

감정평가서

| | |
|-------|-------------------------|
| 건명 | 최복음 소유물건 (2025타경 12490) |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 문상준 |
| 감정서번호 | 012025-0807-401 |



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.

(주)효성감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정성진

정성진



(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석



| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 문상준 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울북부지방법원 경매4계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최복음 (2025타경12490) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.08.11 | 2025.08.07 ~ 2025.08.11 | 2025.08.11 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 293,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩293,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 김재욱 | | 김재욱 | | | |

구분건물 감정평가명세표

| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 63-4 외 2필지 | | | | | |
|--------|--|-------------------------------|------------|--------|----------------|---------------------------|
| 건물명 | 금호빌리지 | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | [1동의 건물 및 토지] 철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 1층 2층 ~ 5층 (각) 6층 옥탑2층 옥탑1층 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로79길 13 | 도시형 생활주택 (단지형 다세대주택) | | | | |
| | | | | 20 | | |
| | | | 139.48 | | | |
| | | | 81.08 | | | |
| | | | 21.6 | | | |
| | | | 20 | | | |
| 1 | 서울특별시 중랑구 면목동 63-4 | 대 | 110.4 | | | |
| 2 | 서울특별시 중랑구 면목동 63-5 | 대 | 124.3 | | | |
| 3 | 서울특별시 중랑구 면목동 63-6 | 대 | 124.3 | | | |
| 1 | [전유부분] 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1,2,3 소유권대지권 | | 29.98 | 29.98 | 293,000,000 | 비준가액 (공용면적 7.3㎡ 포함) |
| | | | 16.53 | | | |
| | | | 359 x | 16.53 | | |
| | | | 359 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | 토 지 : | 205,100,000 | |
| | | | | 건 물 : | 87,900,000 | |
| | 합 계 | | | | ₩293,000,000.- | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 "중화중학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 중랑구 면목동 63-4외 2필지 금호빌리지 제4층 제401호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2025타경12490)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.11.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2025.08.07.~2025.08.11.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 본건의 개요

1. 본건이 소재한 건물의 개요

| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 63-4 외 2필지 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로79길 13 (면목동) | | | | |
|--------------------|--|----------------------|-------|-------------|------|
| 주구조 | 주용도 | 연면적(m ²) | 규모 | 사용승인일 | 세대수 |
| 철근콘크리트구조 평스라브지붕 | 도시형생활주택 (단지형다세대주택) | 659 | 지상 6층 | 2016.05.19. | 18세대 |

2. 본건의 개요

| 기호 | 명칭 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | 대지권 면적(m ²) | 비고 |
|----|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----|----------------------------|----|
| | | | 전용 | 공용 | | |
| 1 | 금호빌리지 제4층/제401호 | 도시형생활주택 (단지형다세대주택) | 29.98 | 7.3 | 16.53 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 전용 면적(m ²) | 거래가액(원) (원/전용m ²) | 거래시점 (사용승인일) | 비고 |
|----|-------------|-------------------|-------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|----|
| #1 | 면목동 1530 | 제에이동/ 제5층/500호 | 도시형 생활주택 | 27.42 | 275,000,000 (@10,029,175) | 2025.04.25 (2017.12.18) | - |
| #2 | 면목동 1540 | 제씨동/ 제6층/600호 | 도시형 생활주택 | 29.95 | 280,000,000 (@9,348,914) | 2025.04.19 (2018.01.22) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근에 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

| 의견 | 사정보정치 |
|----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임 | 1.000 |

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

| 기호 | 유형 | 시군구 | 시점수정치 | 매매가격지수 | | | 비고 |
|----|-------|----------------|-------------------|--------|------------|-------|----------------------------|
| | | | | 거래시점 | 2025.04.25 | 100.0 | |
| 1 | 연립다세대 | 서울 강북지역 동북권 | 1.00500 (0.5%) | 기준시점 | 2025.08.11 | 100.5 | 100.5 / 100.0 ≈ 1.00500 |
| | | | | 거래시점 | 2025.04.25 | 100.0 | |

거래시점 : 2025.04.25, 2025년03월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2025.08.11, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 (가) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|-----------------|--|--------------|------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.97 | 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 0.970 | - |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | 거래사례비교법에 따른 시산가액 산정 | | | | | | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|------------------------|-------|---------|-------------|----------------|-------|-------------|-------------|
| | 거래사례 #1 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성요인 격차율 | 전유면적비교 (본건/사례) | | | |
| | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 1 | 거래가액(원) 275,000,000 | 1.000 | 1.00500 | 0.970 | 29.98 | 27.42 | 293,112,722 | 293,000,000 |

※ 시산가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

| | |
|-------------|--|
| 가격수준 | 본건 인근지역에 소재하며 유사한 다세대주택의 전유면적당 가격수준은 9,300,000 ~ 10,000,000원/m ² 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨. |
|-------------|--|

2. 인근 평가전례

| 기호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 전용면적 (m ²) | 감정평가액(원) (원/전용m ²) | 기준시점 | 평가목적 |
|-----|-----------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------------|------------|------|
| (1) | 면목동 63-0외 제3층/300호 | 도시형 생활주택 | 28.99 | 300,000,000 (@10,348,396) | 2025.02.20 | 법원경매 |

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

| 평가대상 | | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------------|---|-------------|----|
| 1 | 금호빌리지 제4층 제401호 | 293,000,000 | - |
| 결정의견 | 평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함. | | |

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"중화중학교"서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건물 내 제4층 제401호로서,
(사용승인일 : 2016.05.19)
외벽 : 드라이비트 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비 및 도시가스설비, 승강기설비 등이 구비되어 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 세장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

< 기호 1,2,3 공히 >

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146) 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비사업의 사업시행구역(면목역6의1구역 가로주택 정비사업)<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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이 할 수도 있으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

광역 위치도

소재지

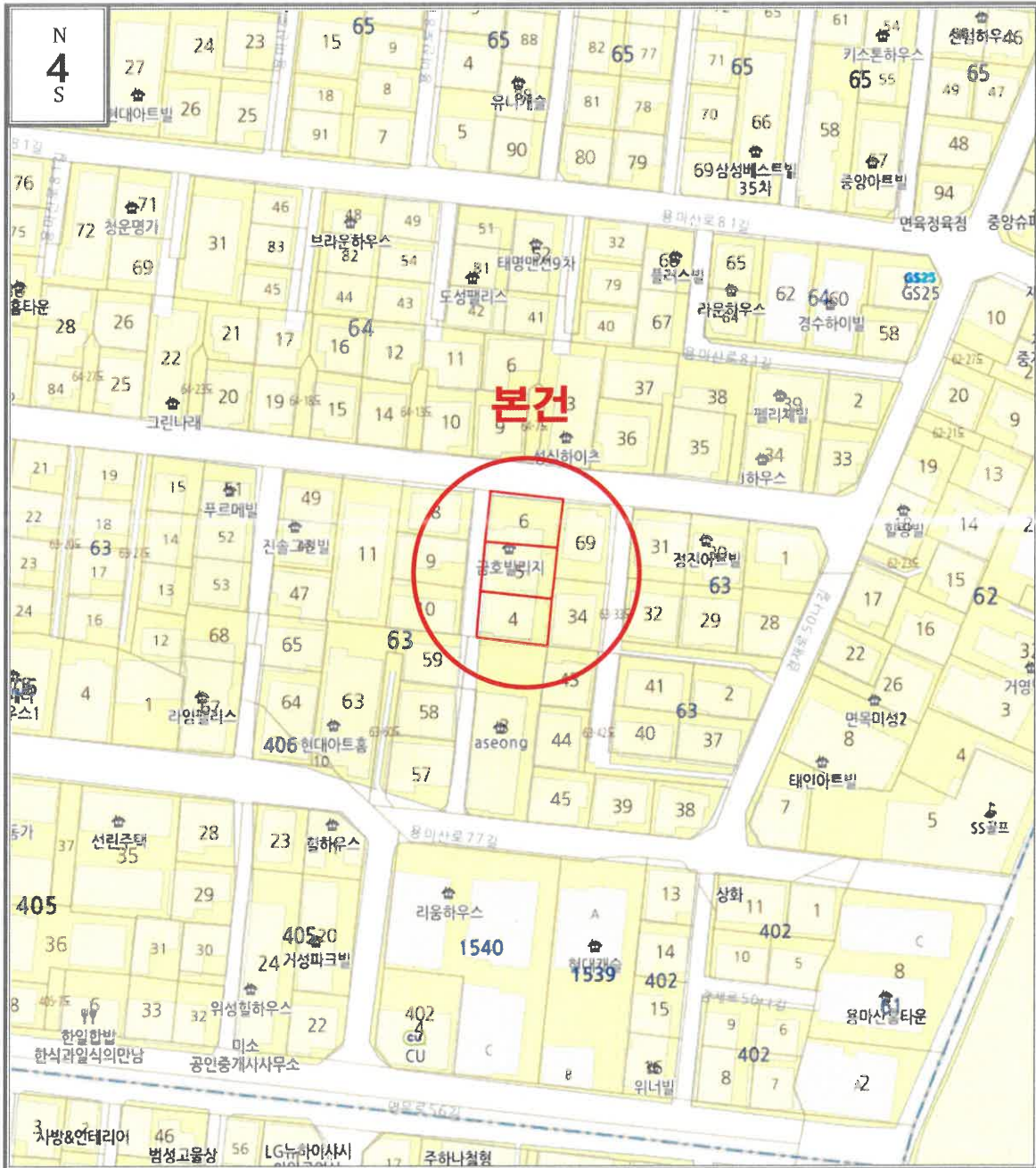
서울특별시 중랑구 면목동 63-4외 2필지 금호빌리지 제4층 제401호



상세 위치도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 63-4외 2필지 금호빌리지 제4층 제401호



건물개황도

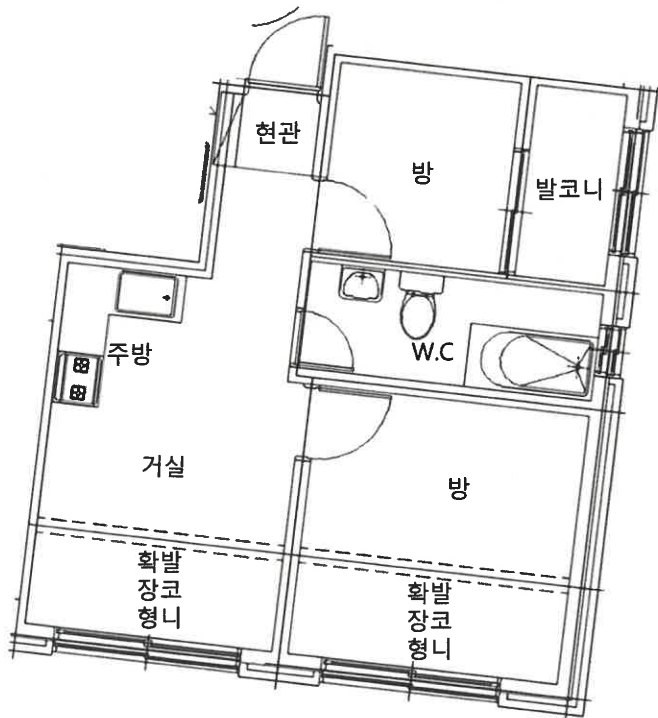


NO SCALE



기호 (1)

호 별 배치도



내부구조도

사 진 용 지



[본건 전경 1]



[본건 전경 2]

사 진 용 지



[본건 공동현관]



[본건 현관문]

회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com

TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012025-0807-401

시행일자 : 2025-08-11

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.07자 귀 제 『2025타경12490』호로 우리 법인에 의뢰하신 『최복음 소유물건(2025타경12490)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인

