

# 감정평가서

건명	사형택 소유물건(2024타경121791)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정서번호	E241206-03-102

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.

을지감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재화

감정평가액	삼억팔천구백육만오천이백오십원정(₩389,065,250.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	사형택 (2024타경121791)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.08 ~ 2024.12.13	2024.12.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	353,000,000
	(제시외 건물)	(29.25)	(제시외 건물)	29.25	-	36,065,250
	이	하	여	백		
합계					₩389,065,250	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 장안중학교 남서측 인근에 위치하는 마레빌1동 4층 403호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 본건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 302-63, 302-64 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 동일로123길 42-12			
건물명, 동, 층, 호수	마레빌1동 4층 403호			
용도	도시형생활주택	사용승인일	2016년 11월 24일	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	합계(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	42.26	9.1	51.36	26.24

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.13일자임.

### 4. 실지조사 기간 및 내용

2024년 12월 8일 ~ 2024년 12월 13일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

### 5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.
- 본건 베란다 부분을 확장하여 주택(약 29.25m<sup>2</sup> / 36,065,250원)으로 이용중이어 제시외건물로 평가하였음.
- 본건은 집합건축물대장 전유부에 위반건축물[주택과-4181(2017.2.9.)호 의한 위반건축물표기/위반내용:25.9m<sup>2</sup> 403호/ 주거 패널조]로 등재되어 있으니 경매참여시 주의하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) 본건은 중화2동 299-8일대 모아타운 대상지로 선정되어 동의서 징구 중인 것으로 해당 구청에서 탐문되었으며, 향후 사업의 진척정도에 따라 본건의 물리적 상태, 권리내역 및 가격 등이 변동될 수 있으니 경매 진행 및 참여시 반드시 재확인 하시기 바랍니다.

### II. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

#### 2. 감정평가 조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법

감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조,규모,용재,층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동 유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래 가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

### 2. 감정평가액 산출

#### 1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

##### 가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사한 최근의 사례 <기호1>을 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
1	중화동 ○○	2/201	47.85	29.71	430,000,000	2023.02.14	등기사항 전부증명서 KAIS
2	중화동 ○○	4/401	40.29	27.53	347,000,000	2024.10.08	
3	중화동 ○○	3/302	50.58	30.24	416,000,000	2024.11.19	

##### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출

기준시점지수(2024.10)	98.8	$98.8/99.7 \approx 0.99097$
사례거래시점지수(2023.01)	99.7	
<p>기준시점 : 2024.12.13, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함</p> <p>거래시점 : 2023.02.14, 2023년01월 지수를 적용함</p>		

### 라. 가치형성요인비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설의 배치, 자연환경 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지의 위치 및 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지내 세대 면적의 구성 등.
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유부분 면적 및 대지 사용권 크기, 면적에 대한 선호도, 소음의 정도, 내부 평면구조 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치산정
1.00	1.00	0.938	1.00	0.938
본건이 사례에 비해 개별적요인(층별 효용에서 우세하나 내부평면구조 등에서 열세함)에서 열세함.				

### 마. 시산가격 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산정가격(원)
430,000,000	1.00	0.99097	0.938	42.26/47.85	353,003,777

### 2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

### 3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

#### 1) 평가선례

[출처:한국감정평가사협회]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
중화동 ○○	2/201	47.85	29.71	403,000,000	2023.03	담보
중화동 ○○	3/301	44.12	26.45	420,000,000	2024.04	담보
중화동 ○○	6/601	43.73	28.01	397,000,000	2022.04	기타담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 위치, 규모 등에 따라 차이가 있으며 300,000,000원 ~ 400,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

## VI. 가격결정 및 의견

### 1. 가격결정

번호	소재지	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격(원)
1	서울특별시 중랑구 중화동 302-63, 302-64	마레빌1동 4층 403호	42.26	26.24	353,000,000

### 2. 가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.



# 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 장안중학교 남서측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 저층 공동주택, 재래시장, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이, 북동측으로 지하철7호선 중화역이, 남서측으로 경의중앙선 중랑역이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로

외벽 : 벽돌쌓기, 판넬 등.

내벽 : 벽지, 타일 등.

바닥 : 목재무늬 플라스틱, 타일 등

창호 : P.V.C샷시 창호 등.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임. < 후첨 내부구조도 참조 >

## (5) 설비내역

엘리베이터, 난방설비, 위생 및 급배수 설비 등을 갖추.

## (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)

2필 일단의 장방형 평지로 주거용 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 2종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망){교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역{한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률}, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(\*허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간:2024.9.10~2029.9.9)

### (9) 공부와의 차이

발코니 부분을 확장하여 주택으로 이용중임.

< 후첨 내부구조도 참조 >

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상.

2. 본건은 집합건축물대장 전유부 상 위반건축물로 등재되어 있음.

[주택과-4181(2017.2.9)호 의한 위반건축물표기 / 위반내용:25.9㎡ 403호/ 주거패널조]

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 중화동 302-63외 1필지 마레빌1동 4층 403호
-----	---



# 위 치 도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 302-63외 1필지 마레빌1동 4층 403호



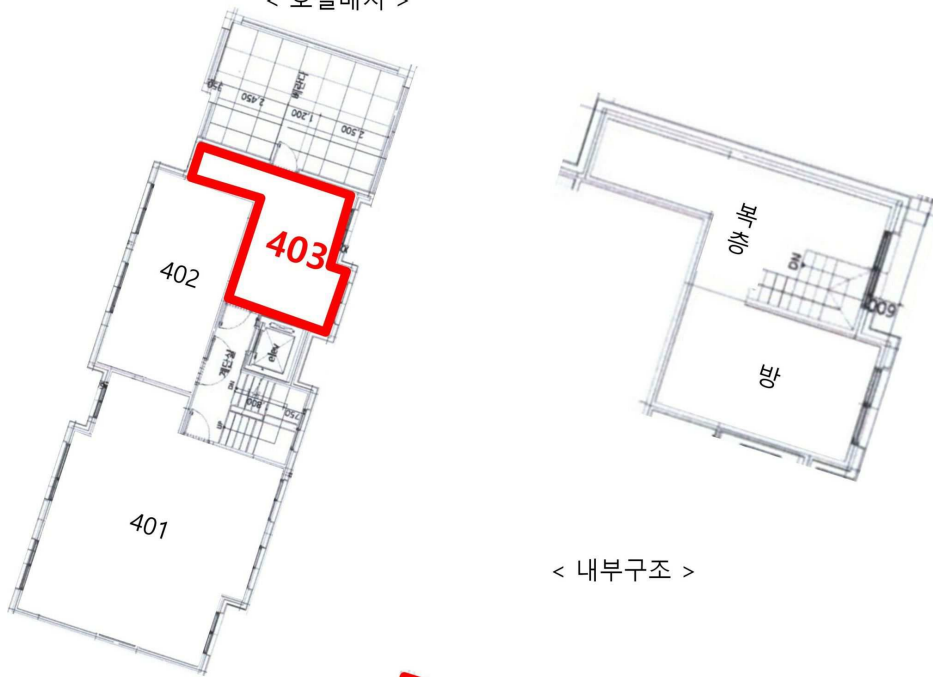
# 내부구조도



**소재지**

서울특별시 중랑구 중화동 302-63외 1필지 마레빌1동 4층 403호

< 호별배치 >



< 내부구조 >

