

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	홍선덕 소유물건 (2025타경12418)
의뢰인:	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정평가서번호:	250502-01-101

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.

인헌감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 근 태

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)		
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	서울북부지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	홍선덕 (2025타경12418)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.08	2025.05.02 ~ 2025.05.08
		작성일	2025.05.08

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	1개호	구분건물	1개호	-	350,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩350,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 “면동초등학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 라비앙로즈 제4층 제403호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.08일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2025.05.02.~ 2025.05.08일임.

### 4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매진행시 참고하기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기 타

본 건물의 내부구조는 현장조사시 이해관계인 부재 등의 사유로 인해 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실 조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 시 이해관계인은 유의하기 바람.

## 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

소재지				서울특별시 중랑구 면목동 458-46, 458-47, 458-48 [도로명 주소] 서울특별시 중랑구 면목로44가길 31			
건물명				라비앙로즈			
용도				공동주택 (도시형생활주택- 단지형다세대)	사용승인일	2021.12.22	
물건 번호	동	층	호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> ) (주,부 포함)	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	-	4	403	도시형 생활주택 (단지형다세대)	29.94	5.36	19.87

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	서울특별시 중랑구 면목동 458-000외	라비앙로즈	2/000	29.76	19.75	340,000	2023.05.12
							2021.12.22
B	서울특별시 중랑구 면목동 459-000외	런던빌	7/000	29.89	11.65	275,000	2023.07.20
							2019.04.05

### (2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례A>를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

(1) 동북권 연립·다세대 매매가격지수 (부동산통계정보시스템)

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
<b>2021년</b>	98.3	98.7	99.0	99.3	99.6	100.0	100.4	100.7	101.1	101.6	102.1	102.4
<b>2022년</b>	102.4	102.3	102.2	102.2	102.3	102.3	102.3	102.2	102.1	101.9	101.3	100.3
<b>2023년</b>	99.7	99.2	98.9	98.6	98.3	98.1	98.0	98.0	98.1	98.1	98.1	98.0
<b>2024년</b>	98.0	97.9	97.9	98.0	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	99.1
<b>2025년</b>	99.2	99.2	99.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

$$\frac{2025\text{년 } 03\text{월}}{2023\text{년 } 04\text{월}} = \frac{99.3}{98.6} \approx 1.00710$$

\* 2025년 04월 이후 지수는 미발표되었음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	100	100	제반 요인에서 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	100	100	제반 요인에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	102	100	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	제반 요인에서 대체로 유사함.
누 계	-	1.020		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

물건 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	340,000,000	1.000	1.00710	1.020	29.94	29.76	351,374,753

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 중랑구 면목동 458-000외	라비앙로즈	6/000	29.94	19.87	371,000	2024.01.15

### 2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	중랑구 면목동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	78.4
2025년 04월	78.1

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구 분	감정평가액
1	350,000,000



# 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 면목동 소재 "면동초등학교" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 "사가정역" 등이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2021.12.22자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층 건물 내 4층 403호로서,

외 벽 : 치장석재 마감 등

창 호 : 새시 창호

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 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

세필지 일단의 가장형에 유사한 토지로 도시형생활주택(단지형다세대)건물부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약6미터 내외 포장도로가 개설되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호(1)~(3) 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2024-09-05)(\*허가필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함. 기간:2024.09.10. ~ 2029.09.09.)).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

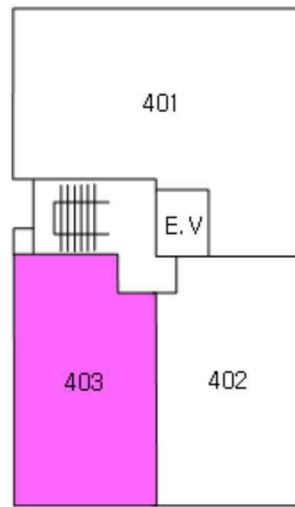


# 건물개황도



NO SCALE

호별배치도



내부구조도



