

# 감정평가서

건명	2025타경 11958
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영
감정서번호	남일감정2025-007

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.

남일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 형 일

감정평가액	삼억칠백만원정 (₩307,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목 적	강제경매			
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유환진 (2025타경11958)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.04	2025.03.04 ~ 2025.03.07	2025.03.07		
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	1개호수  이	구분건물	1개호수  하  여	-  백	307,000,000
	합 계					₩307,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 “중곡초등학교” 남측 인근에 위치하는 드림하우스 7층 702호(전유면적 25.78㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

-본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

-별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 03. 04 로 하였음.

### 4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.

2)본건 드림하우스 7층 702호 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

3)본건은 등기사항전부증명서상 등기목적 등기원인란에 민간임대주택등기(2021년 4월 7일 민간임대주택등록)되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례 비교법에 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. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 면목동 392-16 [도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로 214			
건물명,층,호수	드림하우스 7층 702호			
용도	공동주택(다세대) 근린생활시설	사용승인일자		2020년 09월 29일
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	연면적(㎡)	대지권(㎡)
	25.78	5.49	31.27	15.7606
기타	세대수 : 1개동(다세대주택 20세대) 1층: 근린생활시설 1호 2층: 사무소 2호			

### 3. 거래사례의 선정

#### (1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	면목동 392-16	드림하우스 3층000호	25.78	300,000,000	2023.03.15 2020.09.29	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

### 1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

(출처:한국부동산원)

2023.03	2025.01	변동률	비교
98.89	99.16	1.00273	99.16/98.89

(※2025년 02월분 미발표임)

### 2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 연립, 다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 외부요인 등은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 같은 건물내에 소재하며 건물요인 등은 동일함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건은 사례대비 층별 등에서 다소 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.02		1.00×1.00×1.02

### (2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.02 로 결정함.

## 7. 시산가액 산출

사 례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
1	11,636,920	1.00	1.00273	1.02	25.78	306,835,170	307,000,000

(※ 십만단위에서 반올림하였음)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별 및 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	면목동 392-16	드림하우스 3층302호	25.78	11,017,000	기타 담보	284,000,000	2023.02.24
							2020.09.29
2	면목동 392-16	드림하우스 6층603호	25.78	11,482,000	경매	296,000,000	2023.08.18
							2020.09.29
3	면목동 392-16	드림하우스 7층703호	25.78	11,715,000	경매	302,000,000	2024.01.03
							2020.09.29
4	면목동 392-16	드림하우스 7층704호	28.52	11,957,000	경매	341,000,000	2024.01.04
							2020.09.29

## Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 307,000,000원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

# 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 면목동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 면목로 214	392-16 위지상 드림 하우스	공동주택 (다세대) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 1층 2층 3층-7층 각 옥탑1층	84.64		307,000,000	시장가치 (공용면적 포함 31.27㎡)				
					218.15							
					127.81							
					26.76							
					(내)							
									25.78	25.78		
					대	제2종일주			471.7			
						1. 소유권			15.7606			
						-----			-----	15.7606		
						대지권			471.7			
<b>토지·건물</b>					<b>배분내역</b>							
<b>토 지 :</b>					<b>122,800,000</b>							
<b>건 물 :</b>					<b>184,200,000</b>							
<b>합 계</b>							<b>₩307,000,000.-</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 면목동 소재 "중곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 드림하우스 7층 702호(전유면적 25.78.㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 각급학교, 소공원, 유흥주점, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 종점 및 용마산역(7호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 양호한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 7층 702호로서  
 외벽 : 알루미늄판넬마감  
 내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감  
 바닥 : 플로링보드마감  
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택:(방2, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1, 발코니1)임.

## (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 1층 주차장시설 구비됨.

# 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

대체로 정방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(공동주택(다세대), 근린생활시설)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(예정지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



## 소재지

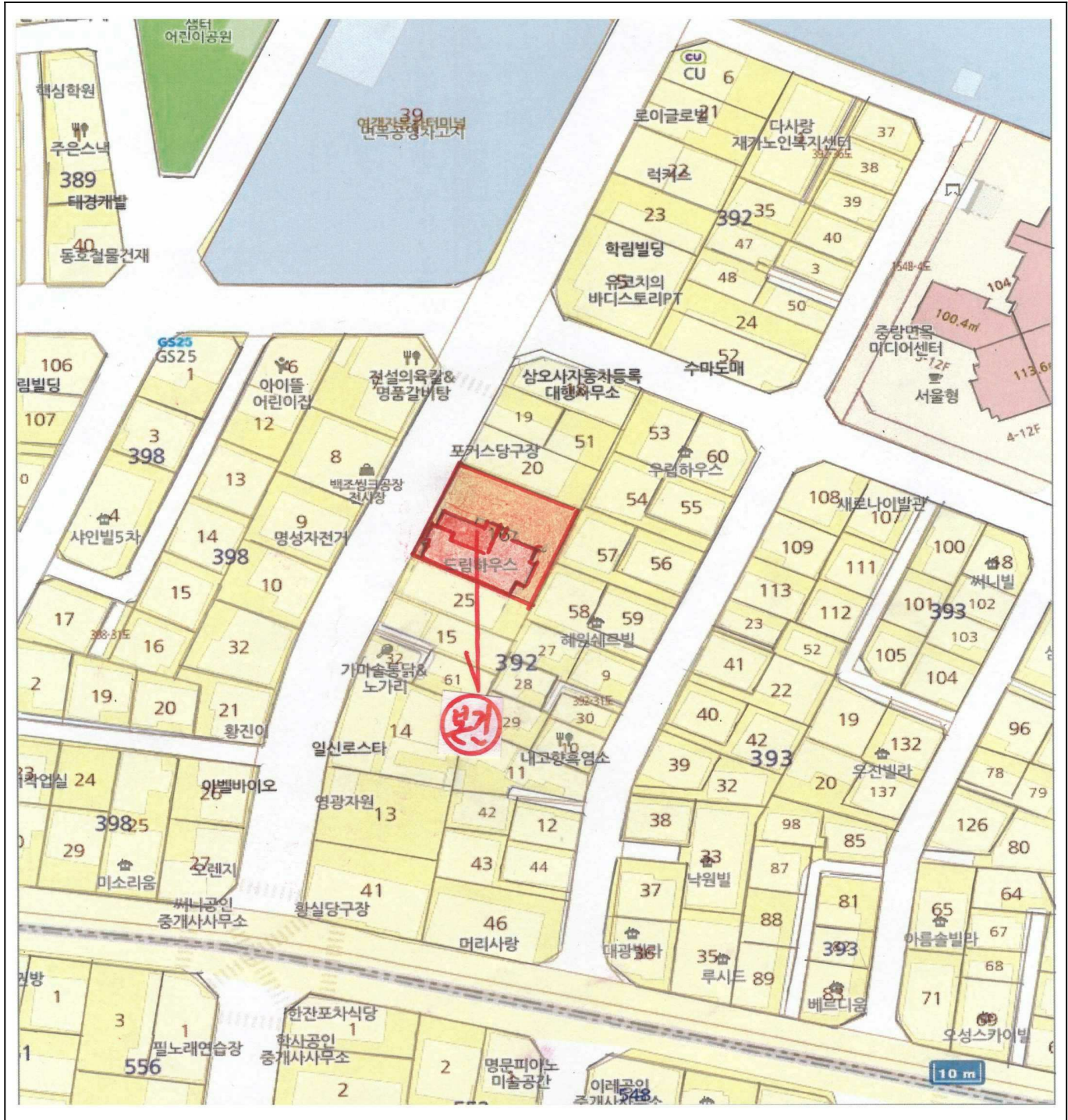
서울특별시 중랑구 면목동 392-16 드림하우스 7층 702호  
[도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로 214



# 상세위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 중랑구 면목동 392-16 드림하우스 7층 702호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로 214
------------	--



# 내부구조도



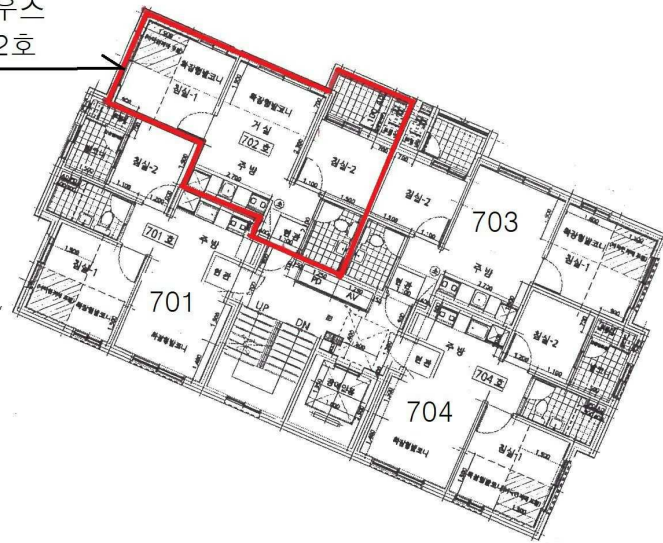
소재지

서울특별시 중랑구 면목동 392-16 드림하우스 7층 702호

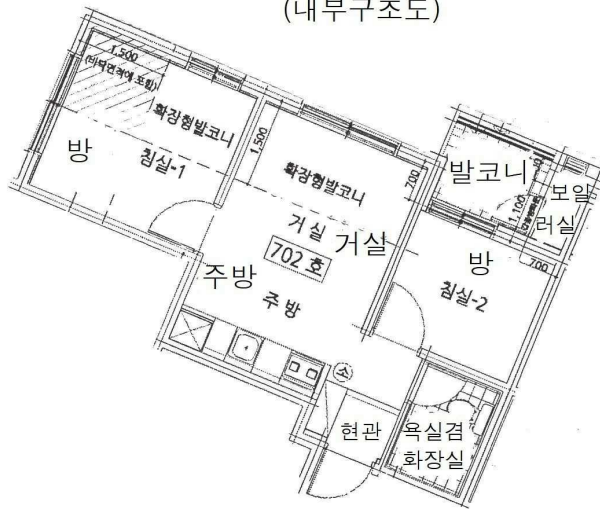
축척없음

(호별배치도)

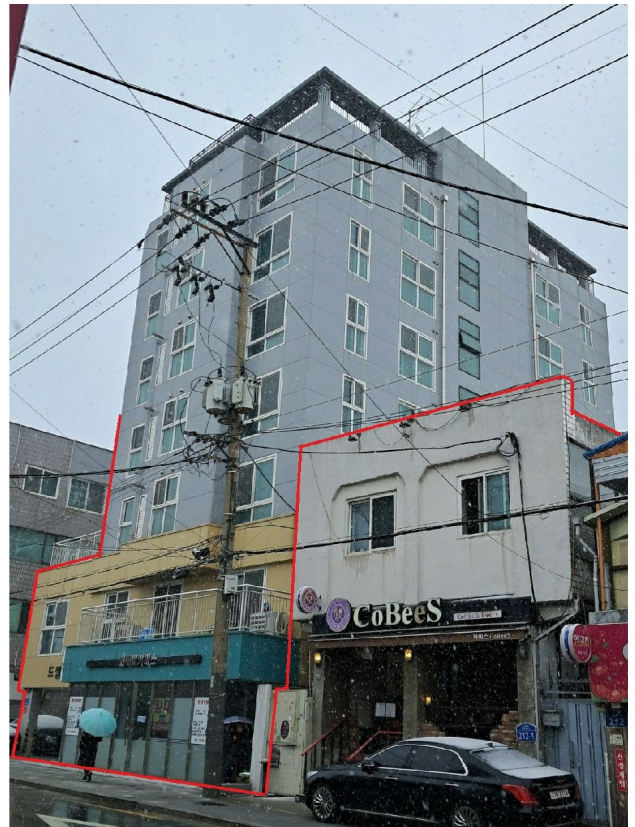
드림하우스  
7층 702호



(내부구조도)



(702호)





7 702



7 702