

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오주희 외 3명
소유물건(2025타경12881)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 250715-01-102

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

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 근 태

감정평가액	일십억이천팔백사십삼만팔천팔백사십원정 (₩1,028,438,840.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	오주희 외 3명 (2025타경12881)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.22	2025.07.15 ~ 2025.07.22	2025.07.22	
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
	토지	109.1	토지	109.1	8,970,000	978,627,000
	건물	82.28	건물	82.28	-	27,399,240
	제시외 건물	(76.2)	제시외 건물	(76.2)	-	22,412,600
합 계					₩1,028,438,840	
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 “중곡초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

(1) 건물

기호	소재지	지번	규모	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인일
1	서울특별시 중랑구 면목동	379-8	지층 /1층	1층 21평8홑4작 지하실 3평5작	단독주택	연와조 세멘 와즙	1971.07.20

(2) 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통
2	서울특별시 중랑구 면목동	379-8	대	109.1	주거용	제2종 일반주거	소로각지

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025.07.22.일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2025.07.15.~ 07.22.임.

5. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 내 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 자가변동률로 시점수정하고 위치, 인근 토지의 이용상황, 접근성, 획지의 형태 및 규모, 도로조건, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였으며, 거래사례비교법에 의한 비준가격을 산정하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 시산가격의 합리성을 검토함.

(3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 본건의 경과년수가 전내용년수를 초과하여 관찰감가법을 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음. 본건 건물의 계단 등은 주건물 단가에 포함하여 평가하였음.

(4) 본건 토지 위 지상 소유자 미상의 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 정확한 신축년도를 확인하기 어려운바, 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본 건물의 일부 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등의 사유로 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실 조회시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기 준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 합리성을 검토함.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가격

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	서울특별시 중랑구 면목동	379-16	대	82.60	단독 주택	제2종 일반주거	세로(가)	정방형 평지	3,002,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상 황·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

(서울특별시 중랑구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	1.045	5월까지 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.206	5월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.22)	1.394 (1.01394)	$(1 + 0.01045) * (1 + 0.00206 * 52/31)$

* 2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표되어 직전월 변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	본건이 비교표준지 대비 도로조건 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 및 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
격차율 계			1.100	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그밖의 요인 결정

1) 그밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 평가선례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그밖의 요인으로 보정함.

2) 인근 매매사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	거래가액 건물포함가격	자료 출처	거래시점
가	서울시 중랑구 면목동 385-000	대	74.4	단독 주택	제2종 일반주거	599,900,000	등기사항 전부 증명서	2025.02.28
						연면적(m ²)	사용승인일	
						136.73	1993.11.04	

3) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	평가사례 (원/m ²)	평가목적
						기준시점
나	서울특별시 중랑구 면목동 384-000	대	단독 주택	제2종 일반주거	7,939,000	경매
						2024.04.13
다	서울특별시 중랑구 면목동 377-000	대	단독 주택	제2종 일반주거	8,210,000	경매
						2023.10.04

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그밖의 요인의 보정치 결정

구분	사례 및 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	보정치
산식	7,939,000	1.03170	1.000	0.998	8,174,285	2.686
	3,002,000	1.01394	-	-	3,043,848	

㉠ 시점수정치(중량구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.04.13 ~ 2025.07.22)	3.170 (1.03170)	$(1 + 0.00136 * 18/30) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.01045) * (1 + 0.00206 * 52/31)$

* 2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표되어 직전월 변동률을 연장적용함.

㉡ 개별요인 비교표

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.95	표준지가 사례 대비 도로 폭 등에서 열세함.	-
접 근 조 건	1.05	표준지가 사례 대비 접근성에서 우세함.	-
환 경 조 건	1.00	대체로 유사함.	-
획 지 조 건	1.00	대체로 유사함.	-
행 정 적 조 건	1.00	대체로 유사함.	-
기 타 조 건	1.00	대체로 유사함.	-
격 차 율 계	0.998		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지역의 유사이용상황의 부동산 가격수준, 인근의 평가전례, 지가 동향, 평가목적등을 종합·참작하여 결정함.(보정치 : 2.68)

5) 공시지가 기준법에 의한 시산가격

번호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	3,002,000	1.01394	1.000	1.100	2.68	8,973,264	8,970,000

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

(1) 거래사례 선정

인근지역내 위치한 거래사례로서 대상과 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 “가” 를 선정함.

(2) 거래사례 거래시점 토지단가

사례 토지단가	거래가액 - {(재조달원가 × 감가수정) × 건물면적} / 토지면적 = 토지단가
	{599,900,000 - (1,500,000 × 14/45 × 136.73)} / 74.4 ≒ 7,210,000원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단됨. (1.000)

(4) 시점수정

(서울특별시 중랑구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.02.28 ~ 2025.07.22)	0.986 (1.00986)	$(1 + 0.00211 * 1/28) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00206 * 52/31)$

* 2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표되어 직전월 변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

본건과 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 개별요인 비교치

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.18	본건이 사례 대비 도로 조건 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환 경 조 건	일조 및 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
격차율 계			1.239	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가격

번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	7,210,000	1.000	1.00986	1.000	1.239	9,021,271	9,020,000

4. 시산가격 결정

(1) 시산가액의 검토

평가방식	공시지가 기준단가(원/㎡)	거래사례 기준단가(원/㎡)
토지 기호2	8,970,000	9,020,000

(2) 토지 평가액의 결정

상기와 같이 시산가격을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산출되어 그 합리성이 인정되는바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 감정평가액을 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액(원)	비 고
토지 기호2	8,970,000	109.1	978,627,000	-
합 계		109.1	978,627,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 낙찰가율 통계분석

지역통계	종량구 면목동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	78.2
2025년 06월	82.5

III. 건물가액의 산출근거

1. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법으로 평가였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

2. 건물적용단가

(1) 표준단가

분류번호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)
1-1-3-6	일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	1,534,000

*산정자료 : 건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원), 건물신축단가표(한국부동산원)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 결정

상기 표준단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 및 부대시설내역 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분		재조달원가	비고
1	각층	1,500,000	-

(3) 건물적용단가의 결정

기호	층수	재조달원가 (원/m ²)	경과 년수	유효 잔존 년수	내용 년수	산출 단가 (원/m ²)	적용 단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	평가가액 (원)	비고
1	1층	1,500,000	54	10	45	333,333	333,000	72.2	24,042,600	관찰 감가
	지층	1,500,000	54	10	45	333,333	333,000	10.08	3,356,640	관찰 감가
합 계								82.28	27,399,240	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 총 평가액

구 분	평 가 가 액
토 지	978,627,000
건 물	27,399,240
제 시 외 건 물	22,412,600
합 계	1,028,438,840

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 면목동	379-8	주택	연와조 세멘와즙 평가건					
	[도로명 주소] 서울특별시 중랑구 답십리로81길 82			건평 21평8홀4작	72.20	82.28	333,000	27,399,240	1,500,000 x 10/45 관찰감가
				지하실 3평5작	10.08				
2	서울특별시 중랑구 면목동	379-8	대	제2종 일반주거	109.1	109.1	8,970,000	978,627,000	
소 계								₩1,006,026,240	
	[제시외 건물]								
(ㄱ)	서울특별시 중랑구 면목동	379-8	1층 주택	벽돌조	(12)	12	-	1,500,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	379-8	1층 화장실 및 창고	벽돌조	(2)	2	-	200,000	관찰감가
(ㄷ)	동 소	379-8	지층 주택	벽돌조	(62.2)	62.2	-	20,712,600	관찰감가
소 계								₩22,412,600	
합 계								₩1,028,438,840.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 "중곡초등학교" 동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 주상용 건물, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "용마산역" 등이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

등고평탄한 장방형에 유사한 토지로서 주거용 건물부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약8미터 내외, 남측으로 노폭 약3미터 내외 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에 확인요망)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반건축물대장상 1971.07.20자로 사용승인을 득한 연와조 세멘와즙 평가건으로서,

외 벽 : 적벽돌 쌓기마감

창 호 : 새시창호 등

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

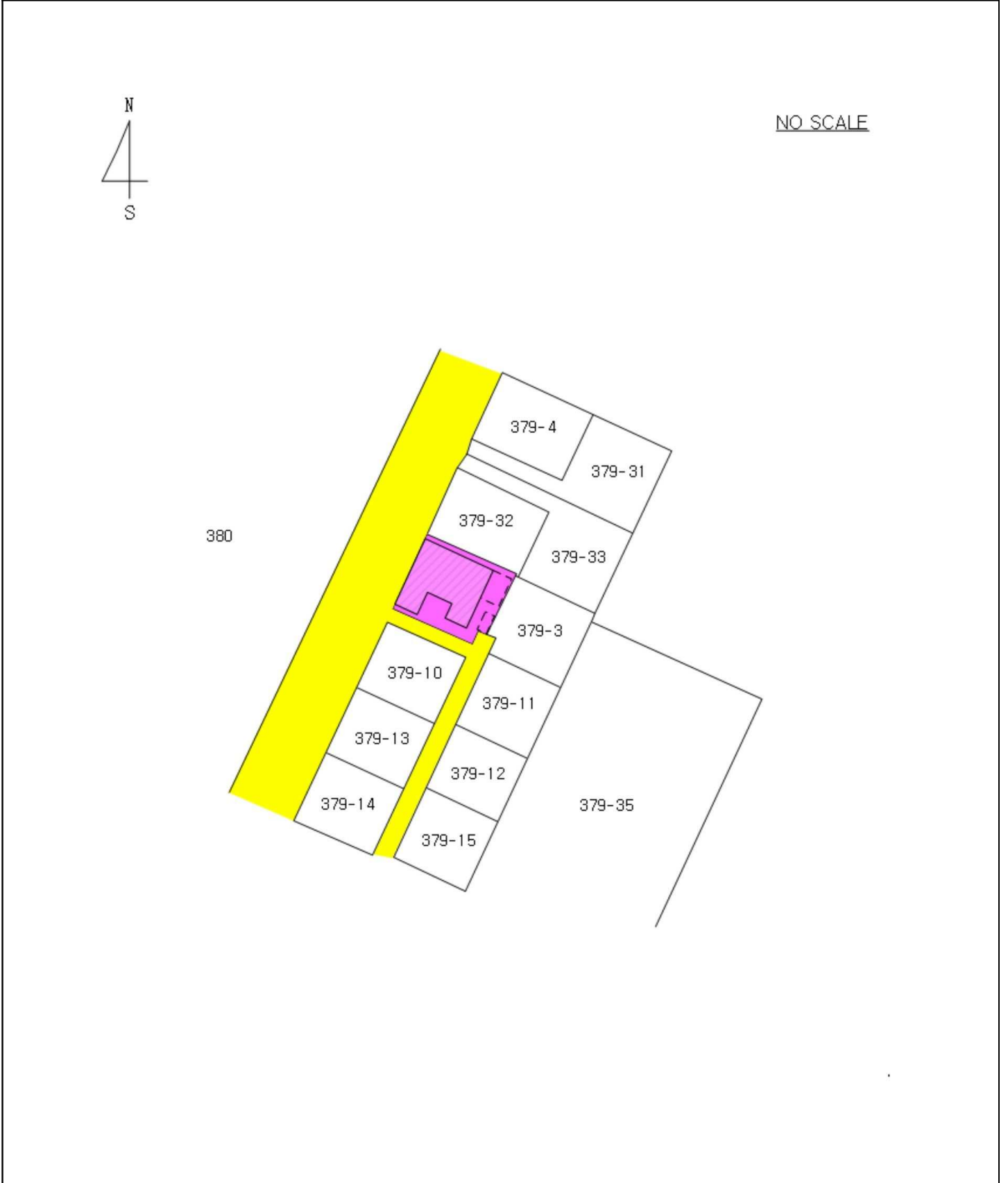
위치도



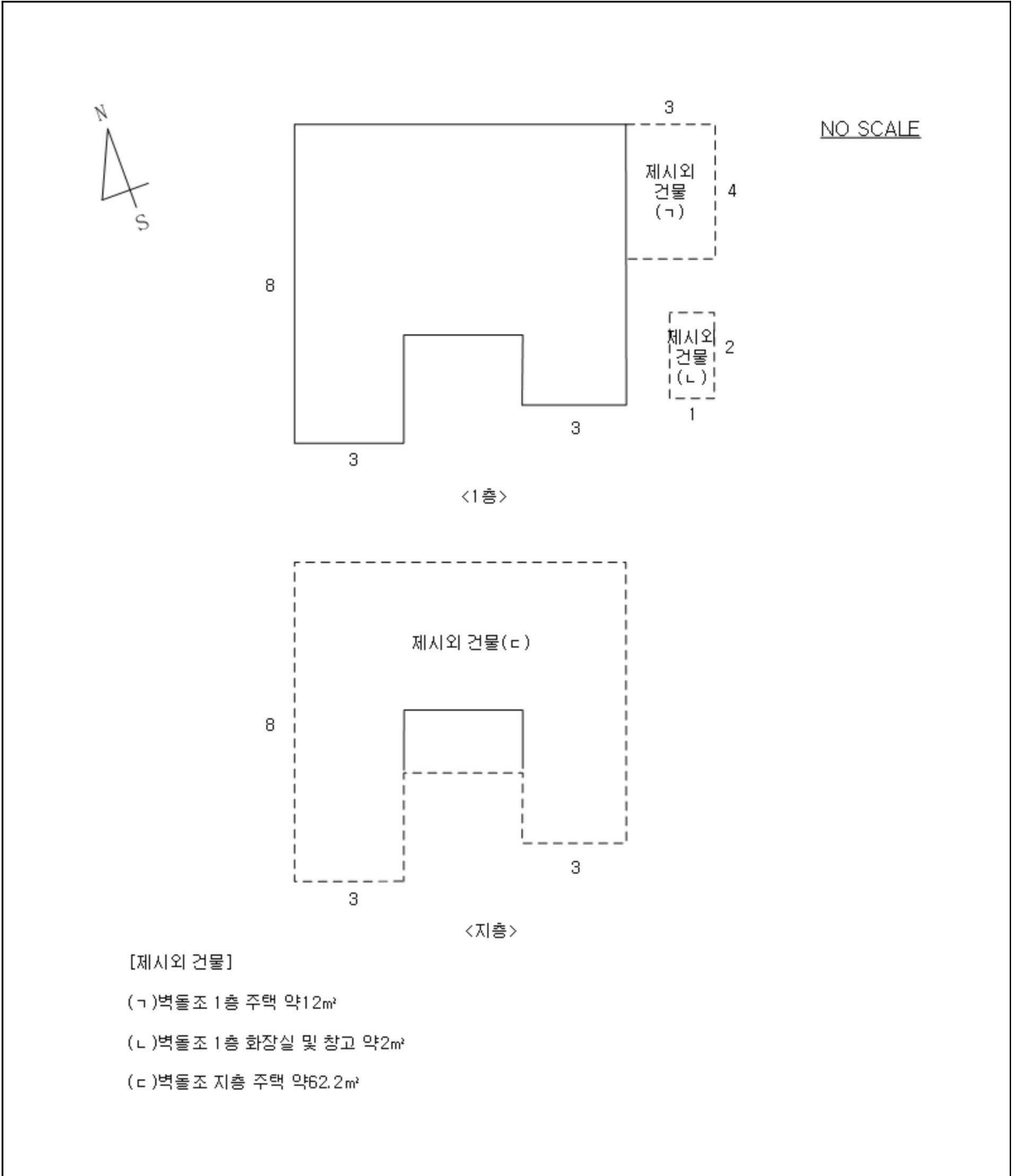
소재지	서울특별시 중랑구 면목동 379-8
-----	---------------------



지 적 도



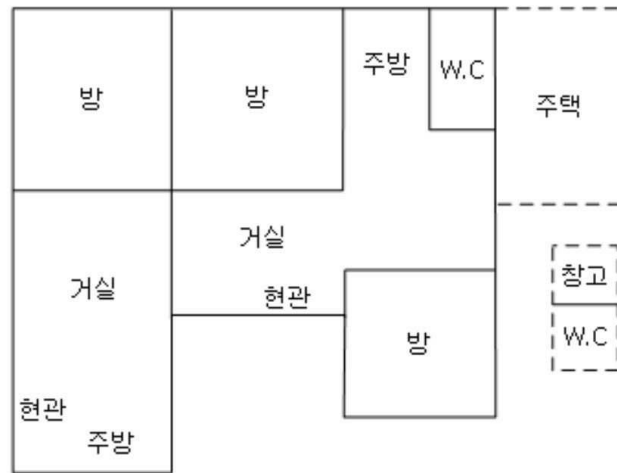
건물개황도



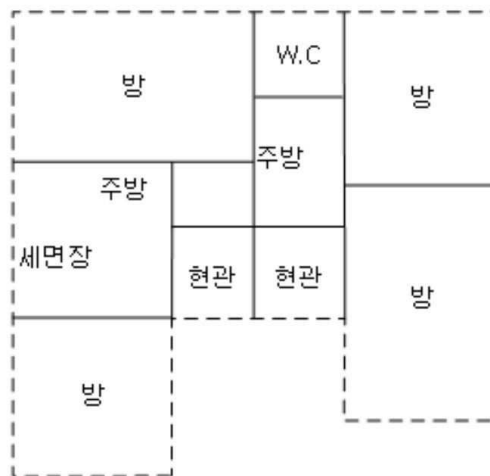
건물개황도



NO SCALE



<1층>



<지층>



()



()



()



()



()