감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김선희 소유물건(2025타경6042)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호:	2025-1230-01

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.

L.H감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 형 준

감정평가액	육억일천육백만원정(₩616,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김선희 (2025타경6042)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록,집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.30	2025.12.30 ~ 2025.12.30	2026.02.06

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	616,000,000
	합 계					₩616,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건 개요

1. 대상 물건의 형상, 이용 상황(용도) 등

소 재 지		서울특별시 중랑구 면목동 194-3 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 겸재로4길 18(면목동)				
건 물 명		삼성 제이드 아파트		구 조	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트 지붕	
용 도		아파트		사용승인일	2015-09-03	
이 용 상 황		아파트		건물 규모	지하층/지상 8층	
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	8/802	59.77	11.41	71.18	32.28	-

※ 자료출처 : 의뢰목록 및 집합건축물대장

2. 공법상 제한사항

대상물건은 "토지이용계획확인서"상에 도시지역, 제3종일반주거지역(2025-03-27) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상용도:아파트,지정기간:2025.10.20.~2026.12.31) 임.

3. 감정평가 시 고려할 주변 상황

-.

나. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상 물건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 "면목5동주민센터"남서 측에 위치하는 부동산[삼성 제이드아파트, 제8층 제802호]으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

가) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률[제3조]

제3조(기준) ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성 비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등(소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 준수하여야 할 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

④ 국토교통부 장관은 감정평가법인 등이 감정평가를 할 때 필요한 세부적인 기준(이하 "실무기준"이라 한다)의 제정 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성을 갖춘 민간법인 또는 단체(이하 "기준제정기관"이라 한다)를 지정할 수 있다.

⑤ 국토교통부 장관은 필요하다고 인정되는 경우 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 기준제정기관에 실무기준의 내용을 변경하도록 요구할 수 있다. 이 경우 기준제정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑥ 국가는 기준제정기관의 설립 및 운영에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

나) 감정평가에 관한 규칙

1) 시장가치 기준원칙[제5조]

① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

② 감정평가법인 등은 제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상 물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 감정평가 의뢰인(이하 “의뢰인”이라 한다)이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 때에는 다음 각호의 사항을 검토해야 한다. 다만, 제2항 제 1호의 경우에는 그렇지 않다.

1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성

④ 감정평가법인 등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여 되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 현황 기준 원칙[제6조]

① 감정평가는 기준시점에서의 대상 물건의 이용 상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인 등은 제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그렇지 않다.

④ 감정평가법인 등은 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

3) 개별물건 기준원칙 등 [제7조]

① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상 물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. 감정평가는 기준시점에서의 대상 물건의 이용 상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

다) 감정평가 실무기준 〔400-4〕

시산가격 조정의 구체적 방법에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」에서는 규정을 두고 있지 않으며, 다만 한국 감정평가사협회「감정평가 실무기준」400-4 에서 시산가액을 조정할 때에는 감정평가의 목적, 대상 물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장 상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정해야 한다. 고 규정하고 있음.

3. 감정평가 기준시점

가) 감정평가 기준시점 결정

기준시점은 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 2025.12.30.일을 기준시점으로 결정함.

나) 감정평가 기준시점 결정 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항, 기준시점은 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다는 규정에 따라 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 결정하였음.

4. 실지 조사 및 내용

실지 조사는 대상 물건이 있는 곳에서 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에서 감정평가법인 등이 감정평가할때에는 실지 조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다고 규정한 바에 따라, 대상 물건의 실지 조사일은 2025.12.30.일이며, 그 내용은 대상 물건 의뢰목록과 구청에서 발급받은 공부 등의 사전 조사 내용을 기초로 대상 물건을 확정하고, 대상 물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 개별요인 등의 가치형성 요인을 조사하였으며. 가격조사완료일은 2025.12.30.일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

가) 기준가치 결정

1) “기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 대상 물건에 대한 감정평가액은 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

2) "시장가치"란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 (정의), 제1호에서 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상 물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말한다.

나) 기준가치 결정 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치 기준원칙) 제1항에서 ‘대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.’ 정한 근거에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

6. 감정평가조건

대상 물건에 대한 감정평가 시 의뢰인이 제시한 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 2항 규정에 따른 별도의 감정평가조건은 없음.

7. 그 밖의 사항

-

다. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가 방법의 적용

가). 감정평가 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

감정평가법인 등은 다음 각호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나). 감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정(감정평가에 관한 규칙 제12조)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다). 대상 물건 감정평가 시 주된 방법

1) 대상 물건 감정평가 시 주된 방법 및 채택이유

(1) 주된 방법 채택

「거래사례비교법」을 채택하였으며, 「감정평가에 관한 규칙 2조 (7호)」에서 “거래사례 비교법”이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

(2) 주된 방법 채택이유

대상 물건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가) 감정평가법인 등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지 가액과 건물 가액으로 구분하여 표시할 수 있다. 는 규정을 근거로 채택하였음.

2). 일괄, 구분, 부분감정평가 적용 여부

대상 물건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물을 일괄 감정평가하였음.

2. 감정평가액의 산출과정

가) 대상 물건에 적용한 주된 방법

1) 거래사례 비교법 의한 대상 물건 평가

(가) 적정 실거래가 사례의 선정

(1). 인근 지역 실거래가 사례

(출처: 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래가)

사례	소재지	건 물 명 층/호수	전유면적(㎡)	대 지 권 면적(㎡)	거래금액 (@/원)	거래 시점 사용승인일
#1	중랑구 면목동 ***-*	** ****** 제*층 제***호	45.93	24.8	445,000,000 (@9,688,656)	2025.09.29 2015.09.03
#2	중랑구 면목동 ***-*	** ****** 제*층 제***호	63.08	34.41	505,000,000 (@8,005,707)	2022.01.10 2015.09.03

(2). 적정한 비교 사례의 선정 이유

대상 물건의 인근 지역 내에 소재하는 비교 가능성 있는 거래사례로, 대상 물건과 위치적 유사성과 물적 유사성 있는 3년 이내 거래사례 < #1 >을 적정한 실거래가의 사례로 선정함.

(나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 있거나, 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 아니한 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업으로서, 대상물건의 비교거래사례 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임. (1.00)

(다) 시점수정

(1) 한국 부동산원 아파트매매가격지수(서울특별시 중랑구)

①. 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 대상 물건과 물적 특성 및 지리적 위치 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 중랑구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

②. 시점 수정치 산출

구 분	거래사례(A)	대상(B)	시점 수정치[(B)/(A)]	비고
시 점	2025.08	2025.11	100.9/1.005 = 1.00398	-
지 수	100.5	100.9		

※ 거래시점: 2025.09.29.로서 2025년 08월 지수를 적용함
※ 기준시점: 2025.12.30.로서 2025년 11월 지수를 적용함.

③. 시점 수정치 결정

한국 감정평가사협회에서 정한 시점수정 방법에 대한 권장기준에 따라 유형적 이용 등이 유사한 한국부동산원이 조사 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 이용 상황 등이 중랑구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정한 가격변동률이 가격변동추이를 적정하게 반영하고 있는 것으로, 시점 수정치를 1.00398로 결정함.

(라) 지역요인의 비교

사례와 대상 물건은 인근 지역 내 소재하는바 지역요인은 대등함(1.00).

(마) 가치형성요인의 비교

①. 가치형성요인 비교항목

요 인 구 분	세 부 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성, 교육 시설 등의 배치, 도심 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내 부 요 인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

②. 가치형성요인 비교치 산정

요 인 구 분	격 차 율		요 인 비 교
	사 례	대 상	
외 부 요 인	1.00	1.00	대상 물건과 거래사례는 인근 지역 내 소재하므로 외부요인은 유사함.
내 부 요 인	1.00	1.00	대상 물건과 거래사례는 경과 년 수 등에서 내부요인은 대등함.
호 별 요 인	1.00	1.06	대상 물건은 향, 위치별 효용 층별효용 등은 유사하나, 전유면적 등의 우세로 호별요인은 우세함.
기 타 요 인	1.00	1.00	대상 물건과 거래사례는 대등함.
누 계	1.060		1.00×1.00×1.06×1.00 = 1.060

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③. 가치형성요인 비교치 결정

대상 물건과 거래사례의 가치형성요인 비교치를 1.00398로 결정함.

(바) 거래사례 비준한 시산가액

사례단가 (@/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형 성요인	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
9,688,656	1.00	1.00398	1.00	1.060	59.77	616,279,496	616,000,000

나). 다른 감정평가 방법에 따른 산출 내역

대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가 방법의 적용) 제1항 및 제2항 단서 규정에 따라 다른 평가 방법을 적용하지 아니함.

3. 시산가액의 조정 관련 사항

가) 주된 평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1	616,000,000	-

나) 시산가액 합리성의 검토

거래사례비교법 의한 시산가액은 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 적정한 실거래가의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 절차에 따라 산정된 가액으로 산출과정 및 산출액은 시장성 등이 반영되었는바 그 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다). 시산가액 조정 및 시산가액 결정

1) 시산가액의 조정

주된 평가방법으로 평가한 시산가액은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 산출된 것으로 그 적정성이 인정된다고 판단되며, 주된 방법 이외의 다른 평가 방법은 적용하지 않아 하나의 시산가액이 산정하였는바 시산가액을 조정하지 아니하였음.

2) 시산가액의 결정

(가) 시산가액

기호	거래사례 비교법(원)	비 고
1	616,000,000	-

(나) 시산가액 결정 이유

대상 물건은「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 16조에 근거해서 주된 평가 방법을 적용한 하나의 시산가액이 산출되었고 그 합리성도 인정되는바, “거래사례 비교법”에 의해 산출된 가액을 대상 물건의 시산가액으로 결정하였음.

다. 그 밖의 사항

1. 가격 참고자료

가) 인근 유사부동산 실거래가의 사례

(출처: 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래가)

사례	소재지	건 물 명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래 시점 사용승인일
가	면목동 ***-*	*** ******, 제*층 제***호	63.08	505,000,000	2022.11.10 2015.09.03

나) 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국 감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 금액 (원)	평가 목적	기준시점
A	면목동 +**-*	*******, 제*동 제*층 제***호	84.92	586,000,000	시가 평가	2024.04.24
B	면목동 ***-+*	*******, 제*동 제*층 제***호	66.56	630,000,000	시가 평가	2023.02.22
C	면목동 ***-*	*******, 제*동 제*층 제***호	35.30	342,000,000	시가 평가	2023.02.24

다) 인근 지역 내 유사 유형 부동산의 가격수준

위 치	구 분	가격수준(원/전유면적 ㎡당)	비고
인근 지역	저층아파트	10,000,000 ~ 10,500,000원 내외	-
동별 층별 및 호별위치, 내부구조, 전유면적 등에 따라 가격수준 상이함			

라) 서울북부지방법원 용도별 경매 통계(출처:대법원 경매)

기간별	부동산 용도별	건 수		매 각		비고
		경매 건수	매각 건수	매각률(%)	매각가율(%)	
1년간	아파트	1,053	385	36.6	83.0	2025 12.01
6개월	아파트	574	243	42.3	86.4	

2. 그 밖의 사항

가) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란 하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적에 따라 대상 부동산의 평가가격을 감정평가사협회 지침에 따라 토지와 건물가격으로 배분하여 “구분 건물 감정평가명세표”에 기재하였으나, 건물의 위치, 주변 환경, 대상 물건의 성격 등에 따라 차이가 있을 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

나) 대상 물건은 실지 조사 시 내부의 조사는 여의치 않아 내부구조도는 구청에서 발급받은 "집합건축물대장"상의 '건축물 현황도'를 기준으로, 외부 관찰 등에 의해 도시하였는바 실제와 다소 다를 수 있으므로, 경매 진행 시 참고하시고, “집합건축물 대장(전유부, 갑)상에 기재된 ” 위반건축물[주택과-24821(2015.09.24.)호 위반건축물 등재, 7.5㎡, 802호/주거 패널/패널]에 대하여는 감정평가 시에 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

다) 상기 “나) 항”과 관련된 감정평가서상의 “위반건축물”은 대상 물건의 어느 부분에 소재하는지, 건물 내 소재 위치와 면적, 대상 물건 감정평가 시에 감안한 내용 등에 대한 추가조사를 위해 2026년 2월 6일 중랑구청(주택관리과) 및 대상 물건에 소재한 “위반건축물”의 소재 확인을 위해 중랑구 면목동 194-3 지상에 소재하는 평가대상에 대한 사실조회서 상의 위반건축물 소재 위치 등을 확인 보완하고, 평가상 “감안”은 긍정의 의미로 증가요인임을 감정평가서에 기재하는 등 사실조회서 내용을 반영한 감정평가서를 수정하여 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

가. 감정평가액 : 616,000,000원

나. 결정 의견

1. 산출과정에 대한 종합적인 의견

주된 방법인 거래사례비교법에 의해 산정된 대상 물건의 시산가액은 인근 지역에서 적정한 실거래가의 거래사례를 선정하여 사례가격에 사정보정, 시점수정, 가격 형성요인, 전유면적의 비교과정 등을 거쳐 적정하게 산출되었으며, 시장성이 적절하게 반영된 가격이므로 그 합리성이 인정됨.

2. 최종감정평가 결정에 대한 종합적인 의견

거래사례비교법 의해 산정된 대상 물건의 시산가액은 인근 지역 유사부동산 거래사례 및 감정평가사례 등과 비교 시 그 합리성이 인정되고, 대상 물건의 평가목적이 경매평가인 점 등을 고려하여 시산가액을 기준으로 최종감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 중랑구 면목동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 겸재로4길 18(면목동)	194-3 삼성제이 드아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상8층				
				1층	39.35			
				2층	280.78			
				3층	280.78			
				4층	280.78			
				5층	237.01			
				6층	241.09			
				7층	178.74			
				8층	174.95			
				옥탑1층	18.9			
				(연면적제외)				
	1. 서울특별시 중랑구 면목동	194-3	대	제3종일반주거지역	776.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층제802호	59.77	59.77	616,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
				1.대지권/소유권	32.28 776.9x----- 776.9	32.28		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	369,600,000	
						건 물 :	246,400,000	
	합 계						₩616,000,000	
	합 계						₩616,000,000.-	
			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

대상물건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 "면목5동주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 근거리에 중랑천이 소재하고, 단독주택, 이피트, 근린생활시설 등의 소재로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 마을버스 및 노선버스 정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상8층 건물 내 제8층 제802호로서
('집합건축물대장' 상의 사용승인일은 2015.09.03 임)

외벽 : 외장석재 붙임 마감 등.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

대상물건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 1층에

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)

주차시설 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건의 토지는 부정형으로서, 아파트 및 건물의 주차장 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상건물의 동측으로 겸재로4길 및 남동측으로 동일로95길 아스팔트포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상 물건의 토지는 "토지이용계획확인서" 상에 도시지역, 제3종일반주거지역(2025-03-27) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.) 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 대상물건의 임대관계는 미상임.

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)	

(2) 대상 물건은 실지 조사 시 내부의 조사는 여의치 않아 내부구조도는 구청에서 발급받은 "집합건축물대장" 상의 '건축물 현황도'를 기준으로, 외부 관찰 등에 의해 도시하였는바 실제와 다소 다를 수 있으므로, 경매 진행 시 참고하시고, "집합건축물 대장(전유부, 갑)상에 기재된 "위반건축물[주택과-24821(2015.09.24.)호 위반건축물 등재, 7.5㎡, 802호/주거 패널/패널]에 대하여는 감정평가 시에 감안 하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 면목동 194-3 삼성제이드아파트 8층 802호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 겸재로4길 18 (면목동)

상 세 위 치 도

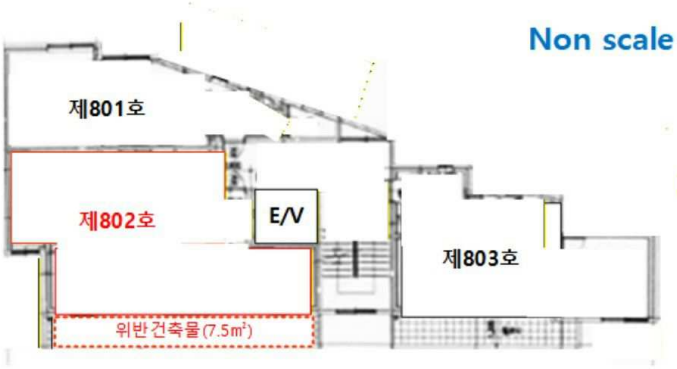
소 재 지	서울특별시 중랑구 면목동 194-3 삼성제이드아파트 8층 802호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 겸재로4길 18(면목동)

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 면목동 194-3 삼성제이드아파트 8층 802호 [도로명주소]서울특별시 중랑구 겸재로4길 18 (면목동)

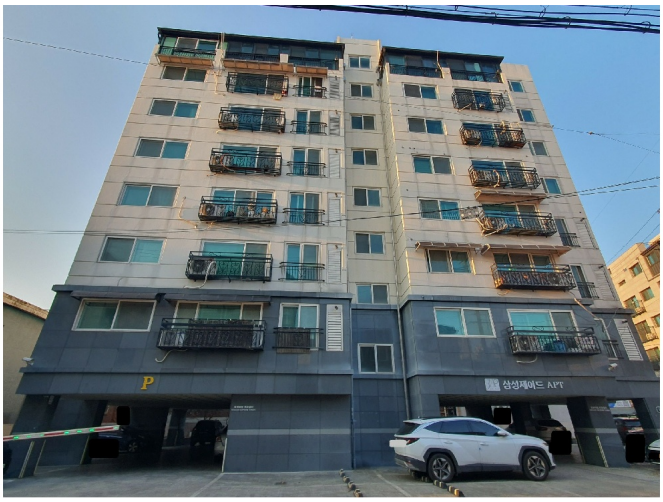
제8층 호별위치도

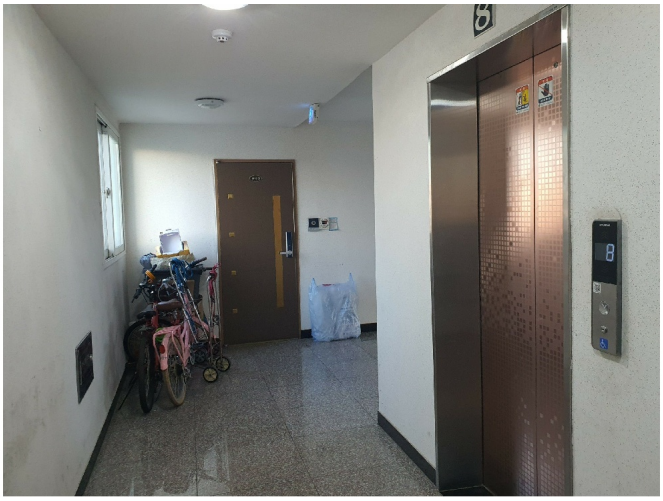
Non scale



제8층 제802호 내부구조도

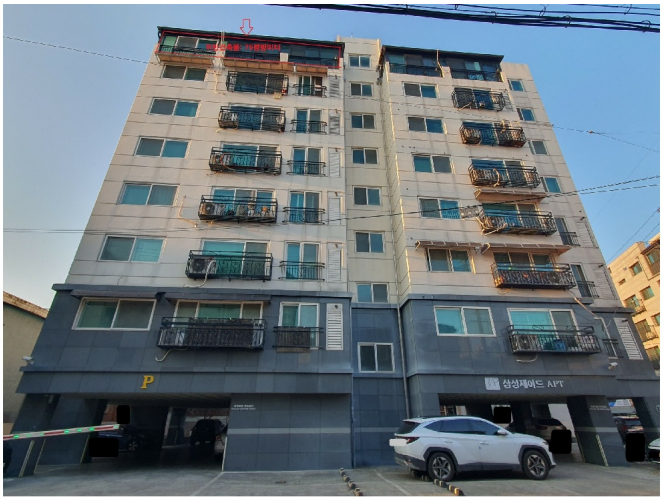
Non scale





8

(802)

8

1