

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	이정우 소유물건(2025타경11942)
감정서번호	남산250224-050

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.

남산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김학준

감정평가액	사억일천일백만원정 (₩411,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경11942)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	-	411,000,000
	합계					₩411,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 '망우3동 주민센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후에 인근지역내 거래사례, 평가선례 등으로 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀 원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 평가명세표상에 표시하였음.

본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 건축물대장상의 건물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

.....

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 거래사례 비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

.....

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 거래사례비교법의 적용

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 비준가격을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 망우동 457-2 [도로명주소]서울특별시 중랑구 용마산로101길 4 (망우동)				
건물주용도	도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일	2019-09-20		
건물명칭	다원퍼스티지 B동	건물주구조/ 지붕	철근콘크리트구조 (평지붕)		
연면적(㎡)	659.75	건축면적 (㎡)	193.51		
용도지역	2종일반주거지역	층수/세대	지상6층/15세대		
평가 대상 물건	기호1	층,호수	제3층 제303호		
		용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
		①전유면적 (㎡)	②공용면적 (㎡)	①+②(㎡)	대지권면적 (㎡)
		42.76	7.11	49.87	31.13

[출처:집합건축물대장]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 사례#1을 선정하여 비준함.

일련 번호	소재지	용도	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	사용 승인	거래 시점
#1	망우동 ***-**	다세대	*층/ ***호	48.18	30.14	429,000,000	2022-06	2024-07

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산연구원이 조사, 발표하는 "서울특별시 강북지역 동북권 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

연립다세대

지역 : 서울 강북지역 동북권(24.07.24~25.03.14)

거래시점 : 2024.07.24, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.14, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.07.24 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.1

2025.03.14 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.2

시점수정치 : $99.2/98.1 \approx 1.01121$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.10	본건은 거래사례에 비해 접근조건 등 외부요인이 우세함.
건물(단지) 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용부분 및 설비유무, 세대수 및 면적구성 등	0.97	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 열세함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 관리상태 등	1.00	본건이 거래사례에 비해 호별요인이 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	1.10x0.97x1.00x1.00	1.067	--

7 비준가격

기 호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	429,000,000	1.00	1.01121	1.067	42.76/48.18	410,803,342	411,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 기타참고사항

1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/ 층/ 호수	전유 면적(㎡)	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점)
						사용승인년
매매 사례	망우동 ***_*	다세대	*층/ ***호	43.24	410,000,000	2024-08
						2020년
매매 사례	망우동 ***_*	다세대	*층/ ***호	47.55	450,000,000	2024-12
						2022년
매매 사례	망우동 ***_*	다세대	*층/ ***호	47.58	412,000,000	2024-11
						2022년
경매	망우동 ***_*	다세대	*동/ *층/ ***호	42.76	407,000,000	2023-08
						2019년

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 경매통계분석

용도	감정가총액(원)	낙찰가총액(원)	총 낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	진행 건수	낙찰 건수	낙찰률 (%)
다세대 (생활주택)	7,736,000,000	6,241,359,998	80.68	82.78	122	25	20.49

서울특별시 중랑구 2024.09.15. ~ 2025.03.14. 경매통계분석, 태인경매정보

IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 411,000,000원으로 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					
1	서울특별시 중랑구 망우동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로101길 4	457-2 다원퍼스 티지 비동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평지붕 6층							
				1층	15.75						
				2층	128.8						
				3층	128.8						
				4층	128.8						
				5층	128.8						
				6층	128.8						
				옥탑1층 (연면적제외)	20.4						
				(1)서울특별시 중랑구 망우동	457-2	대	2종일반주거지역	892.1			
							(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	42.76	42.76	411,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
			(1)소유권대지권	31.13							
				----- 892.1	31.13						
	합 계						₩411,000,000.-				
			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 '망우3동 주민센터' 북동측 인근에 위치한 부동산으로 주위환경은 본건 남동측 '용마산로' 변으로 상가지대가, 본건 후면으로는 단독주택, 빌라 등이 위치하는 주거지대가 형성되어 있고 인근에 면일초, 혜원여중고, 용마공원 등 교육시설, 공원 등이 소재하고 있고 '용마산로' 주변으로 음식점, 카페, 편의점, 병원 등 생활편의시설이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건 인근 '용마산로' 변으로 버스정류장이 위치하고 있으며 본건까지 차량출입이 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 제비동 내

제3층 제303호로,

외벽 : 석재붙임 마감 등,

창호 : 하이샷시창호 임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

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) | |

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지, 사다리형 토지로 도시형생활주택(단지형다세대) 부지로 이용 중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 25미터 도로에, 남서측으로 폭 약 5~6미터 도로에, 북서측으로 폭 약 3미터 막다른 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

망우동 457-2

도시지역, 제2종일반주거지역, 조망가로특화경관지구
가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경
보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관
할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(건축과 별도문의)

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

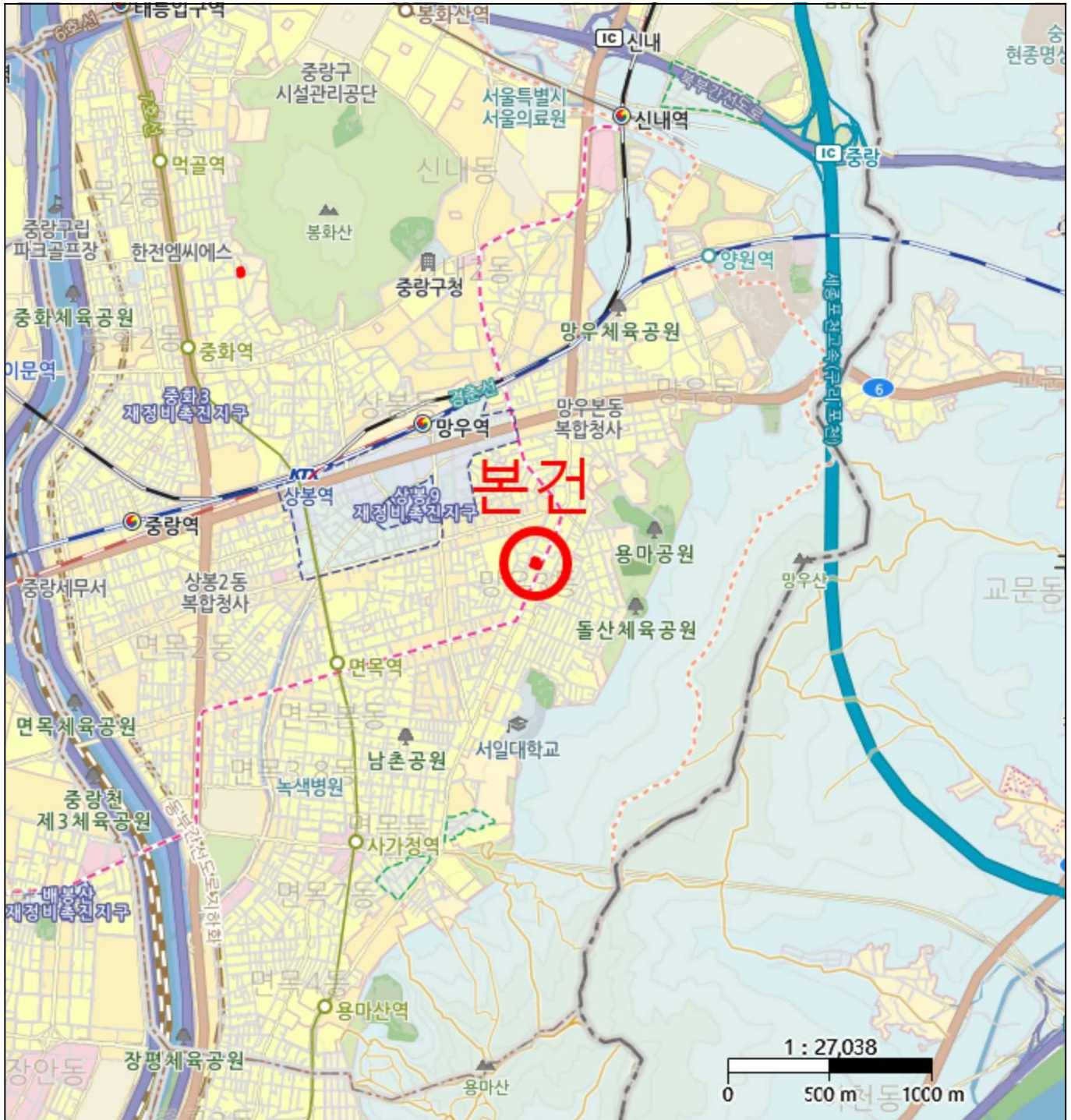
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광역 위치도



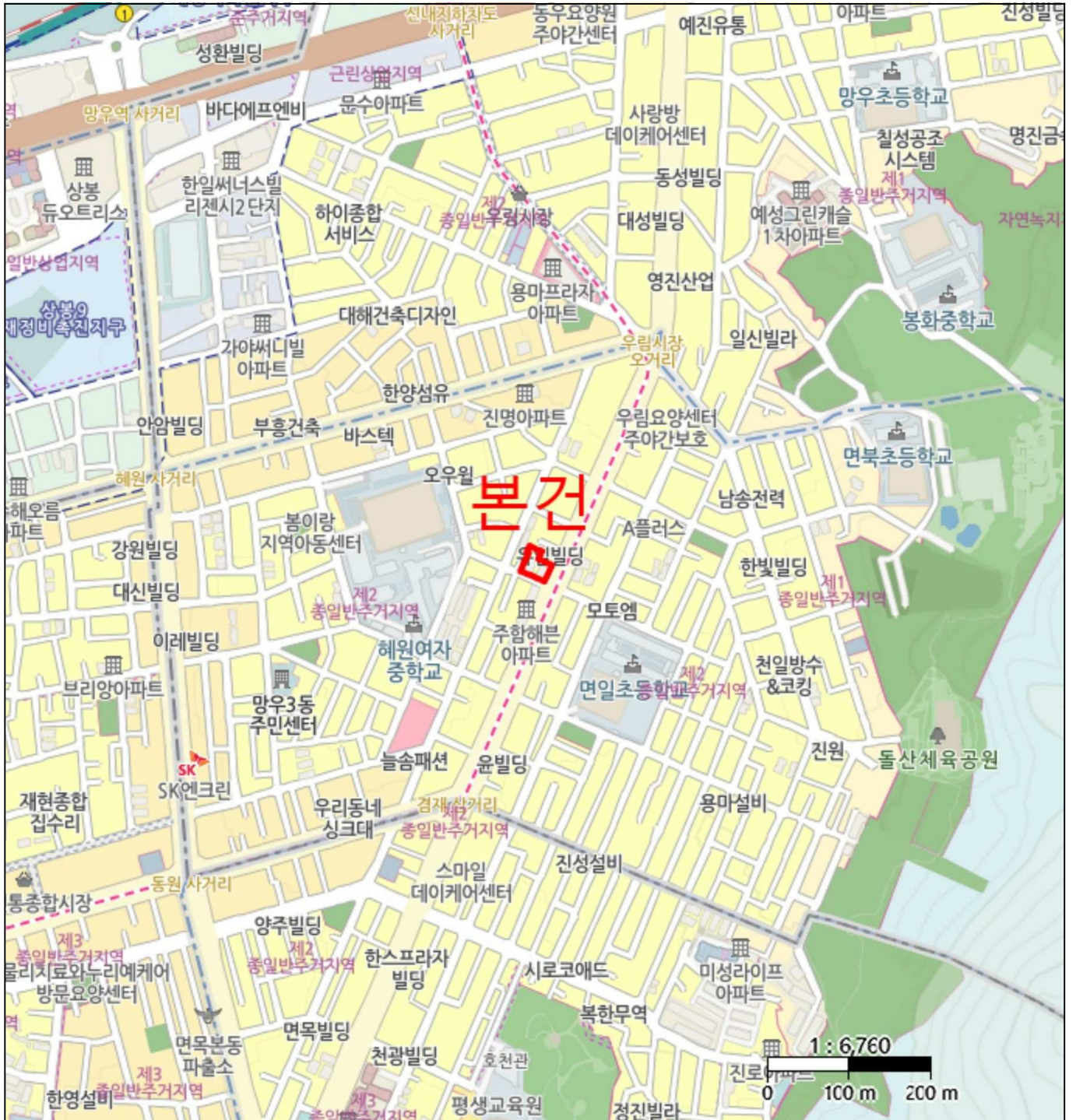
소재지	서울특별시 중랑구 망우동 457-2 다원퍼스티지 비동 3층 303호
-----	---------------------------------------



위치도



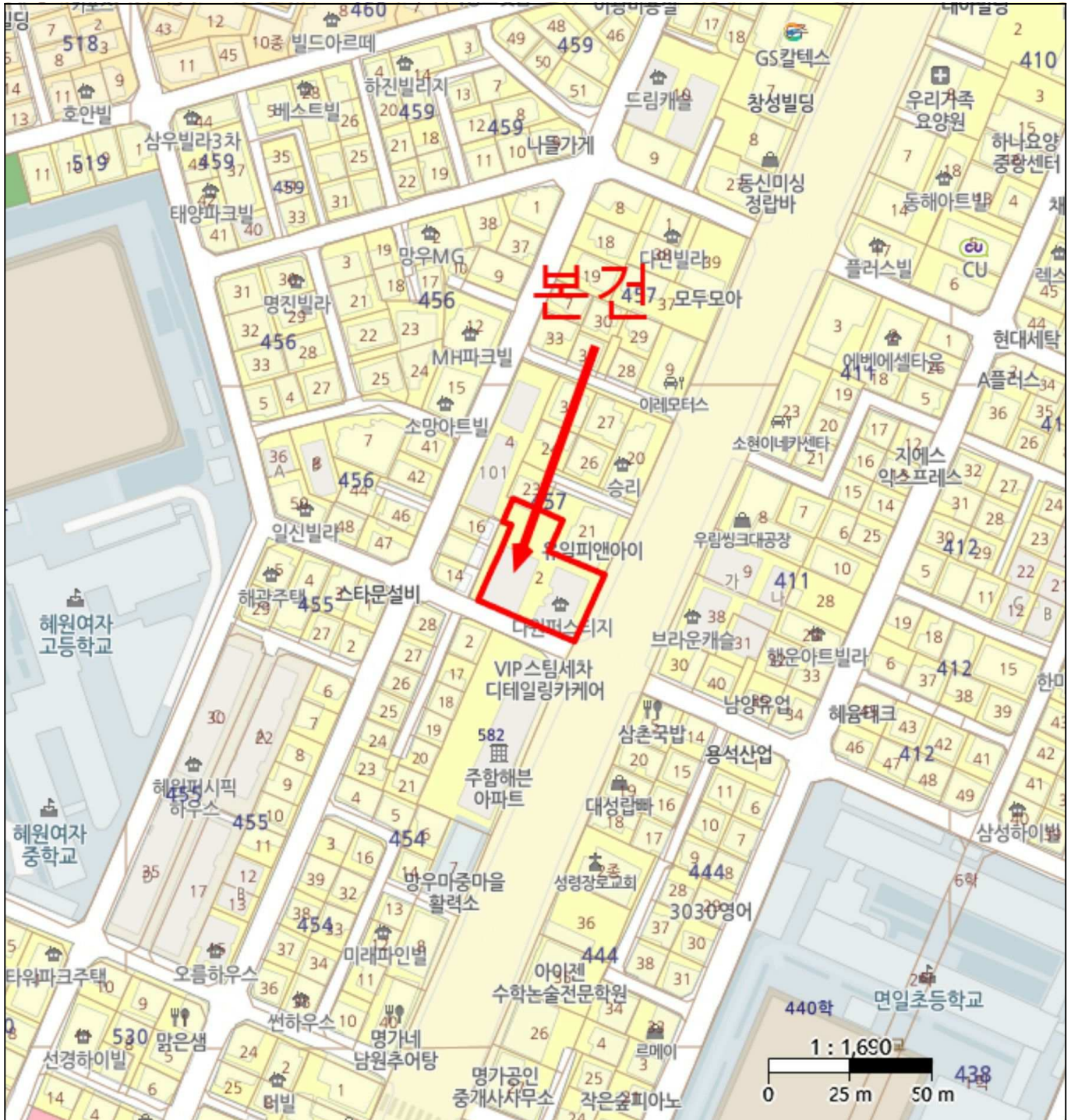
소재지	서울특별시 중랑구 망우동 457-2 다원퍼스티지 비동 3층 303호
-----	---------------------------------------



지 번 약 도



소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 457-2 다원퍼스티지 비동 3층 303호
-------	---------------------------------------



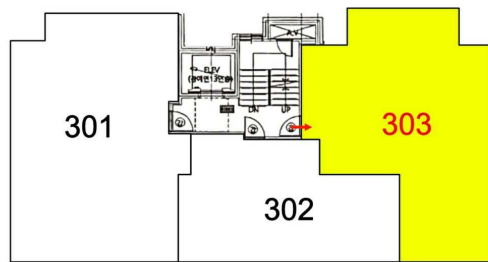
내부구조도

소재지 서울특별시 중랑구 망우동 457-2 다원퍼스티지 비동 3층 303호

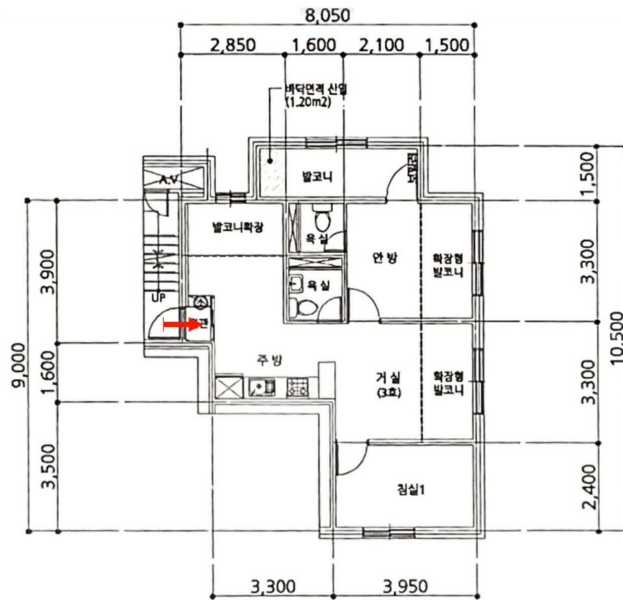


Scale:None

층별배치도(제3층)



내부구조도 (제3층 제303호)



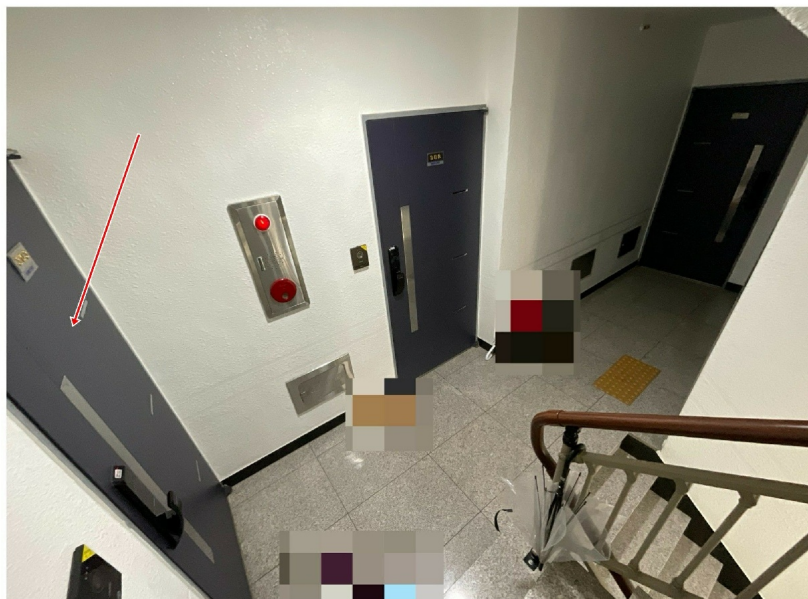
본건 내부구조는 건축물대장상 건축물현황도, 외부관측 등을 기초로 도시하였으며 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.







1



3

