

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최미영 소유물건(2024타경109074)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭

감정평가서번호: 하북240529-0103

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.

하보나감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
원 성 규

감정평가액	삼억이천만원정 (₩320,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최미영 (2024타경109074)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.06	2024.05.29 ~ 2024.06.06	2024.06.06

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	320,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩320,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 물건개요 및 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 “중흥초등학교” 남서측 인근에 위치(봉화산로4길 20-4)하는 부동산으로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가근거 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가관련 제법령에 규정된 기준에 따라 평가하였으며, 관련 법령에 미규정된 경우, 감정평가관련 판례 등에 근거를 두고 평가하였습니다.
- 본건 평가시 별도의 조건은 없으며, 「감정평가에관한규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제 9조 제 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자를 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법 및 평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 그밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 걸쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 329-25(봉화산로4길 20-4)				
건물명, 층, 호수	해피리움빌 제4층 403호				
용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택		사용승인일	2019.04.11	
구분	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)	비고
	29.33	6.12	35.45	21.4915	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격 및 단가(원/㎡ 전유면적)	가격시점	사용승인일(비고)
#1	중화동 329-2*	3층 /30*호	29.84	21.2852	335,000,000 (11,226,541)	2024.04.30	2019.04.11
#2	중화동 329-3*	5층 /50*호	50.12	31.18	397,000,000 (7,920,989)	2024.02.23	2019.04.09

#### (2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

## 5. 시점수정

시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 연립·다세대 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동북권 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2022.06 = 100.0)

구분	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1	98.1	98.1	98.0
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
2024년	98.0	97.9	97.9	98.0					

\* 감정평가일 현재의 지수가 발표되지 않아 현재 및 거래시점의 지수를 1~2개월 앞당겨진 것으로 적용함.

- 2024년 03월 “동북권 연립·다세대매매가격지수” : 97.9
- 2024년 04월 “동북권 연립·다세대매매가격지수” : 98.0
- 시점수정치 : 98.0 / 97.9 ≒ 1.0010

## 6. 가격형성요인비교

### (1) 개별요인 세부항목 분석

조건	구분	항목		비고
	세부항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.000	본건은 거래사례대비 외부요인이 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양호등	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 건물요인이 동일함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.970	본건은 거래사례 대비 층별요인이 열세함
	면적의 대소, 주차장등의유무			
	부지에 대한 지분면적의대소			
누계		0.97		1.00 × 1.00 × 0.97

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

대상	거래사례 (천원)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 비교	산출가액 (천원)	시산가액 (천원)
4층 403호	335,000	1.00	1.0010	1.00	0.97	0.9829	319,712	320,000

\* 29.33 / 29.84 = 0.9829

## III. 참고가격자료

### 1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위환경	구 분	가 격 수 준
본건 인근	공동주택	본건과 유사한 면적의 다세대주택은 3.20억 원 내외로 거래되고 있음.

## IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는 바, 비준가격을 중심으로 하되, 평가목적에 고려하여 인근 유사부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 320,000,000원으로 결정합니다.

## 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 2	서울특별시 중랑구 중화동  [도로명 주소] 봉화산로4길 20-4	329-25, 329-162 해피리움 빌	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			320,000,000	비준가격
					1층	16.67		
					2층~3층 각각	133.41		
					4층	132.65		
		5층	122.55					
			5층 (연면적제외)	94.9				
			제2종일주	178.8				
			"	147.8				
			(내)					
	4층403호 철근콘크리트구조	29.33	29.33					
	1. 소유권 /대지권	21.4915 /326.6	21.4915					
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	128,000,000		
					건 물 :	192,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩320,000,000.-</b>	
					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 "중흥초등학교"남서측 인근에 위치(봉화산로4길 20-4)하며, 주위는 단독 및 다세대주택과 상업시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건으로의 제반 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하고 북동측 인근에 지하철 7호선 중화역이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건(사용승인일:2019.04.11)중 403호로서,  
외 벽: 화강석 및 벽돌타일등 마감  
내 벽: 벽지 및 타일 마감  
창 호: 하이새시 이중창임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방1, 주방1, 거실1, 욕실1, 발코니1)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

승강기, 위생설비, 난방시설등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접도로와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형으로 다세대주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약3m의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2호 공히 : 제2종일반주거지역(7층이하),가축사육제한구역,대공방어협조구역  
(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등)육군수도방위사령부(02 524-3146)관할),과밀  
억제권역,한강폐기물매립시설 설치제한지역임.

### (9) 공부와의 차이

-

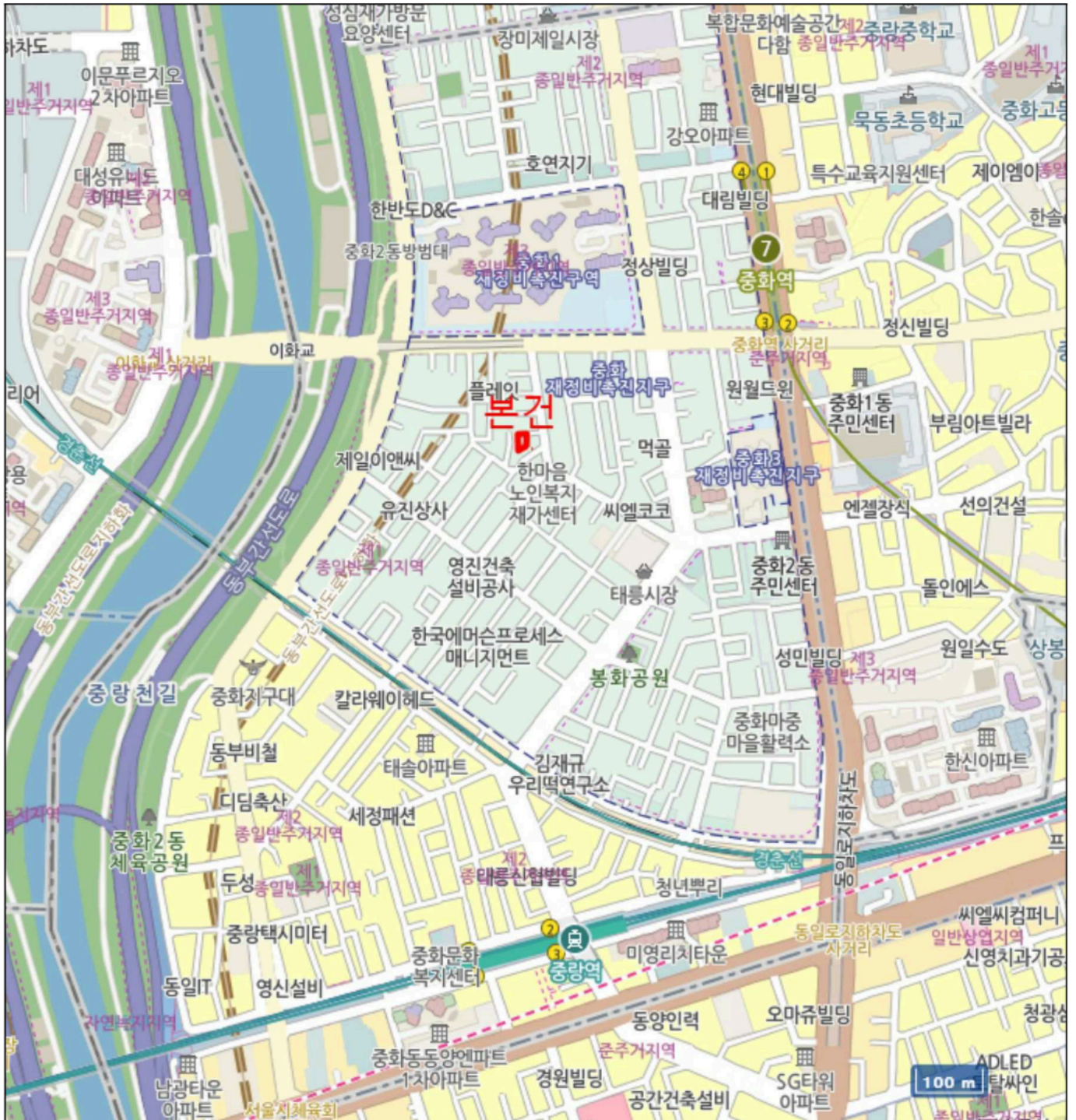
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 중랑구 중화동 329-25 해피리움빌 4층 403호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 329-25 해피리움빌 4층 403호

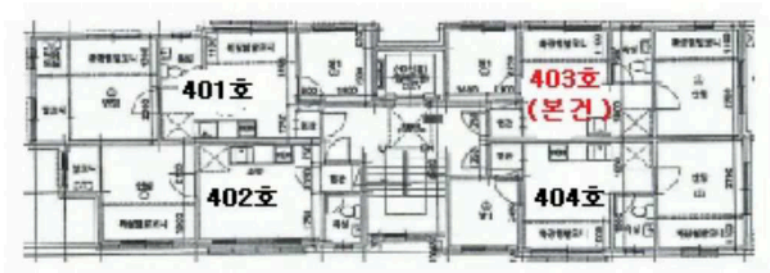


# 내부 구조도

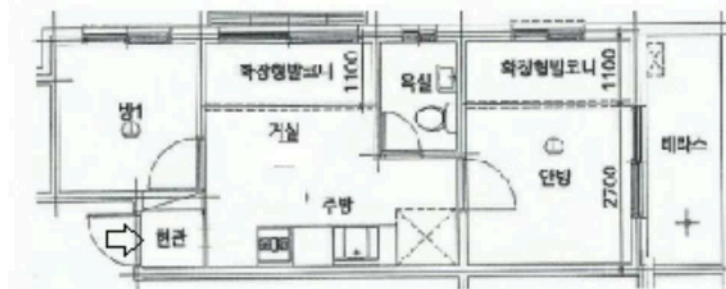


소재지 서울특별시 중랑구 중화동 329-25 해피리움빌 4층 403호

## << 호별 배치도 >>



## << 내부 구조도 >>



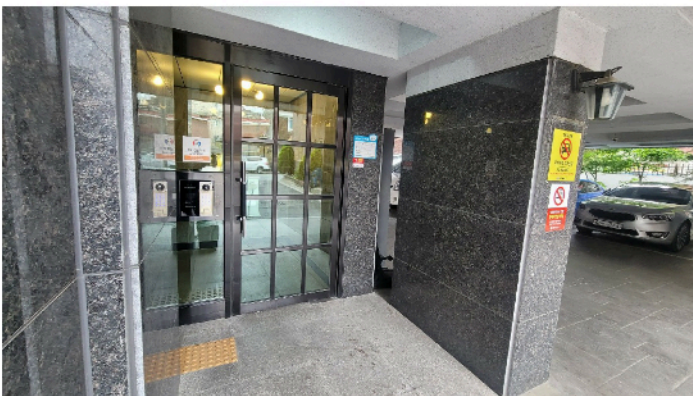
# 사 진 용 지



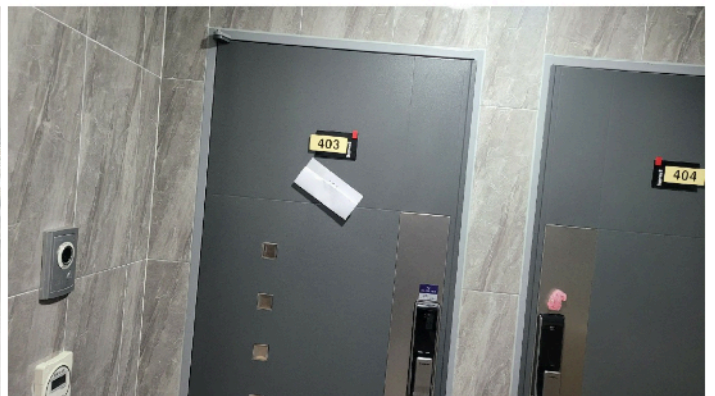
본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(동측에서 촬영)



본건 출입구

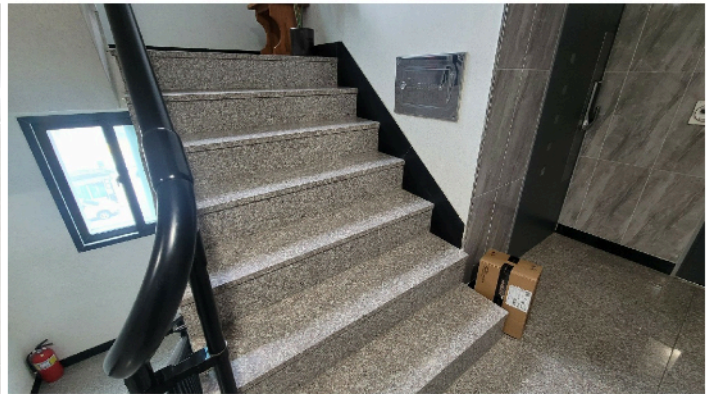


본건 현관

# 사진용지



엘리베이터



계단실



주변 환경(동일로)



주변 환경(중화역 2번출구)