

감정평가서

건명	2024타경123872
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청서
감정서번호	남일감정2025-002

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.

남일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 형 일

감정평가액	일십삼억팔천일백만원정(₩1,381,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭		감정평가 목적	임의경매		
제출처	서울북부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정미숙 (2024타경123872)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.17 ~ 2025.03.11	2025.03.13	
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
	구분건물	6개호수 이	구분건물	6개호수 하 여	- 백	1,381,000,000
	합 계					₩1,381,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 “면목역(7호선)” 남동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 기호(가):2층 201호(전유면적 29.77㎡)의 5개호수에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 01. 17~03. 11 로 하였음.

4. 감정평가방법

1)[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 공동주택(다세대주택) 기호(가):2층 201호의 5개호수 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(본건 평가전례 및 개문감정)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)대상 건물의 경우 장기간 방치되어 건물의 관리상태가 불량한 상태로 정상적인 다세대주택으로 이용하기 위해서는 천정, 바닥, 벽지 등과 관련한 보수가 필요할 것으로 판단되는 점 등을 고려하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

4)대상 물건은 등기사항전부증명서상 등기목적 등기원인란에(2017년 2월 23일 민간임대주택 등록) 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대기간동안 계속 임대해야 하고 동법 제44조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임.

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 면목동 1112 [도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로66길 51-4				
건물명,층,호수	공동주택(다세대주택) 기호(가):2층 201호외 5개호수				
용도	공동주택(다세대주택)		사용승인일자		2017년 11월 06일
기호	층,호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	연면적(m ²)	대지권(m ²)
가	2층201호	29.77	14.93	44.7	27.78
나	2층202호	24.48	12.28	36.76	22.84
다	3층301호	29.93	15.01	44.94	27.93
라	3층302호	24.22	12.15	36.37	22.6
마	4층401호	29.33	14.71	44.04	27.37
바	5층501호	20.87	10.47	31.34	19.48
기타	세대수: 1개동(6세대)				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	면목동 109-39	우신혜리움 6층 000호	25.09	330,000,000	2023.08.23 2016.02.24	국토교통부
2	면목동 1122-1	그레이스빌 6층 000호	29.32	337,000,000	2024.06.21 2018.10.02	국토교통부

(2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례2>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

1)매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역, 동북권)

(출처:한국부동산원)

2024.06	2025.01	변동률	비교
98.12	99.16	1.01059	99.16/98.12

(※2025년 02월분 미발표임)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 연립, 다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

6. 가치형성요인의 비교

(1)개별요인 비교항목(기호: 가,다,마)

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 등에서 다소 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.80	본건은 사례대비 건물요인 등은 장기간 공실이며 승강기여부 및 건물관리상태 등은 대체로 열세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물면적 및 대지지분 등은 대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.76		0.95×0.80×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교항목(기호: 나,라)

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 등에서 다소 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.80	본건은 사례대비 건물요인 등은 장기간 공실이며 승강기여부 및 건물관리상태 등은 대체로 열세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	본건은 사례대비 건물면적 및 대지지분 등은 다소 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.74		0.95×0.80×0.98

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 개별요인 비교항목(기호: 바)

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 등에서 다소 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.80	본건은 사례대비 건물요인 등은 장기간 공실이며 승강기여부 및 건물관리상태 등은 대체로 열세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건은 사례대비 층별 및 건물면적, 대지지분 등은 대체로 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.73		0.95×0.80×0.97

(4) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 기호(가),(다),(마): 0.76, 기호(나),(라): 0.74, 기호(바): 0.73 로 결정함.

7. 시산가액 산출

기 호	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
가	11,493,860	1.00	1.01059	0.76	29.77	262,804,820	263,000,000
나	11,493,860	1.00	1.01059	0.74	24.48	210,418,550	210,000,000
다	11,493,860	1.00	1.01059	0.76	29.93	264,217,270	264,000,000
라	11,493,860	1.00	1.01059	0.74	24.22	208,183,710	208,000,000
마	11,493,860	1.00	1.01059	0.76	29.33	258,920,570	259,000,000
바	11,493,860	1.00	1.01059	0.73	20.87	176,964,520	177,000,000
(※기호(가),(마),(바)는 십만단위에서 반올림하였음)						합계	1,381,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평 가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	면목동 109-18	에코팰리스 101동4층402호	29.68	12,500,000	기타 담보	371,000,000	2022.10.26
							2015.05.12
2	면목동 1112	공동주택 2층201호 (본건)	29.77	8,533,000	경매	254,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
3	면목동 1112	공동주택 2층202호 (본건)	24.48	8,538,000	경매	209,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
4	면목동 1112	공동주택 3층301호 (본건)	29.93	8,520,000	경매	255,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
5	면목동 1112	공동주택 3층302호 (본건)	24.22	8,547,000	경매	207,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
6	면목동 1112	공동주택 4층401호 (본건)	29.33	8,967,000	경매	263,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
7	면목동 1112	공동주택 5층501호 (본건)	20.87	8,386,000	경매	175,000,000	2023.10.17
							2017.11.06
8	면목동 69-132	중앙하이츠빌 3층 302호	34.68	8,651,000	경매	300,000,000	2024.04.12
							2011.11.04

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 :

기호(가): 263,000,000원

기호(나): 210,000,000원

기호(다): 264,000,000원

기호(라): 208,000,000원

기호(마): 259,000,000원

기호(바): 177,000,000원

합 계 : 1,381,000,000원

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			
다 (3)	동소	1112	건물의 번호: 구조: 대	(내)					
				3층 301호					
				철근콘크리트구조	29.93	29.93	264,000,000	시장가치 (공용면적 포함 44.94㎡)	
				제2종일주	148				
				1. 소유권	27.93				
-----	-----	27.93							
대지권	148								
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 105,600,000 158,400,000		
	소 계						₩264,000,000		
라 (4)	동소	1112	건물의 번호: 구조: 대	(내)					
				3층 302호					
				철근콘크리트구조	24.22	24.22	208,000,000	시장가치 (공용면적 포함 36.37㎡)	
				제2종일주	148				
				1. 소유권	22.6				
-----	-----	22.6							
대지권	148								
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,200,000 124,800,000		
	소 계						₩208,000,000		

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		
마 (5)	동소	1112	건물의 번호: 구조: 대	(내)				
				4층 401호	29.33	29.33	259,000,000	시장가치 (공용면적 포함 44.04㎡)
				철근콘크리트구조				
				제2종일주	148			
1. 소유권	27.37	27.37						

			대지권	148				
	소 계						₩259,000,000	
바 (6)	동소	1112	건물의 번호: 구조: 대	(내)				
				5층 501호	20.87	20.87	177,000,000	시장가치 (공용면적 포함 31.34㎡)
				철근콘크리트구조				
				제2종일주	148			
1. 소유권	19.48	19.48						

			대지권	148				
	소 계						₩177,000,000	
	합 계						₩1,381,000,000.-	
			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

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 "면목역(7호선)" 남동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 기호(가): 2층 201호(전유면적 29.77㎡)외 5개호수로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 각급학교, 시장, 공원, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 다수의 노선버스 정류장 및 면목역(7호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물내 2층 201호외 5개호수로서
 외벽 : 스톤보드마감
 내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감
 바닥 : 비닐시트마감
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로서
 기호(가): 방2, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1
 기호(나): 원룸식이고 주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1
 기호(다): 방1, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1
 기호(라): 원룸식이고 거실겸주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1
 기호(마): 방2, 거실겸주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1
 기호(바): 원룸식이고 주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1임.

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) | |

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 1층 주차장시설 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(공동주택(다세대주택))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 3.5미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(면목본동 297-28번지 일대 모아타운)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함, 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대관계는 미상이며 대상 건물의 경우 장기간 방치되어 건물의 관리상태가 불량한 상태로 정상적인 다세대주택으로 이용하기 위해서는 천정, 바닥, 벽지 등과 관련한 보수가 필요할 것으로 판단되는 점 등을 고려하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

위치도



소재지

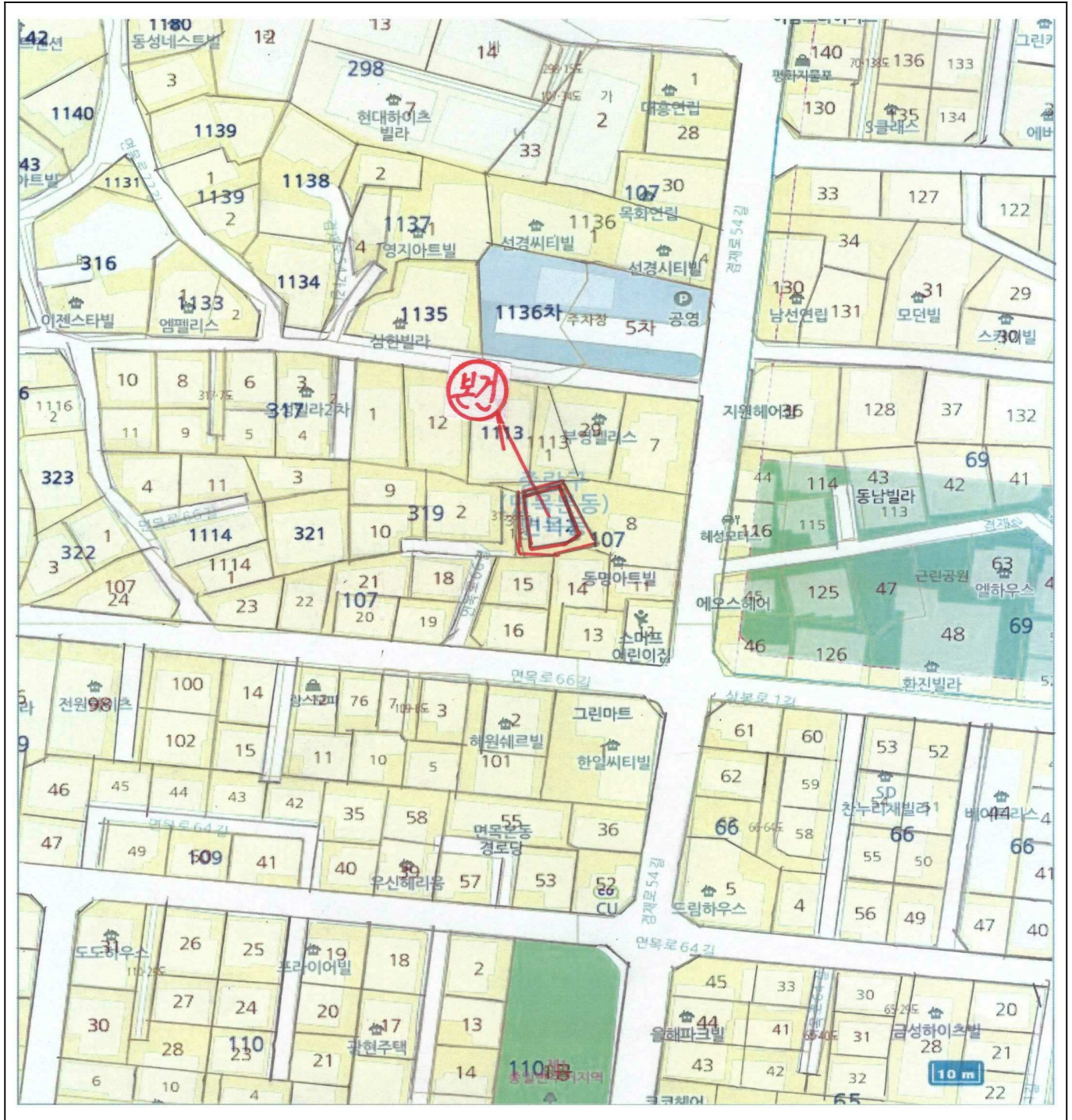
서울특별시 중랑구 면목동 1112 공동주택 2층 201호외 5개호수
[도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로66길 51-4



상세위치도



소재지	서울특별시 중랑구 면목동 1112 공동주택 2층 201호외 5개호수 [도로명주소]서울특별시 중랑구 면목로66길 51-4
------------	---



내부구조도

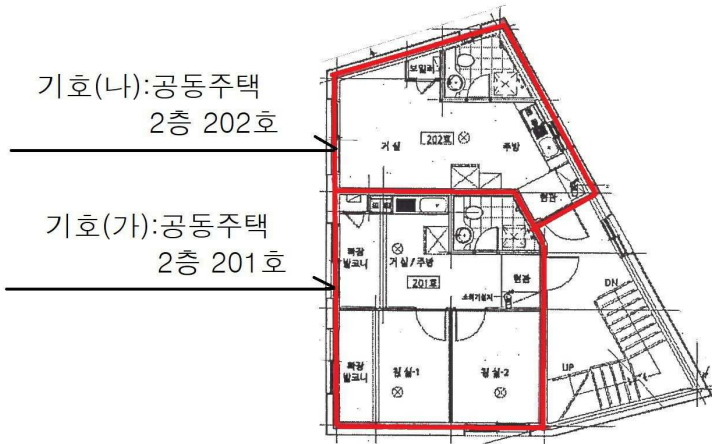


소재지

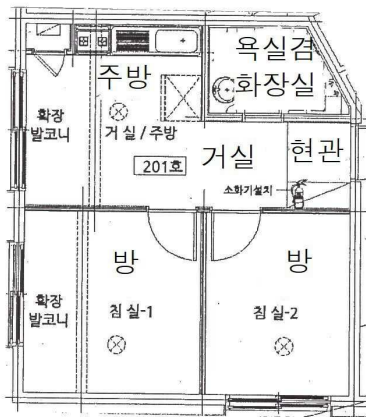
기호(가),(나): 서울특별시 중랑구 면목동 112 공동주택 2층 201호,202호

축척없음

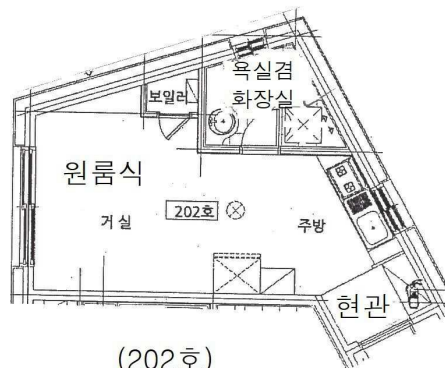
(호별배치도)



(내부구조도)



(201호)



(202호)

내부구조도

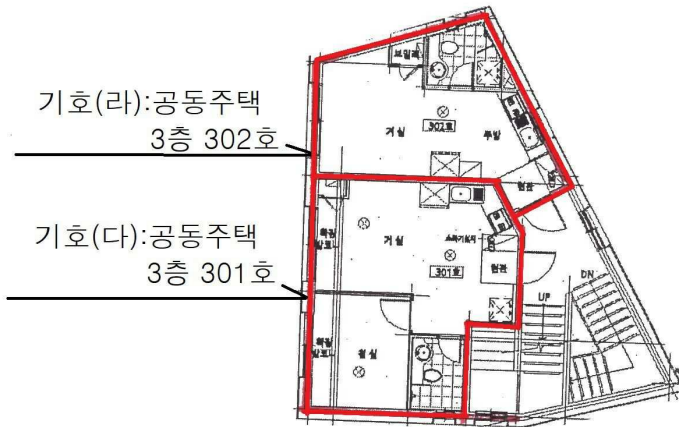


소재지

기호(다),(라): 서울특별시 중랑구 면목동 112 공동주택 3층 301호,302호

축척없음

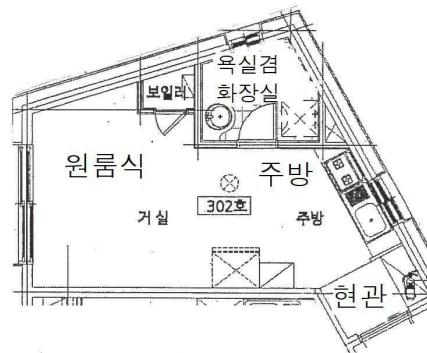
(호별배치도)



(내부구조도)



(301호)



(302호)

내부구조도



소재지

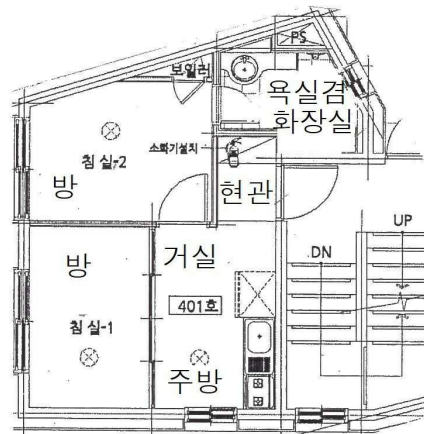
기호(마): 서울특별시 중랑구 면목동 1112 공동주택 4층 401호

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(401호)

내부구조도

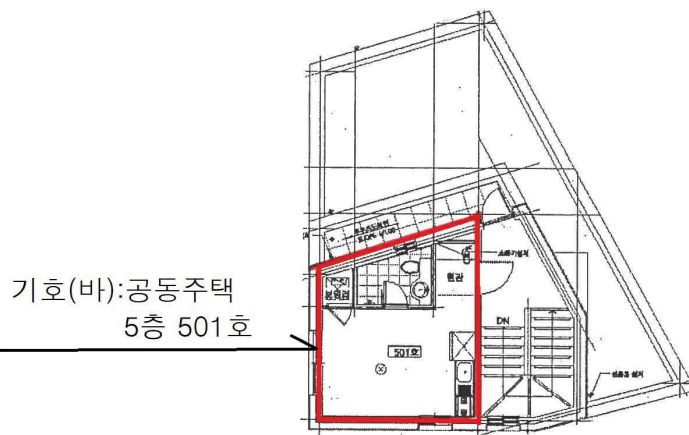


소재지

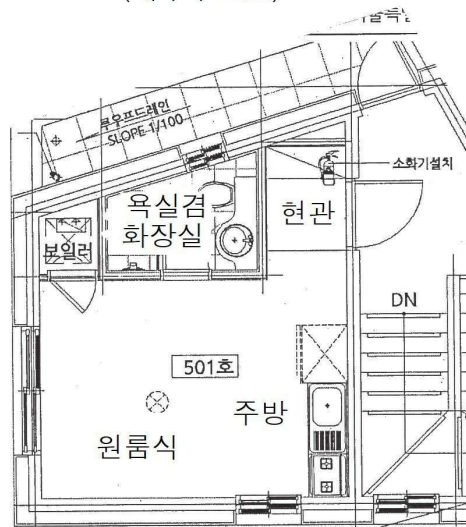
기호(바): 서울특별시 중랑구 면목동 1112 공동주택 5층 501호

축척없음

(호별배치도)

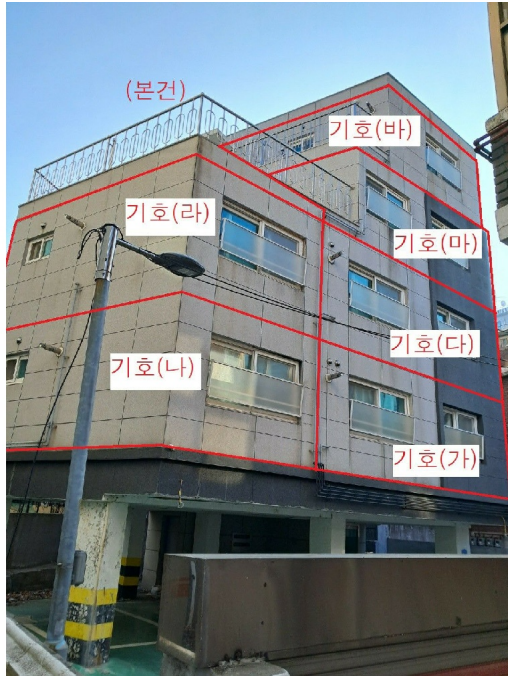


(내부구조도)



(501호)

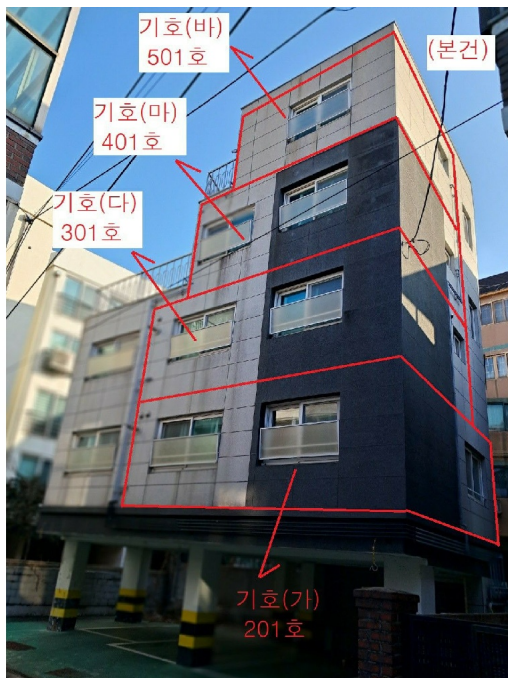




()~()



3 302 2 202



301 , 401 , 501 2 201





() 2 201



() 2 201



() 2 201



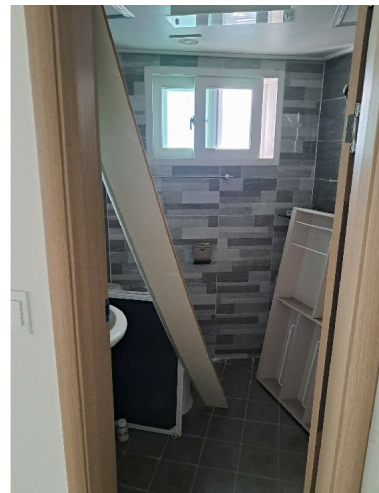
() 2 202



() 2 202



() 2 202



() 2 202



() 3 301



() 3 301



() 3 301



() 3 302



() 3 302



() 3 302



() 4 401



() 4 401



() 4 401



() 5 501



() 5 501



() 5 501