

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정우 소유물건(2025타경10737)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: H250117-020

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 씨비알이 현

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
한상연

(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (서명또는인)

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경 10737)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.21	2025.01.22		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	370,000,000
	합계					₩370,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 "신내1동주민센터" 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 서울북부지방법원 경매8계의 법원경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 전체건물 개요

소재지	서울특별시 중랑구 망우동 354-36외		사용승인 일 자	2019-04-23
구 조	철근콘크리트구조 평지붕		층 수	지하 1층 / 지상 7층
			연면적(㎡)	779.46
이 용 상 황	공부	다세대주택 및 오피스텔	용적률(%)	249.84
	현황	다세대주택 및 오피스텔	건폐율(%)	49.84

〈대상건물 전경〉

〈대상물건 현관 전경〉



※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상물건 개요(호별)

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-	2	201	64.15	18.28	82.43	23.18	77.82

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 [2025년 01월 21일]임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2025년 01월 21일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- 대상 물건의 호별 위치는 점유현황, 건축물대장상 건축물 현황도 및 현장조사 등을 근거로 표시하였음.
- 현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 공부상 오피스텔로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.
- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「공동주택의 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가액}$$

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	망우동 100-00외	000	-	9	0	74.51	497,727,500	6,680,009	2024-11-02
2	망우동 400	000	-	3	0	59.61	349,000,000	5,854,722	2024-12-27
3	망우동 500	000	-	7	0	84.7284	574,800,000	6,784,030	2024-02-03

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 [거래사례 1]을 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	망우동 100-00외	000	-	9	0	74.51	497,727,500	6,680,009	2024-11-02

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (사정보정 = 1.00)

4. 시점수정

구분	기간	시점수정치	비고
지가변동률	2024.11.02. ~ 2025.01.21.	1.00627	서울특별시 중랑구 주거지역
오피스텔 매매가격지수 (한국부동산원)		0.99840	서울특별시 강북지역 동북권

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. (시점수정 = 0.99840)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분		대상 기준	비고
요인	비교항목	소계	
	지역적 요인	1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	대상물건은 사례 대비 가로폭 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
단지 내부요인	자연환경(조망·풍차·경관 등)	0.98	대상물건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)	0.98	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기에서 우세하나 층별 효용에서 열세하여 대체로 열세함.
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	층별 효용		
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
내부 평면방식(베이)	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 가치에 영향을 미치는 요인			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	—
누계	—	0.864	—

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
1	6,680,009	1.000	0.99840	0.864	5,762,293

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
a	망우동 400	000	0	21	0	59.2	369,000,000	6,233,108	법원경매	2024-12-10	-
b	상봉동 100-0외	000	0	3	0	64.37	408,000,000	6,338,356	법원경매	2024-09-02	-
c	망우동 500	000	0	21	0	84.3218	641,000,000	7,601,830	담보	2024-08-07	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근 낙찰가율

지역통계		서울특별시			중랑구		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	79.22	80.89	670	58.32	58.29	20
6개월 평균	오피스텔	80.34	82.10	383	58.31	57.80	15

※ 출처 : 부동산 태인(2024.01.18. ~ 2025.01.17.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 매매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가액(c, a×b=c) (원)	결정가액 (원)
1	5,762,293	64.15	369,651,096	370,000,000
합 계				370,000,000

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

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)	[도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로 122길16	354-36, 354-41 하우지움	다세대 주택 및 오피스텔	철근콘크리트구조 평지붕 7층			370,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
						지1층			40.44		
						1층			17		
						2층			146.73		
						3층			146.73		
						4층 ~ 7층 각			107.14		
						옥탑1층 (연면적제외)			17		
						대			제3종일반주거지역	156	
						대			제3종일반주거지역	139.8	
						(내)			철근콘크리트구조 제2층 제201호	64.15	64.15
	1),2)	소유권대지권	23.18	23.18							
			295.8x-----	295.8							
합 계							₩370,000,000.-				
			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

대상물건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 "신내1동주민센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 공원, 각급 학교, 근린생활시설, 아파트, 다세대주택 및 오피스텔이 소재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장, 근거리에 "망우역(경춘선, 경의중앙선)"이 소재함.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 평지붕 지상7층 건물 내 제2층 제201호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 오피스텔로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 등 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어있음

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

대상토지는 2필지 일단의 토지로서 인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지이며, 주거용 건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상토지 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-망우동 354-36 : 도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

-망우동 354-41 : 도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.
-현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 공부상 오피스텔로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.

광역위치도



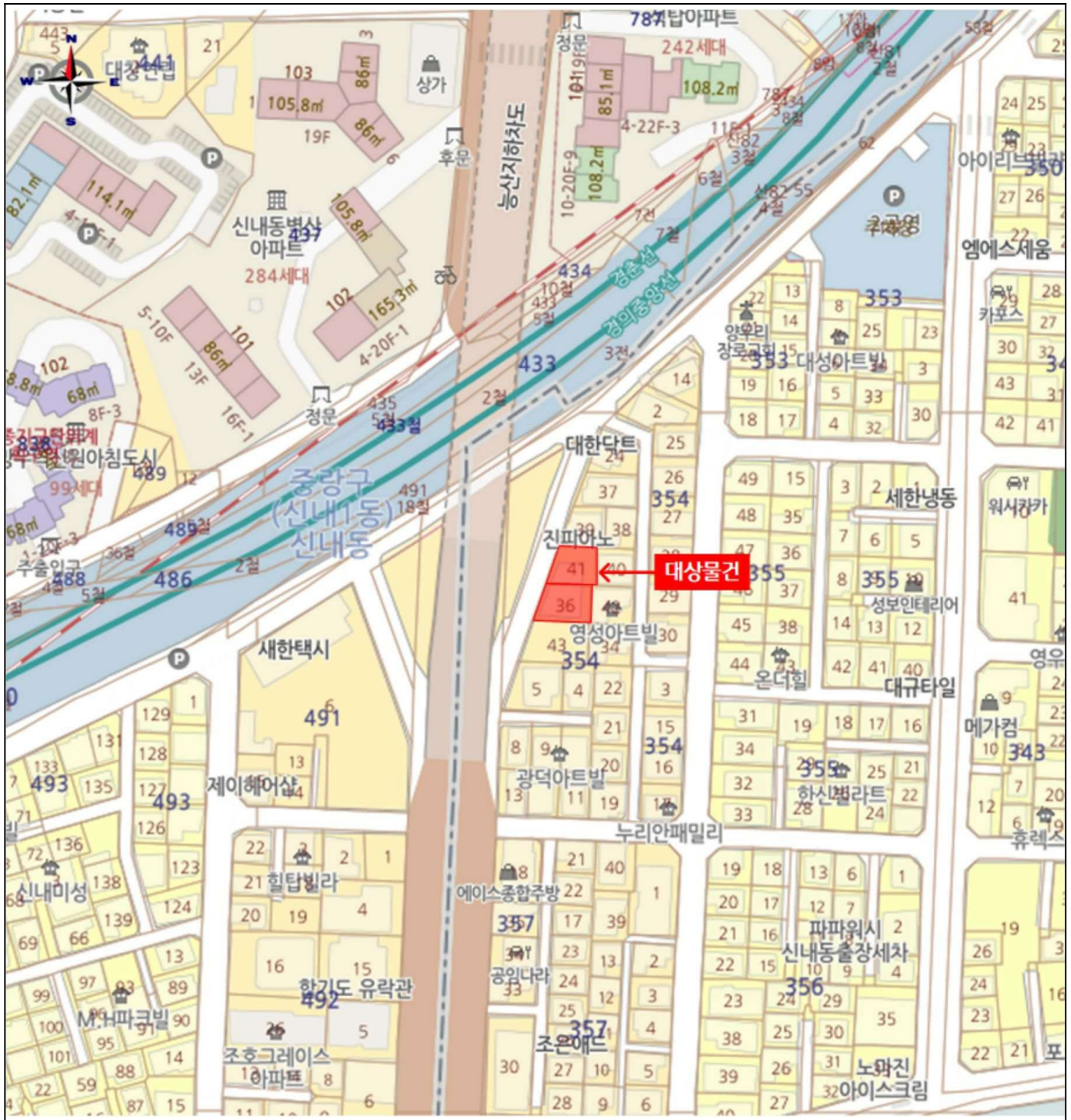
소재지	서울특별시 중랑구 망우동 354-36 하우지움 2층 201호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 중랑구 망우동 354-36 하우지움 2층 201호
-----	-----------------------------------



내부구조도



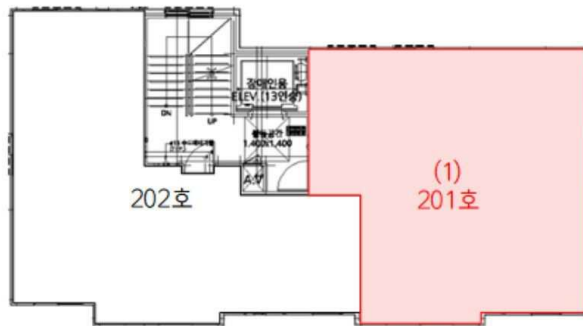
소재지

서울특별시 중랑구 망우동 354-36 하우지움 2층 201호



No scale

호별배치도



내부구조도



<<(1) 제2층 제201호>>

사 진 용 지



< 대상물건 건물 전체전경 >



< 대상물건 주위환경 >

사 진 용 지



< 대상물건 건물 1층 주출입구 >



< 대상물건 현관문 전경 >