

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 윤완진 소유물건(2025타경12526)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정서번호 : m1-257052006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

## (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

어두선



감정평가액	<b>이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)</b>					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤완진 (2025타경12526)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 05. 27	2025. 05. 23 ~ 2025. 05. 27	2025. 05. 28		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	299,000,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩299,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

심 원 령



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 '상봉2동주민센터' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(해피리움 제6층 제601호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 27일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 23일 ~ 2025년 5월 27일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.


② 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움			
도로명주소	서울특별시 중랑구 동일로118길 36			
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대), 제1종근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.08.25		
	건물규모	층수	지상 6층	
		연면적	713.08 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 본건 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 6/601	도시형 생활주택 (단지형다세대)	25.63	7.75	33.38	18.609	76.78
합계 (1개호)			25.63	7.75	33.38	18.609	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	상봉동 119-12	4/4**	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	25.38	33.05	293,000,000 (@11,500,000)	2024.03.06 (2020.08.25)	-
#2	상봉동 119-12	4/4**	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	25.38	33.05	299,000,000 (@11,800,000)	2024.11.13 (2020.08.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례를 기준시점의 가격수준으로 시점수정을 하여야 함.

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.03.06/ 2025.05.27	
서울 강북지역 동북권 연립다세대	1.521% (1.01521)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	98.6
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 98.6) / 98.6$ $\approx 1.01521$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	6/601	25.63	#1	11,500,000	1.000	1.01521	1.000	11,674,915	299,228,071	299,000,000
합계		25.63	-	-	-	-	-	-	-	299,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고, 그 이하에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	비고
도시형생활주택 (단지형다세대)	일반 주택지대	세로변	10,500,000-12,000,000	본건 유사

개별 건물의 연식, 위치, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격수준이 상이함.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	상봉동 119-12 5/5**	도시형생 활주택 (단지형 다세대)	25.9	33.74	287,000,000	2024.05.03 (2020.08.25)	법원경매
					(@11,100,000)		
(2)	상봉동119-12 2/2**	도시형생 활주택 (단지형 다세대)	25.38	33.05	284,000,000	2024.06.04 (2020.08.25)	법원경매
					(@11,200,000)		
(3)	상봉동119-12 3/3**	도시형생 활주택 (단지형 다세대)	25.65	33.41	296,000,000	2024.04.16 (2020.08.25)	법원경매
					(@11,500,000)		
(4)	상봉동119-12 5/5**	도시형생 활주택 (단지형 다세대)	25.63	33.38	282,000,000	2024.03.20 (2020.08.25)	법원경매
					(@11,000,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	서울 중랑구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	38,237,885,525	31,292,854,907	81.8	539	127	23.6
연립	1,108,000,000	954,803,815	86.2	6	3	50.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제6층 제601호	25.63	18.609	299,000,000
합계		25.63	18.609	299,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		해피리움 제6층 제601호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	서울특별시 중랑구 상봉동	119-12 해피리움	도시형 생활주택 (단지형 다세대) , 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층  1층 2층 ~ 4층 각 5층 6층 옥탑1층					
	[도로명주소] 서울특별시 중랑구 동일로118길 36								
	상동	119-12	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	407.3				
				1 소유권대지권	407.3 x----	18.609	25.63	299,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					407.3		18.609		
	<b>합 계</b>						<b>₩299,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 "상봉2동주민센터" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(해피리움 제6층 제601호)로서, 주위는 근린생활시설, 관공서 및 공공시설, 단독주택 및 공동주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 상봉역(지하철 7호선, 경춘선)이 위치하는 등 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건내 제6층 제601호로서,  
외벽 : 치장대리석 붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,  
창호 : 새시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(방2, 거실1, 주방1, 욕실1, 발코니1 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

인접 토지 대비 등고평탄한 세장형 토지로, 도시형생활주택(단지형다세대) 및 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 6M 및 동측으로 노폭 약 3M 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 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>임.

### (9) 공부와의 차이

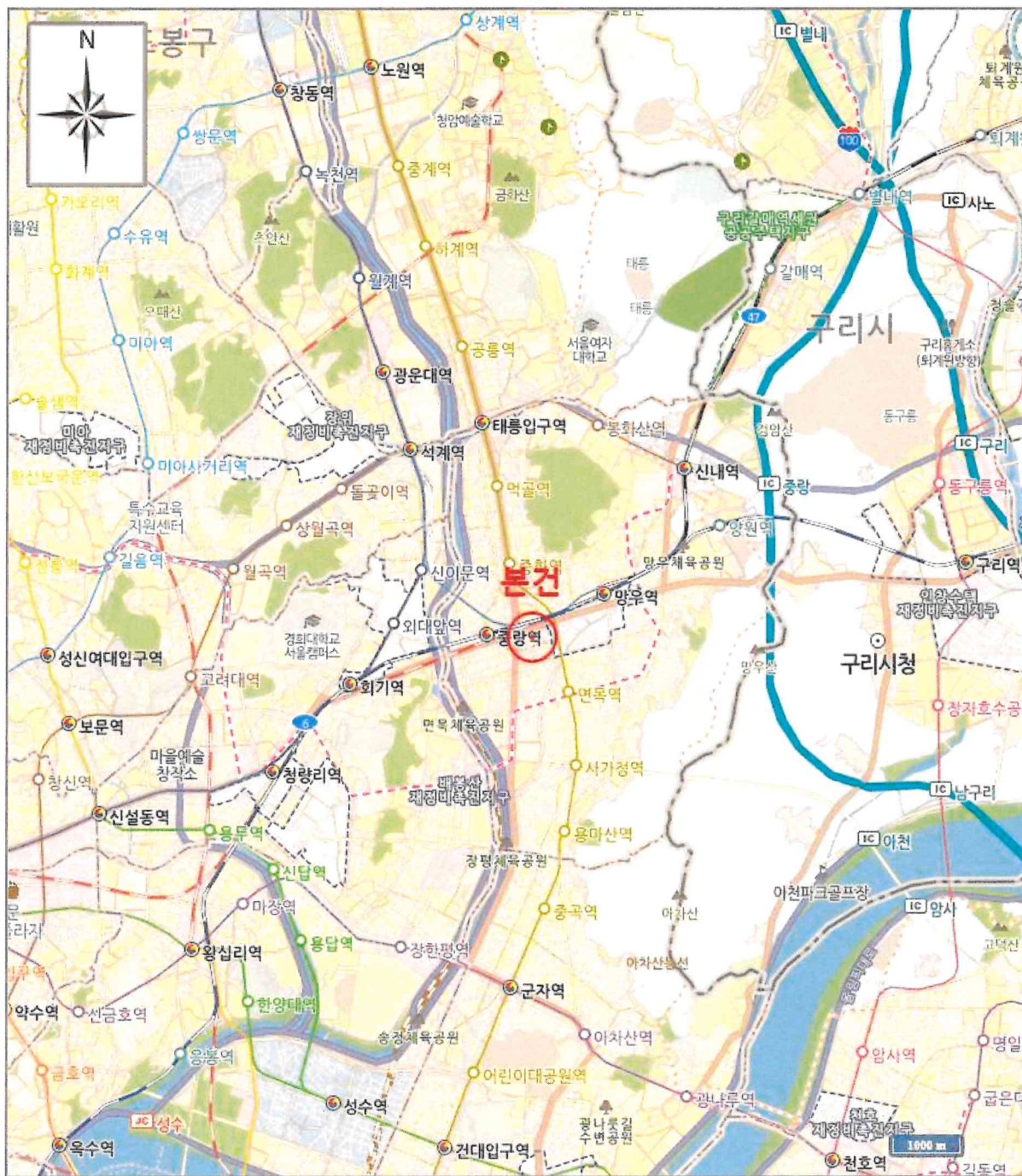
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 외부관찰 및 탐문조사 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역위치도

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움 제6층 제601호
-----	-------------------------------------

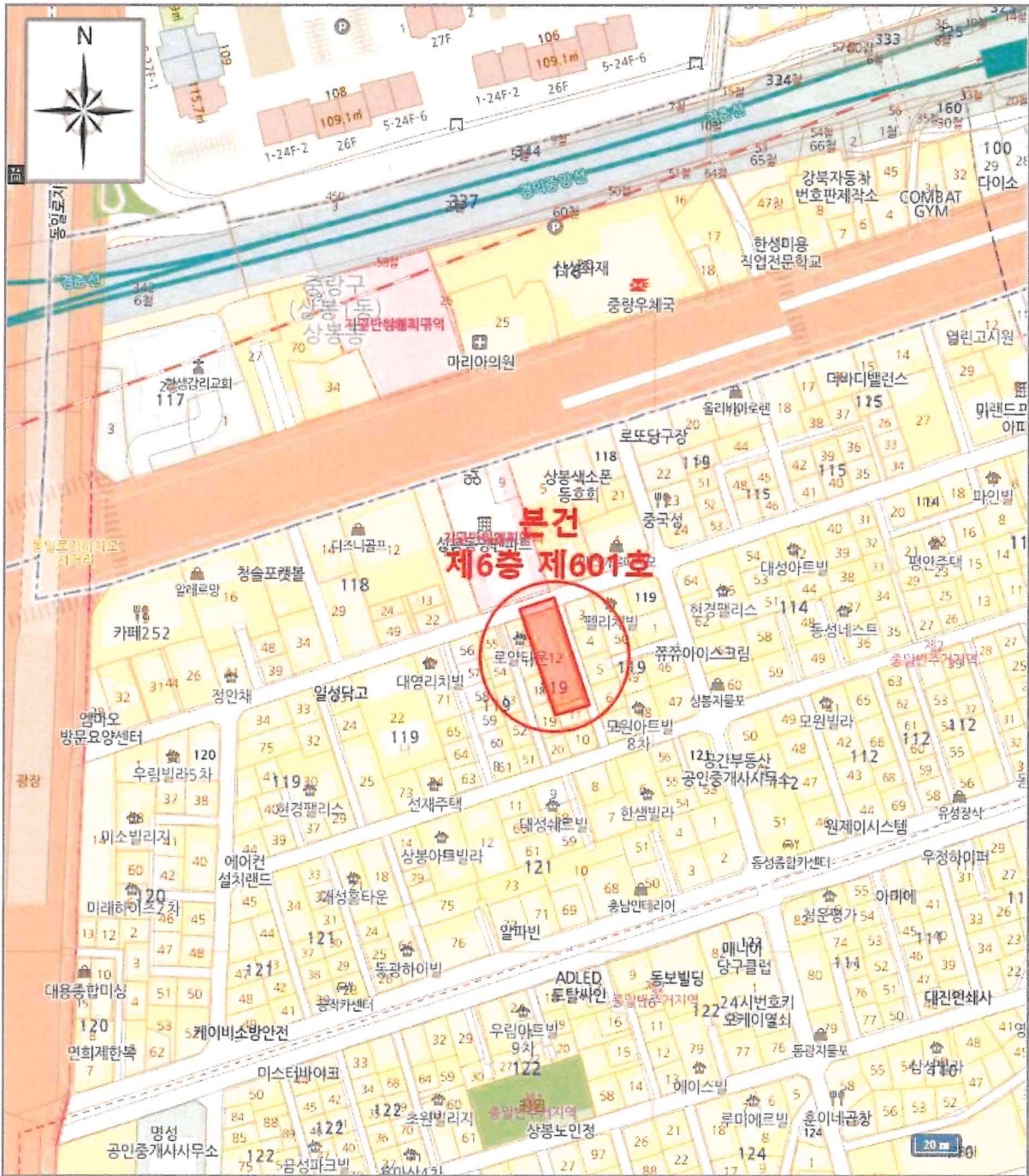


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 119-12 해피리움 제6층 제601호



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레



# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 119-12



[본건 전경]



[본건 주위 전경]

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 119-12



[공동현관 입구]



[본건 현관 입구]