

감정평가서

건명	김연호 소유물건(2024타경116997) 서울특별시 중랑구 면목동 1295
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정서번호	이룸103-1107-24

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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김선자

감정평가액	이억육천오백만원정 (₩265,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김연호 (2024타경116997)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.11	2024.11.07 ~ 2024.11.11	2024. 11. 11	
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	일괄	265,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩265,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동에 소재하는 “면목초등학교” 북동측 인근에 위치하는 공동주택등(통칭: 헤렌하우스)중 제 2층 제 201호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 11. 11을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (1) 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, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조는 집합건축물대장상의 “건축물현황도” 를 기초로 작성하였으며 집합건축물대장상 용도는 ‘사무소’ 이나 현황은 ‘주거용’ 으로 이용중인 것으로 탐문조사된바 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 특히 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

(1) 개요

소재지	서울특별시 중랑구 면목동 1295 [도로명주소: 서울특별시 중랑구 면목로84길 47]		
건물명	헤렌하우스		
용도	공동주택등	사용승인일	2019. 1. 9
층수	지상1층~지상7층	대지면적	471.17㎡ (건축선 후퇴면적 있음)
건축면적	218.68㎡	연면적	1,084.24㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 해당호의 면적

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2	201	47.97	6.39	25.373

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	면목동 1295-○○	헤렌하우스	5층/○ (다세대주택)	37.83	20.0046	350,000	2022. 7
							2019. 1
#2	면목동 98-○○	리움	1층/○ (사무소)	27.37	16.8	135,000	2024. 1
							2023. 3
#3	면목동 91-○○	금강파크빌 씨동	2층/○ (사무소)	46.25	18.64	155,000	2024. 2
							2016. 3

* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역내의 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례를 참고하고 동일한 구분건물내에 분양이후에 사무소용도의 거래사례가 없어 부득이 가장 최근 거래된 다세대주택용도 사례 #1을 선정하여 비교함

4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 연립주택 매매가격지수

한국부동산원이 조사·발표하는 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택매매가격 지수중 본건이 속한 본 구분건물의 물적특성(현황기준) 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립주택 매매가격지수” 를 활용하여 산정함

(출처:한국부동산원 부동산통계센터, 2021.6=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.4	102.3	102.2	102.2	102.3	102.3	102.3	102.2	102.1	101.9	101.3	100.3
2024년	98.0	97.9	97.9	98.0	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6			

(2) 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 102.3(2022. 7)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 98.6(2024. 9)
- ▶ 시점 수정치 : $98.6/102.3 \div 0.9638$ (기준시점 지수/거래시점 지수)

* 기준시점 현재 2024년 10월 매매가격지수 미고시로 2024년 9월
매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조 건	구 분 세 항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례부동산은 인근지역에 위치하며 접근성 및 대중교통의 편의성등의 제반 외부 요인은 유사함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2019.1)과 사례 부동산(2019.1)의 건물의 관리상태 및 각종설비유무, 마감상태 등의 제반요인을 고려한 건물요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별, 향별 효용도의 차이	1.00	0.62	본건과 사례부동산대비 공부상용도등을 고려한 개별적요인에서 본건이 열세임(분양가격을 비준하여 요인비교치 산정함)
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
기타요인		1.00	1.00	부동산시장 동향 고려함
누 계		0.62		1.00 x 1.00 x 0.62 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	350,000,000	1.00	0.9638	0.62	47.97/37.83	265,204,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
면목동 1295-○○	헤렌하우스	2층/○	47.97 (사무소)	25.373	경매	285,000	2024. 5
							2019. 1
면목동 1295-○○	헤렌하우스	4층/○	37.83 (다세대주택)	20.01	경매	375,000	2024. 10
							2019. 1
면목동 91-○○	금강파크빌 에이동	2층/○	43.54 (사무소)	17.58	담보	223,000	2024. 4
							2016. 4

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물(공부상용도: 사무소)은 건물 전유면적 기준 @5,000,000/㎡원 ~ @5,500,000/㎡원내외 수준으로 조사되고 있으며 건물의 사용승인일자, 층별·위치별 효용도등에 따라 가격이 형성되고 있음

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 : 265,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	헤렌하우스	2	201	47.97	25.373	265,000,000

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 면목동에 소재하는 "면목초등학교" 북동측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택등의 공동주택과 오피스텔, 각종 근린생활시설등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 남서측 근거리 지하철 7호선 "면목역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층건(사용승인일자: 2019. 1. 9)중
 제 2층 제 201호로,
 외벽: 외장석재붙임등 마감
 내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감
 바닥: 바닥재 깔기 및 타일 등 깔기
 창호: 하이새시창등임

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 "사무소"로 등재되어 있고, 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부구조 및 이용상태는 확인불가하나 탐문조사한 바에 의하면 주거용으로 추정됨

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비등이 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

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(공동주택등)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6미터폭, 서측과 북측으로 약 2 ~ 3미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

집합건축물대장상 용도는 '사무소'이나 현황은 '주거용'인 것으로 탐문조사된바 유의하시기 바람

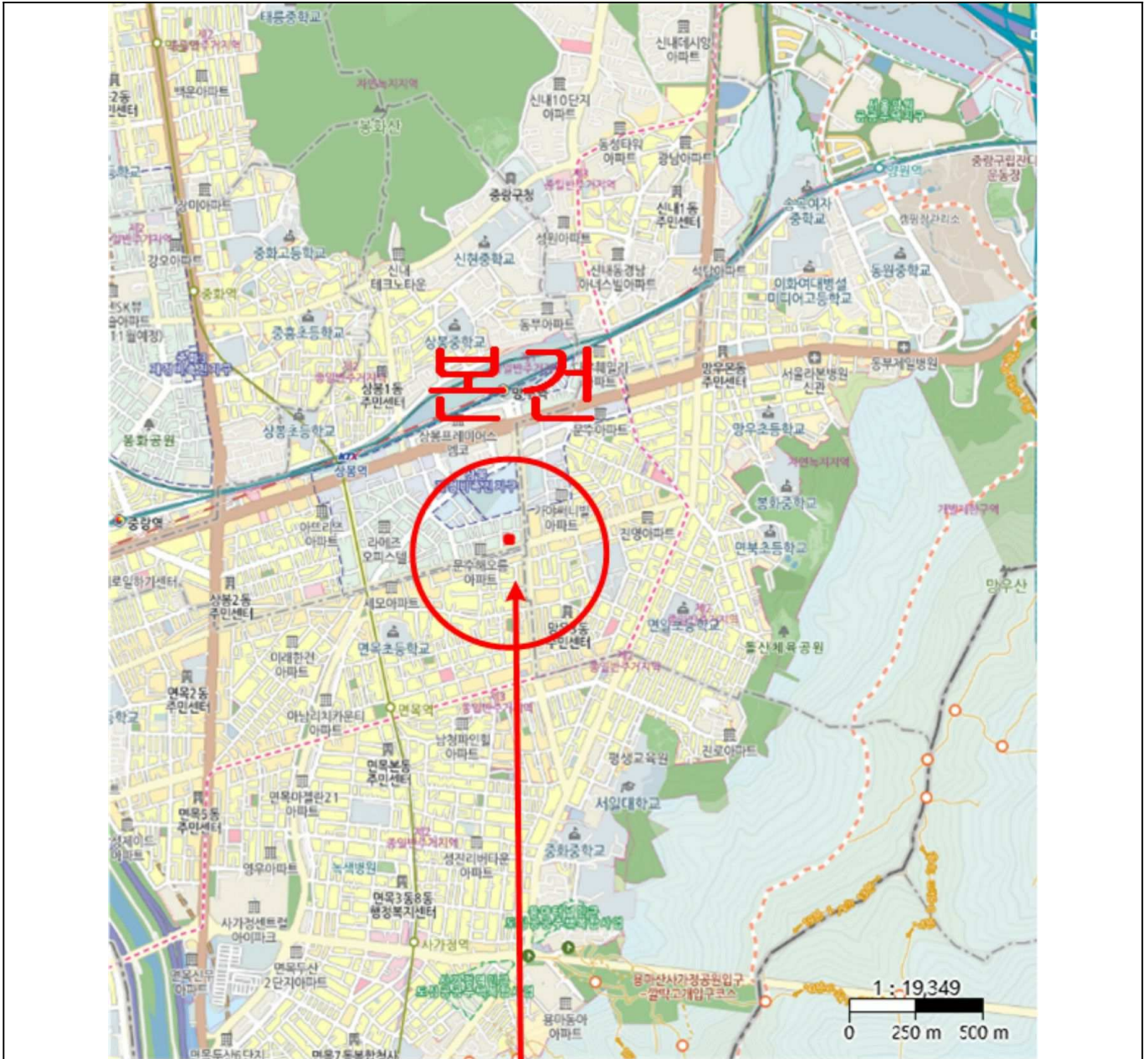
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상이며 본 구분건물은 2층 ~ 3층은 사무소 총 8호, 4층 ~ 7층은 다세대주택 총 16세대로 집합건축물대장상 기재되어 있음

위치도



소재지	서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제2층 제201호
------------	------------------------------------

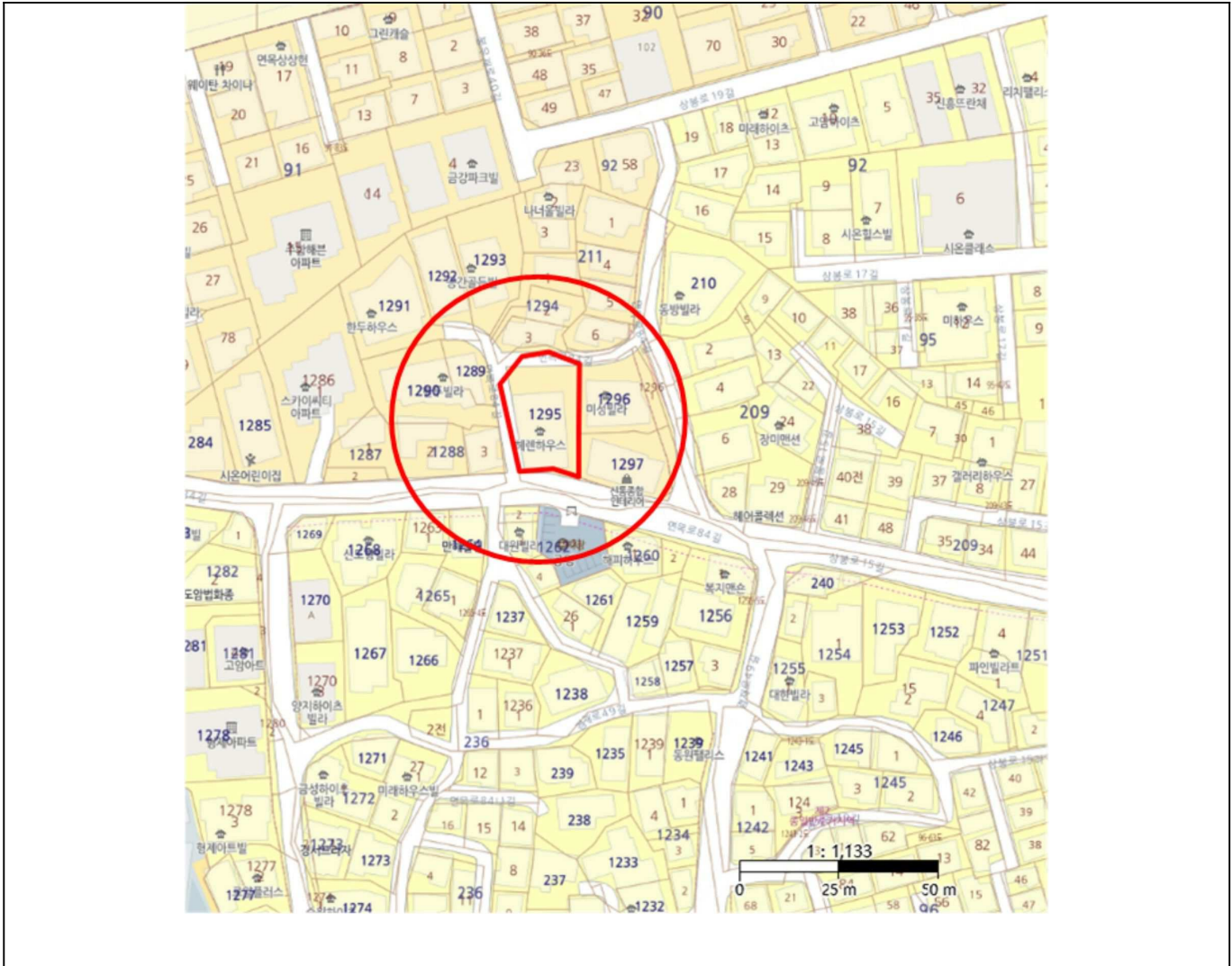


본건(헤렌하우스 제2층 제201호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제2층 제201호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 중랑구 면목동 1295	대	공부상: 사무소 현황: 주거용	제3종일반 주거지역	265,000,000원

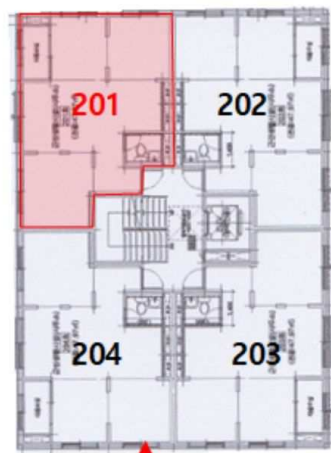
내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제2층 제201호

호별배치도



본건(헤렌하우스 제2층 제201호)

내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용 상황은 집합건축물대장상의 "건축물현황도"를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람



