

# 감정평가서

건명	정한소 소유물건(2025타경12863)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호	01B1250731-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)삼성감정평가법인 본사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

허진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일

(서명또는인)

감정평가액	육천삼백삼십만원정 (₩63,300,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	정한소 (2025타경12863)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.14	2025.08.14	2025.08.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	63,300,000
		이	하	여	백	
	합계					₩63,300,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 “장안중학교” 동측 인근에 위치한 구분건물(제5층 제501호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 14일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 08월 14일에 실지조사 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 그 밖의 사항

- 본건은 실지조사 당시 본건 건물의 철거판결로 인하여 철거기간 동안 관리회사가 관리하고 있으며, 법원의 퇴거집행이 완료된 상태로 조사된 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 건축(신축)허가 이후 장기간 사용승인을 받지 않은 상태로서 가압류 등기의 촉탁으로 인하여 소유권보존등기가 되어 있으며, 건축물대장이 존재하지 않음.
- 본건은 대지권 등기가 되어 있지 아니하며, 본건 토지의 등기사항전부증명서상 대지사용권이 확인되지 아니함.
- 본건은 상기와 같이 철거판결로 인한 철거예정건물로서 귀 법원의 요청에 의거 대지권이 없는 건물만의 가액으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 110-80		
건물명	-	층 수	5층
주용도	공동주택(다세대주택) 및 근린생활시설	사용승인일	-
용도지역	제2종일반주거지역	호수/세대수	-
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	연면적(㎡)	-

※ 본건 건축물대장이 존재하지 아니하는 바, 등기사항전부증명서를 기준함(이하 동일).

### 2. 대상물건 개요

연번	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
가	제5층 /제501호	다세대주택	21.89	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	중랑구 중화동 131-34	에이스타운 2차	4층/ 402호	26.1	263,000,000	2023.09.24	실거래
					10,076,628	2015	
#2	중랑구 중화동 148-100	대성하이츠	3층/ 301호	46.48	500,000,000	2025.03.23	실거래
					10,757,315	2015	
#3	중랑구 중화동 134-15외	벨라비스타	5층/ 502호	27.41	375,000,000	2023.12.29	실거래
					13,681,138	2020	

#### 나. 비교사례의 선정

지리적 위치, 전유면적 등 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 큰 것으로 인정되는 거래사례인 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 유형별 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.3	99.9	99.6	99.3	99	98.8	98.7	98.6	98.7	98.8	98.8	98.7
2024년	98.6	98.6	98.6	98.6	98.7	98.8	99	99.1	99.3	99.5	99.7	99.8
2025년	99.8	99.9	100	100.1	100.2	100.5	100.7	-	-	-	-	-

거래시점 : 2023.09.24, 2023년 08월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.08.14, 2025년 07월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 98.6 (2023.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.7 (2025.07)
- ▶ 시점 수정치 :  $100.7 / 98.6 \approx 1.02130$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.04	본건은 사례대비 상업, 업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	호별요인에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	가치에 영향을 미치는 요인 등 기타요인에서 열세함.
누 계		0.936		1.04 × 1.00 × 1.00 × 0.90

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액 (원)	비고
263,000,000	1.000	1.02130	0.936	21.89 /26.1	210,858,049	211,000,000	대지권 포함

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

### IV. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	중랑구 중화동 134-15	벨라비스타	3층/ 302호	27.41	379,000,000	2025.01.15	법원경매
					13,827,070	2020	
B	중랑구 중화동 148-35	플러스빌	2층/ 202호	40.02	393,000,000	2025.05.20	담보
					9,820,090	2015	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

대지권 포함 감정평가액	건물배분비율	대지권 제외 감정평가액
211,000,000	0.3	63,300,000

### 2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 대지사용권을 포함하지 않은 건물만의 평가액을 위와 같이 결정함.

## (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			
	서울특별시 중랑구 중화동	110-80 위 지상	공동주택 (다세대 주택) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층  1층  2층  3층  4층  5층  (내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호					
					47.13				
					107.93				
					107.93				
					70.80				
					65.79				
					21.89	21.89	63,300,000	대지권 제외	
	<b>합 계</b>						<b>₩63,300,000.-</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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 "장안중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건은 인근에 "중화역"(지하철7호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서  
외 벽: 석재붙임 마감 등,  
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창 호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택이나 현황 공실 상태로 조사됨.

## (5) 설비내역

본건은 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로 공동주택(다세대주택) 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(중화5구역 주택정비형 공공재개발사업), 공공청사(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(문의:보건행정과), 건축허가·착공제한지역(2023-04-20)(제한기간: 제한공고일로부터 2년), 상대보호구역(관할교육청에확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 정비구역(중화5구역 주택정비형 공공재개발사업), 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



# 내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 110-80 제5층 제501호



## 【호별배치도】

NONE SCALE



< 중랑구 중화동 110-80 제5층 >

## 【내부구조도】



< 본건 제501호 >



[ 1 ]



[ 2 ]



[ ]



[ ]



[ ]



[ ]



[ 1 ]



[ 2 ]