

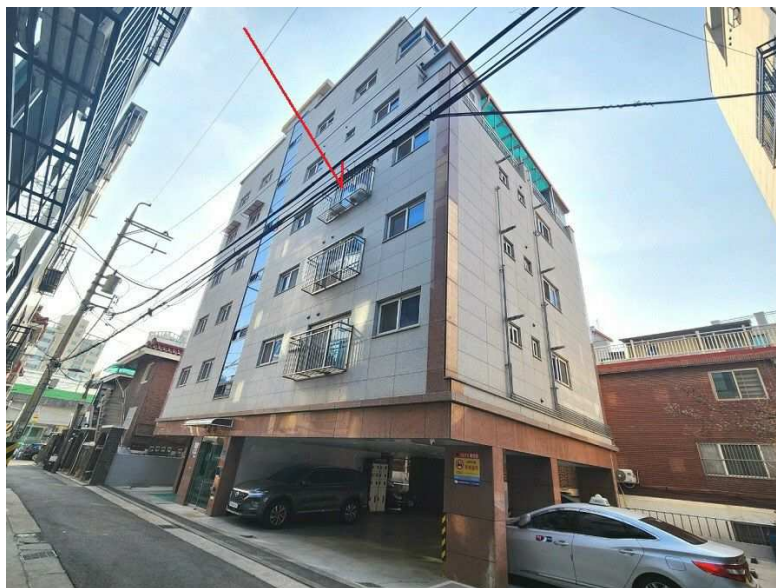
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경11974)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: YJ08-0402725



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.

예지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김명신

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경11974)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.10 ~ 2025.03.11	2025.03.12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	321,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩321,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 "중랑역" 북동측 인근에 위치하는 보람팰리스 4층 403호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2025년 03월 11일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 중랑구 중화동 296-54, 296-55 [도로명주소 : 서울특별시 중랑구 동일로121가길 21-8]		
건물명		보람팰리스		
용도		도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2020.06.24
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 403호	29.82	5.38	18.824

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점		자료출처
						전유면적당가	사용승인일	사용승인일	사용승인일	
A	중화동 299-27	더하우스 도도 B동	3층 30*호	29.82	19.9268	320,000,000	2024.11.25	실거래		
						10,731,053	2010.04.29			
B	중화동 299-25	더하우스 도도 A동	4층 40*호	29.82	19.4125	315,400,000	2024.06.27	실거래		
						10,576,794	2010.04.29			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2024년 10월(거래시점)	2025년 01월(기준시점)
가격지수	98.8	99.2

※ 거래사례 : 2024.11.25.는 11월 지수 발표전 시점으로서 2024년 10월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.03.11.는 가장 최근에 발표한 2025년 01월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.8(2024.10)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.2(2025.01)
- ▶ 시점수정치 : $99.2 / 98.8 \approx 1.00405$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별·향별·위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 전유 면적 및 대지 사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
4층 403호	0.95	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례A 대비 교통, 편익시설과의 접근성은 열세, 경과연수에 따른 노후도는 우세함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	10,731,053	1.00	1.00405	0.998	29.82	320,653,408	321,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						전유면적단가	평가목적 가격시점
#1	중화동 296-54외	보람팰리스	2층 20*호	29.82	18.824	270,000,000	경매
						9,054,326	2025.01.31
#2	중화동 296-22외	제이파크빌	3층 30*호	29.6	18.937	237,000,000	담보
						8,006,757	2022.02.22

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	지분 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 중랑구 중화동 296-54외	보람팰리스 4층 403호	29.82	18.824	321,000,000
합 계					321,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 296-54외 보람팰리스 4층 403호					
건 물 명	박연숙 소유물건(2025타경11974)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	<p>[1동의 건물의 표시] 서울특별시 중랑구 중화동 296-54, 296-55</p> <p>[도로명주소] 서울특별시 중랑구 동일로121가길 21-8</p> <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층</p>	<p>도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)</p>				
		지1층	5.43			
		물탱크 펌프실				
		1층	13.86			
		계단실				
		2층	131.05			
		3층	131.05			
		4층	131.05			
		5층	130.35			
		6층	116.76			
		옥탑1층	13.86			
		계단실 (연면적제외)				
	<p>[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 :</p> <p>1. 서울특별시 중랑구 중화동 296-54</p>	대	184.1			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 296-54외 보람팰리스 4층 403호					
건 물 명	박연숙 소유물건(2025타경11974)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	2. 동 소 296-55	대	168.6			
	[전유부분의 건물의 표시] 4층 403호 철근콘크리트구조		29.82	29.82	321,000,000	거래사례비교법
	대지권의종류 : 1,2. 소유권 대지권의비율 : 1,2.		18.824			
			-----	18.824		
			352.7			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,600,000 128,400,000	
	합 계				₩321,000,000.-	
		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 "중랑역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 오피스텔, 점포 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 버스 정류장, 전철역 및 철도역과의 접근성 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건내 4층 403호로서,
외벽 : 석재 등 마감,
창호 : 샷시 이중 창임.

(4) 이용상태

단지형다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 세장형의 평탄한 토지로 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지 임

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.).

*기호2 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 2024.01.23일 서울북부지방법원의 임차권등기명령(2024카임19)으로 2024.01.29일자 주택임차권이 등재되어 있음.

광역위치도



소재지	서울특별시 중랑구 중화동 296-54외 보람팰리스 4층 403호
-----	-------------------------------------

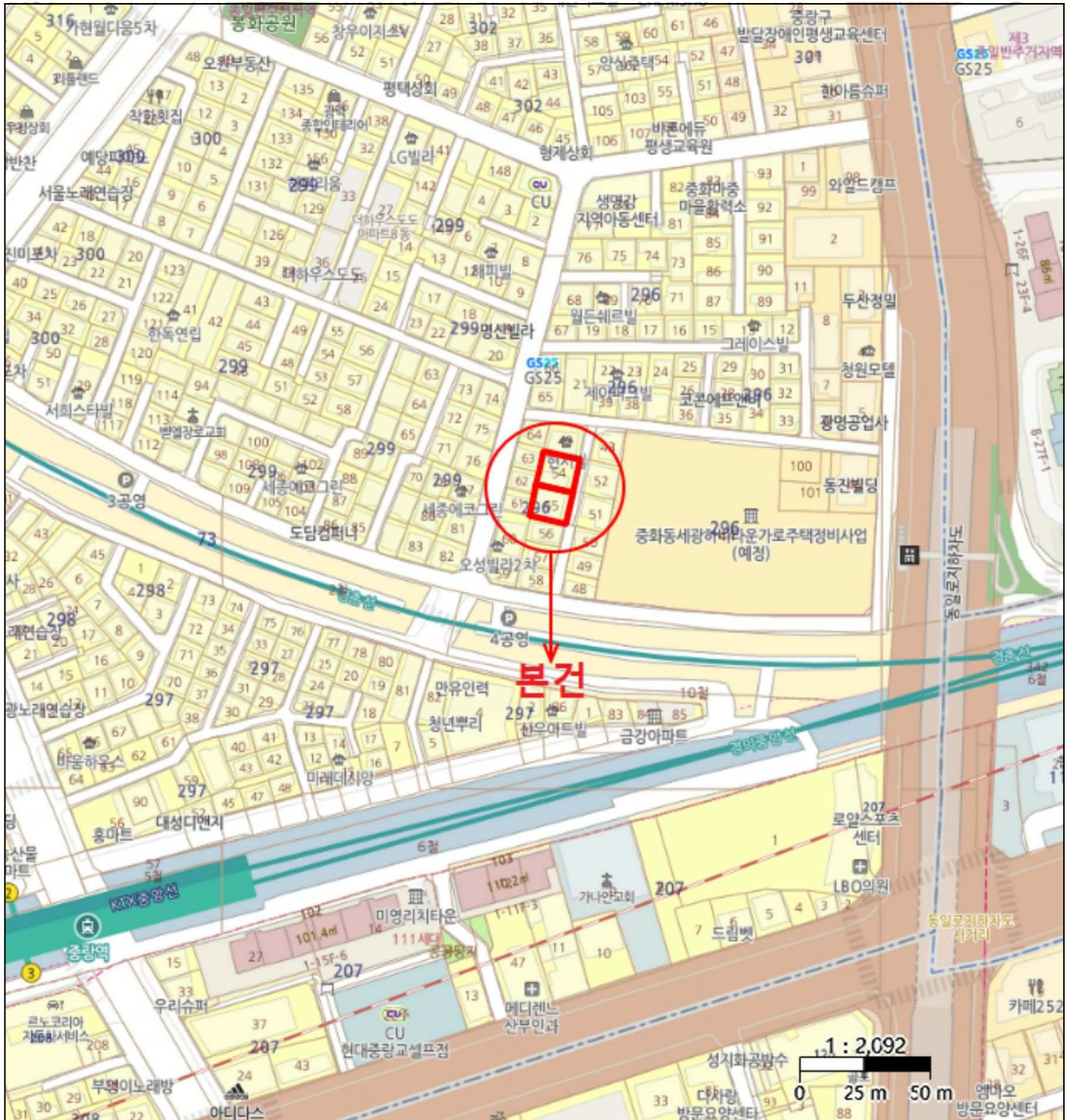


위치도



소재지

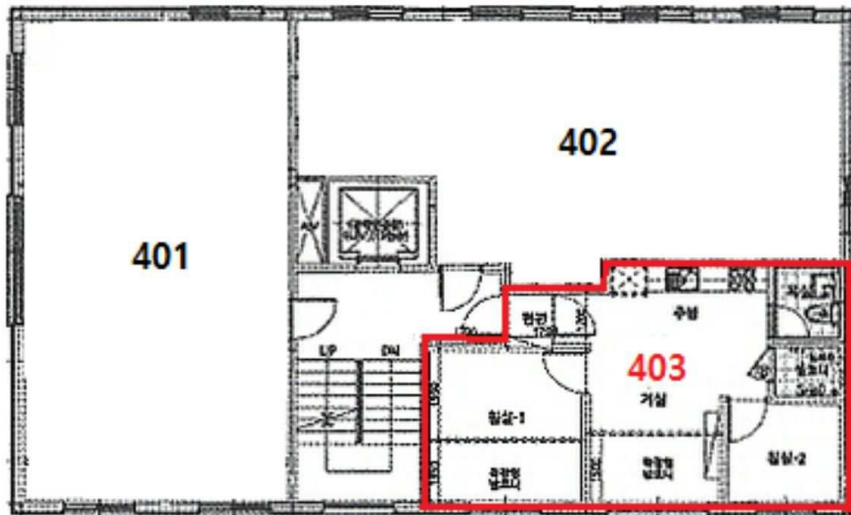
서울특별시 중랑구 중화동 296-54외 보람팰리스 4층 403호



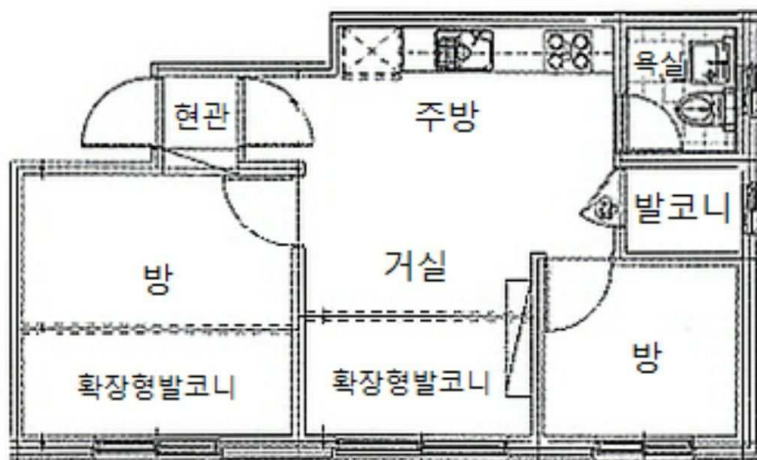
내부구조도

소재지 서울특별시 중랑구 중화동 296-54외 보람팰리스 4층 403호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1

