동 88-*외 | *빌 | 2/20* | 29.71 | 17.78 | 법원 경매 | 299,000,000 | 2025.01.17 |
| | | | | | | | 2019.10.02 |
| 면목동 92-6* | *하이츠 | 2/20* | 27.43 | 19.52 | 법원 경매 | 265,000,000 | 2024.03.22 |
| | | | | | | | 2018.08.17 |

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

3. 인근 거래사례

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|---------------|-----|----------|-----------------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 면목동 98-2*외 | * | 6/60* | 32.34 | 19.86 | 360,000,000 | 2024.02.03 |
| | | | | | | 2023.03.21 |

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 179,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세서

| 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 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 상봉로15길 18-5 | 88-4 88-47 모두 스타빌 | 공동주택 (다세대) | 철근콘크리트구조 평지붕 5층 | | | | | | |
| | | | | | | | 1층 | 24.06 | | |
| | | | | | | | 2층 | 155.95 | | |
| | | | | | | | 3층 | 155.95 | | |
| | | | | | | | 4층 | 129.55 | | |
| | | | | | | | 5층 | 105.46 | | |
| | | | | | | | 옥탑1층 (연면적제외) | 49.98 | | |
| 가 | 서울특별시 중랑구 면목동 | 88-4 | 대 | 제2종일반주거지역 | 159.7 | | | | | |
| 2 | " | 88-47 | 대 | 제2종일반주거지역 | 147.8 | | | | | |
| 가 | " | 위지상 | | (내) 철근콘크리트구조 4층 402호 | 16.56 | 16.56 | 179,000,000 | 비준가액 | | |
| | | | | 1,2 소유권 | 11.47 | | | | | |
| | | | | ----- 대지권 | 307.5 | 11.47 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩179,000,000.- | | | |
| 이 하 | | | | | 여 | 백 | | | | |

| | |
|-------|-------------|
| 토지·건물 | 배분내역 |
| 토 지 : | 107,400,000 |
| 건 물 : | 71,600,000 |

구분건물 감정평가 요항표

- (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 "면목초등학교"동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층 건 내 4층 402호로서,

외벽 : 석재 타일붙임 등마감
창호 : 샷시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

난방설비, 급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 부정형 토지로서 공동주택(다세대)건부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 도로가 소재합니다.

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

88-4 : 도시지역 ,
 제2종일반주거지역(7층이하),가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(상봉터미널 인근)<공공주택 특별법>,
 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)
 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

88-47 : 도시지역 ,
 제2종일반주거지역(7층이하),가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(상봉터미널 인근)<공공주택 특별법>,
 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)
 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

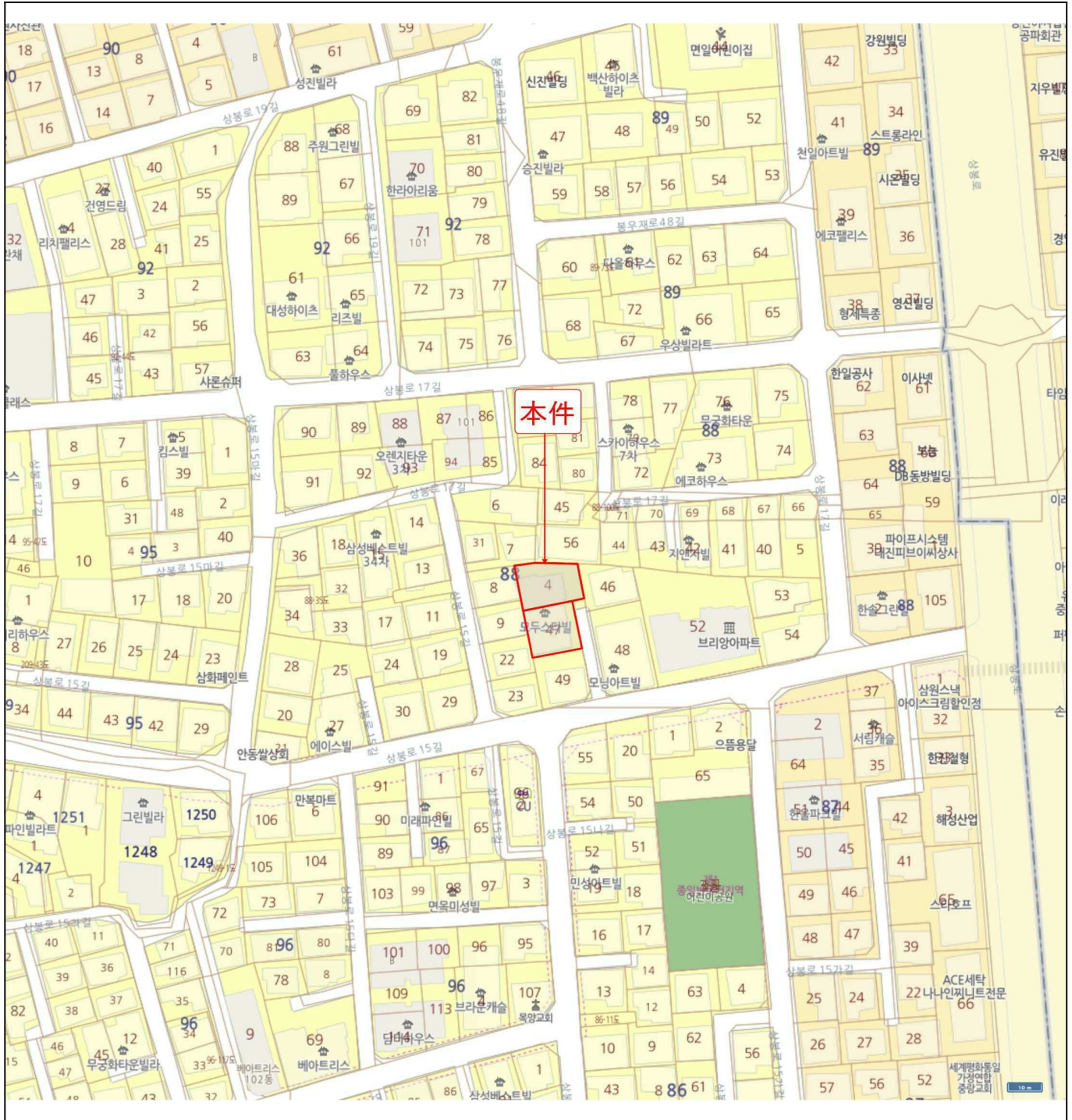
임대관계 미상입니다.

위치도



소재지

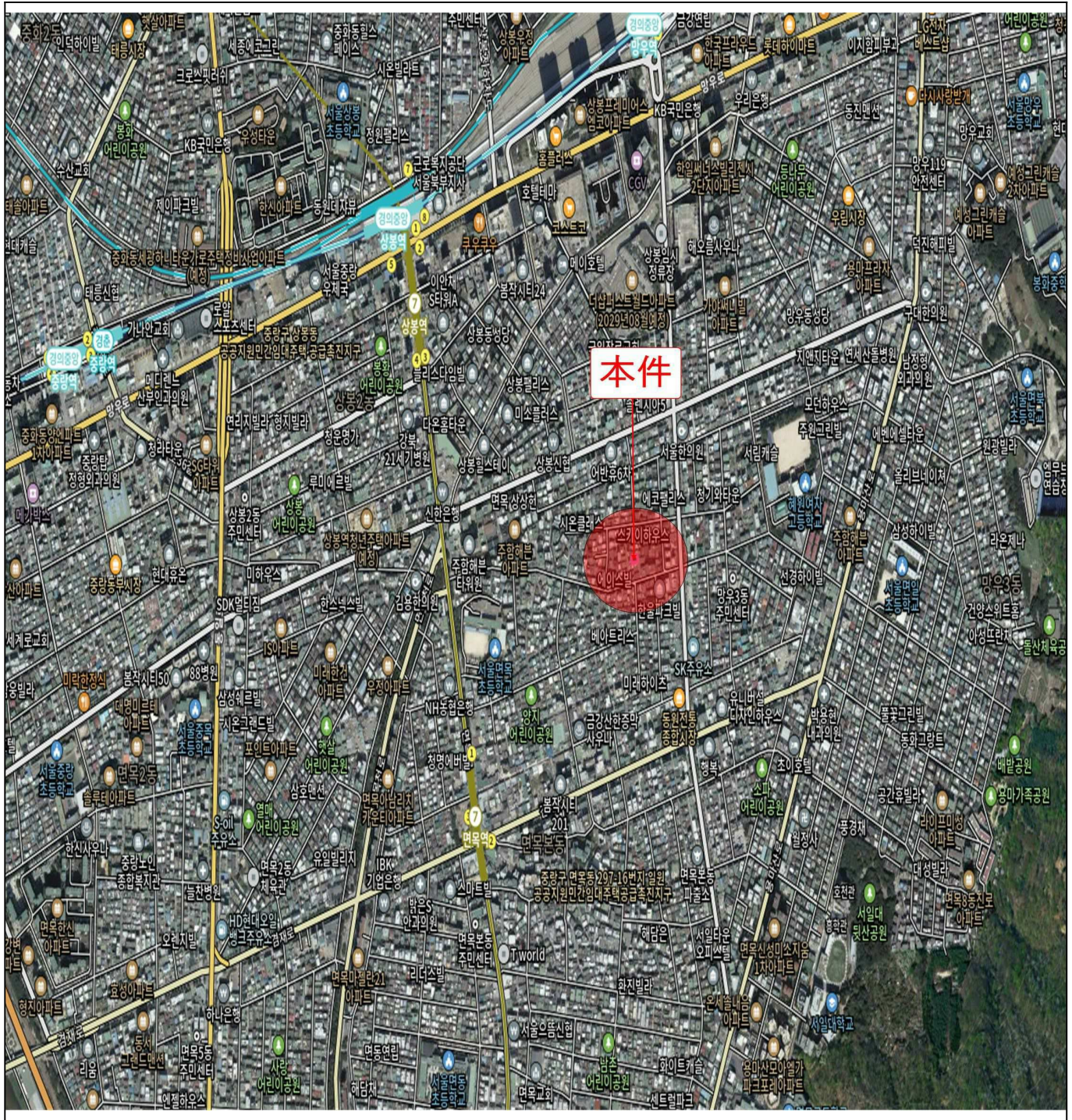
서울특별시 중랑구 면목동 88-4외 모두스타빌 4층 402호



위치도



| | |
|------------|-----------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 88-4외 모두스타빌 4층 402호 |
|------------|-----------------------------------|

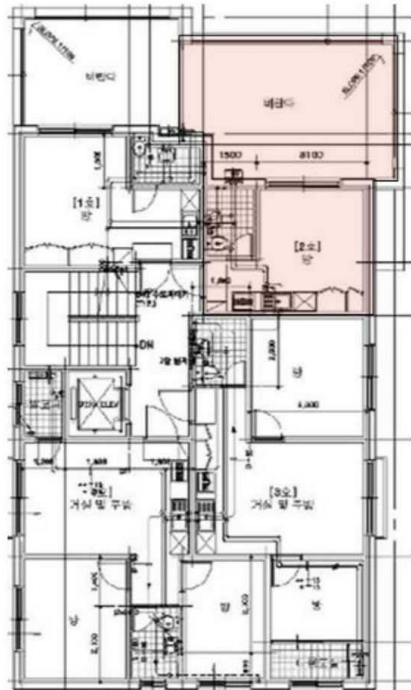


내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 88-4외 모두스타빌 4층 402호

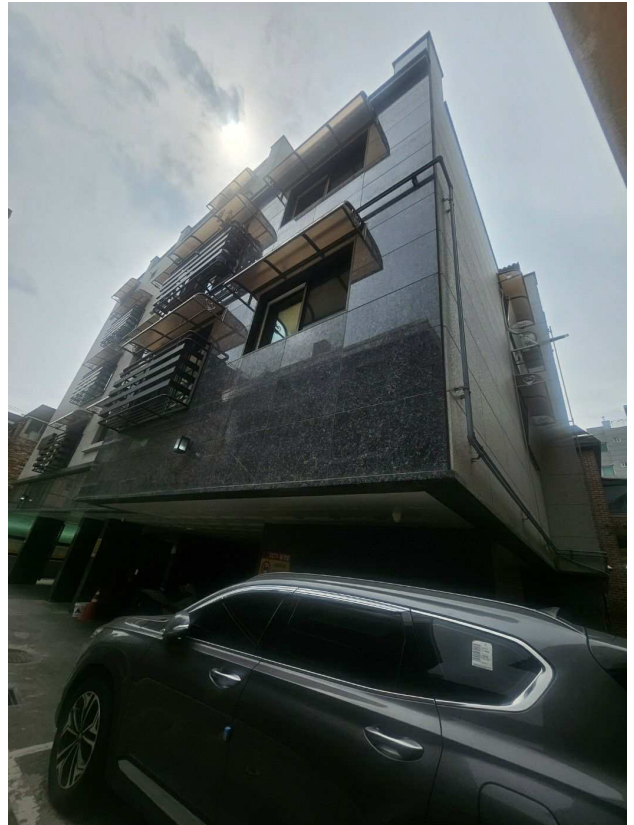


[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



사 진 용 지

