

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	이명희 소유물건(2025타경12810)
감정서번호	2507-2-2106

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.

프라임감정평가법인(주)

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송두환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이십칠억칠천구백사십칠만오천원정(₩2,779,475,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이명희 (2025타경12810)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.12.09	2025.07.28 ~ 2025.12.09	2025.12.10	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	250.9	토지	250.9	7,970,000	1,999,673,000
	건물	312.15	건물	312.15	-	548,430,000
	제시외건물	137.18	제시외건물	137.18	-	231,372,000
합계					₩2,779,475,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조윤열			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 '봉화중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 28일 ~ 2025년 12월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- 미상임.

3. 기타 참고사항

- 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 외부 목측에 의한 관찰로서, 정확한 경계확인 및 지적관련사항 등은 측량을 요함.
- 본건 건물은 중량구청장으로부터 받은 건축허가(2023-건축과-신축허가-24)를 통하여 공사가 진행중에 중지된 상태에서 건축법상 사용승인을 받지 않고 2025.06.09. 가처분등기의 촉탁으로 인하여 소유권 보존등기가 이루어진 상태로, 일반건축물대장 등의 서류는 발급되지 않으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 건물은 준공인가 전으로 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 본건 건물에 설비는 기본적인 급배수설비, 승강기 설비 등이 되어 있는 것으로 판단되며, 건물이 공사중에 중지된 점을 고려할 때 설비의 작동 여부가 불분명한 상태로 경매 진행시 재확인을 요함.
- 본건에 소재하는 제시외건물 "㉠~㉡"는 개략적인 실측 등에 의거 면적사정 하였고 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 추후 소유권 등에 대한 재확인을 요함(후첨 "사진용지 및 건물이용상태" 참고).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 망우동 403-21	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	250.9 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택(다가구주택)
	사용승인	미준공
	연 면 적	312.15 m ² (옥탑층 포함)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	중랑구 망우동 403-21	250.9	대	단독주택	2종일주	소로한면	사다리 평지	3,529,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	중랑구 망우동 403-24	126.6	대	단독주택	2종일주	소로한면	세장형 평지	3,565,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	2.355	서울특별시 중랑구 (25.01.01~25.12.09) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 2.088 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.208 $(1 + 0.02088) * (1 + 0.00208 * 39/31) \approx 1.02355$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건인근	일반 주택지대	소로변	7,900,000 내외	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	중랑구 망우동 4**_*	157.7	2종일주	대 주상용	2024.10.11	시가참고	8,380,000	-
(3)	중랑구 망우동 3**_*	161	2종일주	대 단독주택	2024.08.02	법원경매	7,210,000	-
(4)	중랑구 망우동 4**_*	158	2종일주	대 주상용	2024.07.05	시가참고	7,730,000	-
(5)	중랑구 망우동 4**_**	171.2	2종일주	대 주거기타	2024.06.09	시가참고	7,830,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	중랑구 망우동 1**_**	2종일주 대/단독주택	950,000,000원 (@ 7,011,070원/m ²)	2024.02.06 -	135.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 950,000,000원 / 135.5m ² ≈ 7,011,070원/m ²				
#2	중랑구 신내동 4**_*** 외	2종일주 대/주거기타	1,850,000,000원 (@ 8,428,246원/m ²)	2023.02.08 1976.11.10	219.5m ² -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태, 거래이후 멸실된 점 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 1,850,000,000원 / 219.5m ² ≈ 8,428,246원/m ²				
#3	중랑구 망우동 5**_*	2종일주 대/주거기타	1,500,000,000원 (@ 7,770,855원/m ²)	2024.04.12 1994.11.05	162.3m ² 473.79m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 연와조 평상라브지붕 5층 근린생활시설, 주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 21년/50년 ≈ 504,000원/m ² 건물가격 : 504,000원/m ² X 473.79m ² ≈ 238,790,160원 2) 토지가격 : (1,500,000,000원 - 238,790,160원) / 162.3m ² ≈ 7,770,855원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(마) 경매 동향

용도별	서울 중랑구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다가구	2,973,576,450	2,568,684,100	86.4	18	4	22.2
대지	5,373,462,500	3,502,813,576	65.2	8	4	50.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	7,210,000	1.03472	1.000	1.091	8,139,221		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.230	2.23
	3,565,000	1.02355	-	-	3,648,955		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.08.02 ~ 2025.12.09, 중랑구 주거지역) : 3.472% (1.03472)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.07	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.091

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

바. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	3,565,000	1.02355	1.000	0.980	2.23	7,974,427	7,970,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	중량구 망우동 521-1	2종일주 대/주거기타	1,500,000,000원 (@ 7,770,855원/m ²)	2024.04.12 1994.11.05	162.3m ² 473.79m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조,연와조 평스라브지붕 5층 근린생활시설,주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 21년/50년 ≒ 504,000원/m ² 건물가격 : 504,000원/m ² X 473.79m ² ≒ 238,790,160원 2) 토지가격 : (1,500,000,000원 - 238,790,160원) / 162.3m ² ≒ 7,770,855원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 주거	4.152	서울특별시 중랑구 (24.04.12~25.12.09) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.136 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.179 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.202 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.182 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.190 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.218 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.231 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.232 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.222 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 2.088 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.208 $(1 + 0.00136 * 19/30) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.02088) * (1 + 0.00208 * 39/31) \approx 1.04152$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건은 사례 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근상가와의 거리 및 편의성		
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 사례 대비 경사에서 우세하나, 접면도로 상태에서 열세하여 대체로 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.988	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

바. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1	#3	7,770,855	1.000	1.04152	1.000	0.988	7,996,378	8,000,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련 번호	사정면적 (m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/m ²)	금액(원)	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	250.9	7,970,000	1,999,673,000	8,000,000	2,007,200,000	-

나. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
가	지상3층	철근콘크리트구조 평슬래브경사지붕	단독주택(다가구주택)	312.15 (옥탑층 포함)	미준공	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	—	—	—	○	—	—	○	○	—

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조 평슬래브경사지붕	1,800,000	-	1,800,000	50	1~3층
		1,000,000	-	1,000,000	50	옥탑층

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1~3층	1,800,000	50	-	-	50	50/50	1,800,000	-
	옥탑층	1,000,000	50	-	-	50	50/50	1,000,000	-

* 관찰감가를 병용함.

(4) 건물 감정평가액

일련 번호	층	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물 감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
가	1~3층	295.35	295.35	1,800,000	531,630,000	-
	옥탑층	16.80	16.80	1,000,000	16,800,000	-
합계		312.15	312.15	-	548,430,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	1,999,673,000
	건 물	548,430,000
	제시외건물	231,372,000
	합 계	2,779,475,000

결정의견	본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정 하였음.
------	--

2. 기타 참고사항

-

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 중랑구 망우동	403-21	대	제2종 일반주거지역	250.9	250.9	7,970,000	1,999,673,000	
가	동 소	403-21 1동	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 평슬래브 경사지붕 3층					
				1층	80.23	295.35	1,800,000	531,630,000	관찰감가 1,800,000 x 50/50
				2층	109.84				
				3층	105.28				
				옥탑층	16.80	16.80	1,000,000	16,800,000	관찰감가 1,000,000 x 50/50
소 계								₩2,548,103,000	
	(제시외건물)								
A	서울특별시 중랑구 망우동	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	4.68	4.68	1,800,000	8,424,000	관찰감가
B	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	2.97	2.97	1,800,000	5,346,000	관찰감가
C	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	4.05	4.05	1,800,000	7,290,000	관찰감가
D	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.12	3.12	1,800,000	5,616,000	관찰감가
E	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	5.10	5.10	1,800,000	9,180,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
F	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.75	3.75	1,800,000	6,750,000	관찰감가
G	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	6.16	6.16	1,800,000	11,088,000	관찰감가
H	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	4.68	4.68	1,800,000	8,424,000	관찰감가
I	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	2.97	2.97	1,800,000	5,346,000	관찰감가
J	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	4.05	4.05	1,800,000	7,290,000	관찰감가
K	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.12	3.12	1,800,000	5,616,000	관찰감가
L	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	5.10	5.10	1,800,000	9,180,000	관찰감가
M	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.75	3.75	1,800,000	6,750,000	관찰감가
N	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	6.16	6.16	1,800,000	11,088,000	관찰감가
O	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	9.45	9.45	1,800,000	17,010,000	관찰감가
P	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.96	3.96	1,800,000	7,128,000	관찰감가
Q	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	4.05	4.05	1,800,000	7,290,000	관찰감가
R	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	3.12	3.12	1,800,000	5,616,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
S	동 소	403-21	확장형 발코니	철근콘크리트조	5.10	5.10	1,800,000	9,180,000	관찰감가
T	동 소	403-21	다락	조적조 및 판빌조	51.84	51.84	1,500,000	77,760,000	관찰감가
소 계								₩231,372,000	
합 계								₩2,779,475,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 '봉화중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근에 단독주택(다가구주택), 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.).

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임

기 타: -.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브경사지붕 지상3층 건물로서,
 외벽: 외장석붙임 등 마감
 내벽: 몰탈위페인팅 및 일부 타일붙임 등 마감
 창호: 샷시창호 등 마감.

(2) 이용상태

1층: 다가구주택(2가구)임.
 2층: 다가구주택(3가구)임.
 3층: 다가구주택(3가구)임.
 옥탑: 계단실, ELV탑 등 용도임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 판단되며, 건물이 공사중에 중지된 점을 고려할 때 설비의 작동 여부가 불분명한 상태로 경매 진행시 재확인을 요함.

(4) 부합물 및 종물

본건에 소재하는 제시외건물 "A~T"는 개략적인 실측 등에 의거 면적사정 하였고 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 추후 소유권 등에 대한 재확인을 요함.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임
기 타: -.

광역위치도

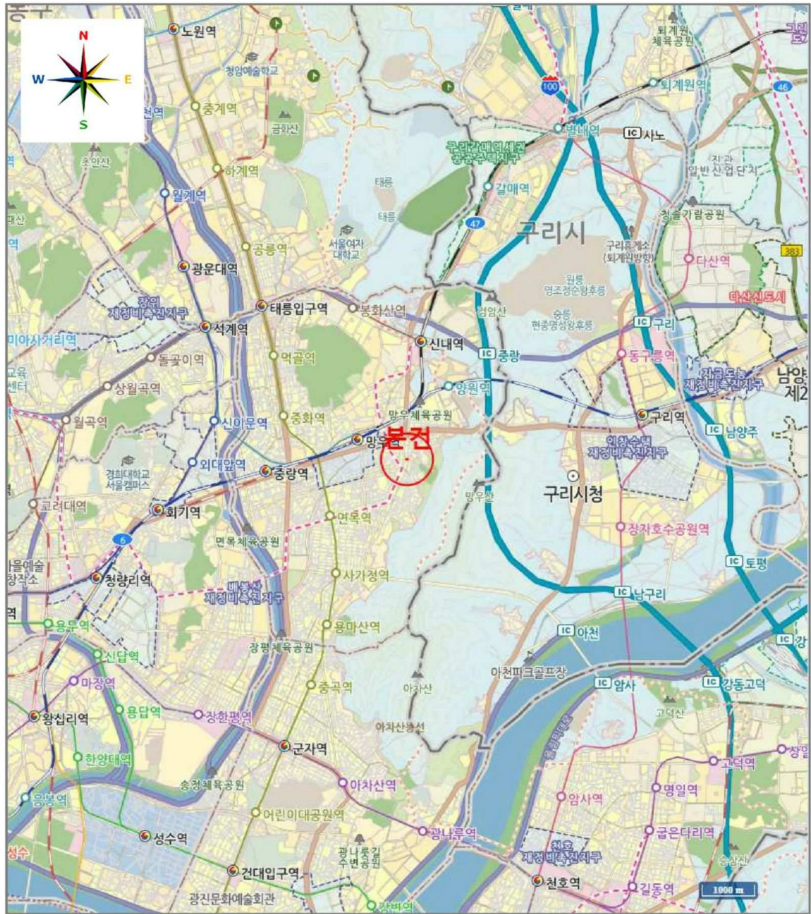


소재지	서울특별시 중랑구 망우동 403-21
-----	----------------------

2507-2-2106

광역위치도

소재지	서울특별시 중랑구 망우동 403-21
-----	----------------------



프라이م감정평가법인(주)

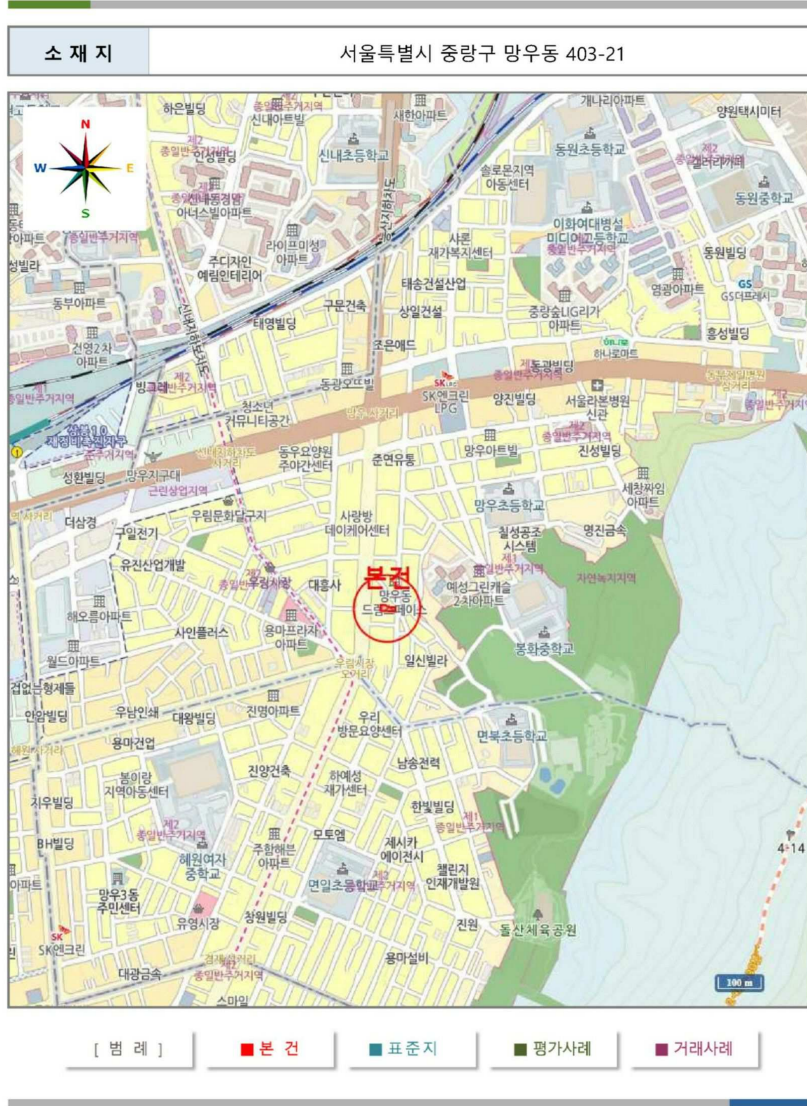
위 치 도



소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 403-21
-------	----------------------

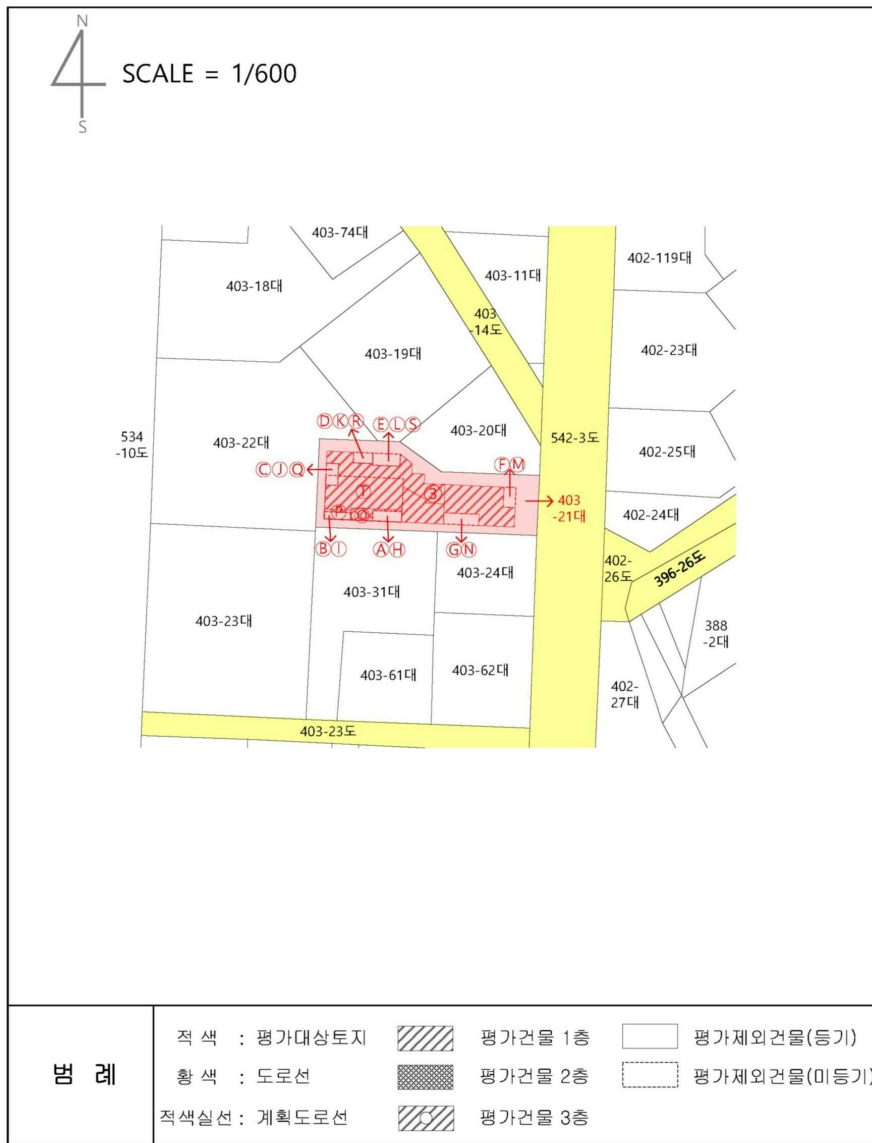
2507-2-2106

상 세 위 치 도



지 적 도

지적 및 건물개황도



범 례	적 색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황 색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층		

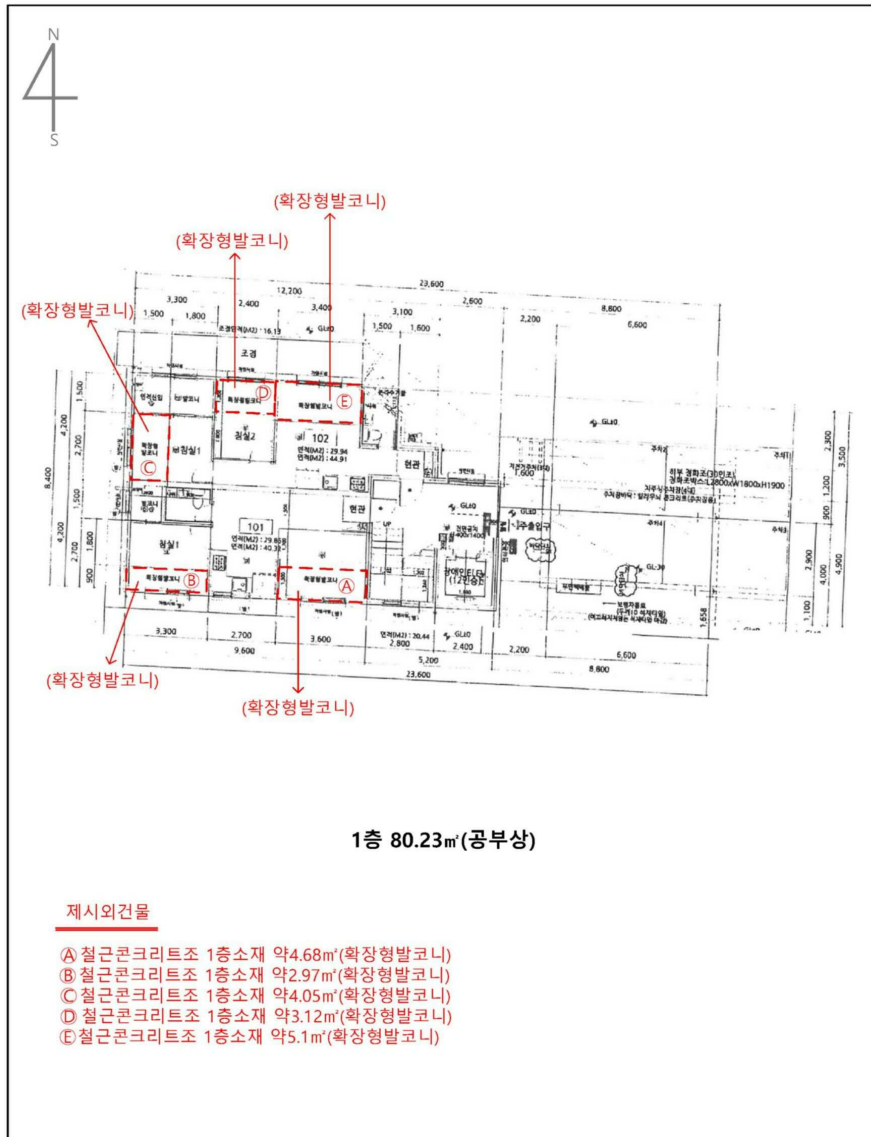
프라임감정평가법인(주)

내부구조도



소재지 서울특별시 중랑구 망우동 403-21

건물이용상태 및 임대내역



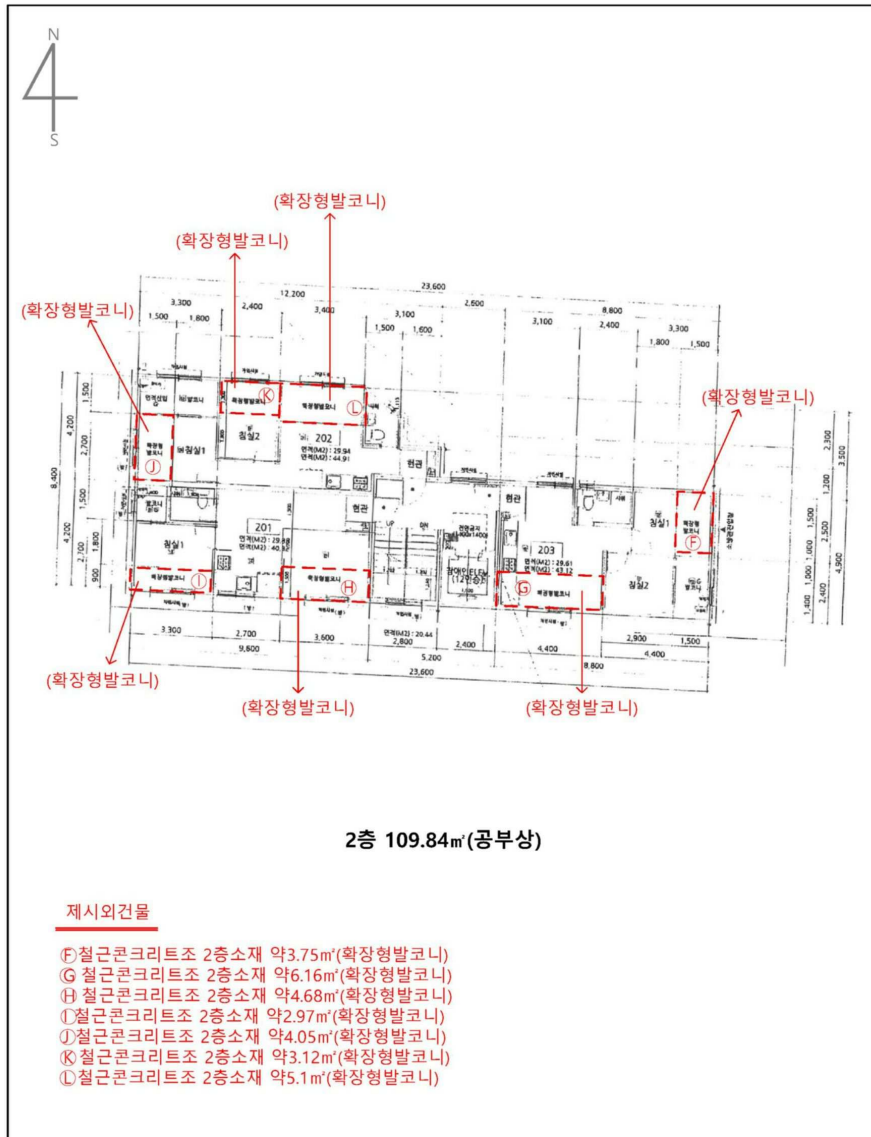
프라임감정평가법인(주)

내부구조도



소재지 서울특별시 중랑구 망우동 403-21

건물이용상태 및 임대내역



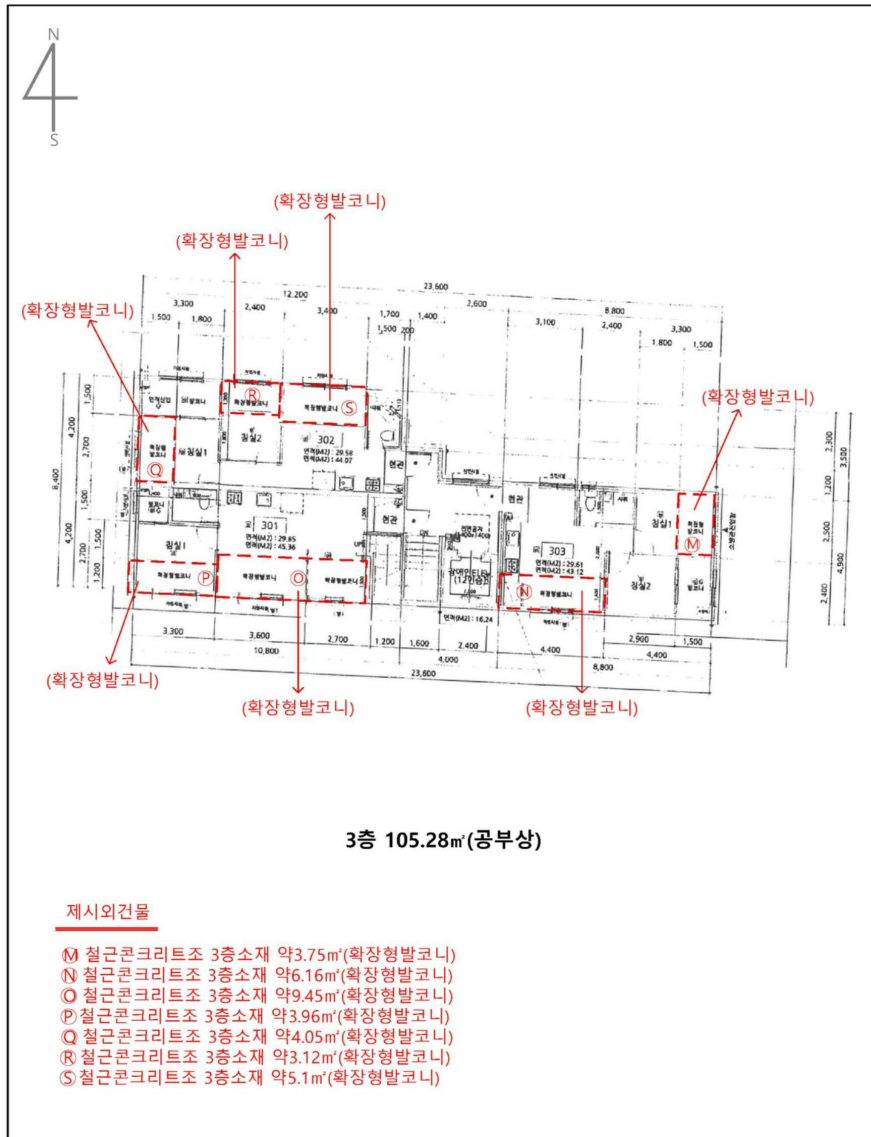
프라이م감정평가법인(주)

내부 구조도



소재지 서울특별시 중랑구 망우동 403-21

건물이용상태 및 임대내역



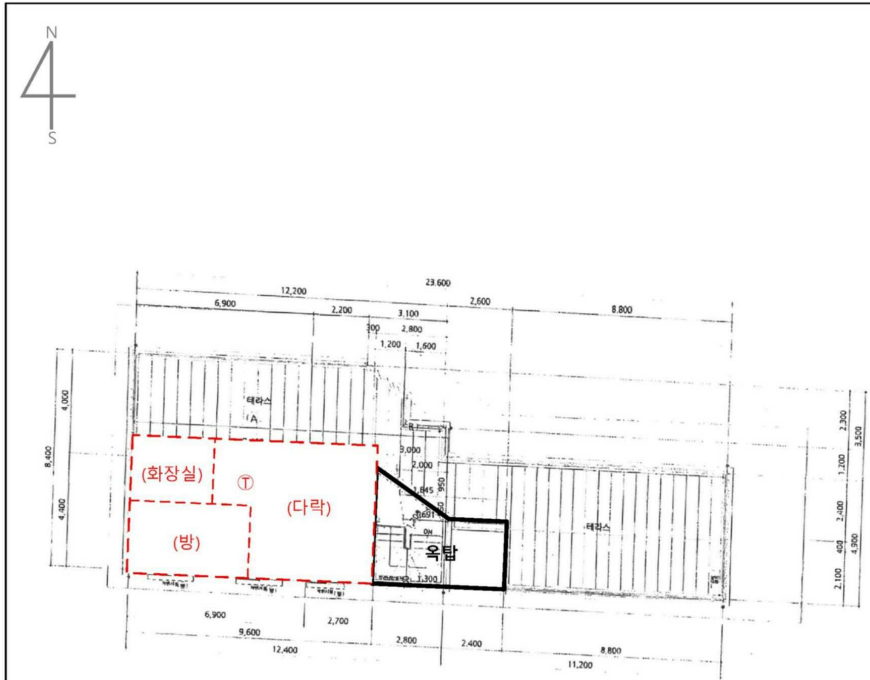
프라임감정평가법인(주)

내 부 구조 도



소 재 지 서울특별시 중랑구 망우동 403-21

건물이용상태 및 임대내역



옥탑층 16.8㎡(공부상)

제시외건물

① 조적조, 판넬조 다락 약51.84㎡

범 려	임대부분	임 차 인	임대차 내역		산출 구분	비 고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	-	미상임.		-	-

프라임감정평가법인(주)





1



1



2



2



2



3



3



3



3 (301)







