감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	이선영 소유물건(2025타경13904)
의 뢰 인 :	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호 :	ACE20251230-65-2

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

에이스감정평가사사무소

TEL. 070-7778-4600 FAX. 0505-182-4601

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

나현희 (인)

감정평가액	**육억구천만원정 (₩690,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이선영 (2025타경13904)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 01. 06	2026. 01. 03 ~ 2026. 01. 06	2026. 01. 06

평가내용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	690,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩690,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 '동원중학교' 남측 인근에 위치하는 '중랑숲금호어울림' 제108동 제501호에 대한 서울북부지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 3일 ~ 2026년 1월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산원에서 발행한 토지건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

③ 본건 방문시 이해관계인 폐문부재로 내부구조는 건축물대장상 현황도면에 의해 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 경매 참여시 참고하시기 바람

④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 중랑구 망우동 580 중랑숲금호어울림 제108동 제501호
도로명주소	서울특별시 중랑구 양원역로 18 (망우동)

주용도	공동주택(아파트),근린생활시설 686개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2006.04.28	
건물규모	층수	-.
	연면적	82,117.49 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	108동/5/501호	아파트	84.93	61.984	146.914	41.9	57.81
합계 (1개호)			84.93	61.984	146.914	41.9	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	망우동 580	10*/3/30*	아파트	84.93	146.914	677,000,000 (@7,970,000)	2025.06.28 (2006.04.28)	-
#2	망우동 580	10*/10/100*	아파트	84.93	146.914	648,000,000 (@7,630,000)	2025.05.01 (2006.04.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강북지역
동북권
중랑구
아파트</td><td rowspan="4">0.900%
(1.00900)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.06.28/
2026.01.06</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>100.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.9 - 100.0) / 100.0
≒ 1.009</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건은 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	108/5/501	84.93	#1	7,970,000	1.000	1.00900	1.010	8,120,000	689,631,600	690,000,000
합계		84.93	-	-	-	-	-	-	-	690,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	주택 및 상가혼용지대	중로변	7,500,000-8,500,000	3종일주

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	망우동 580 10*/5/50*	아파트	84.93	146.914	660,000,000 (@7,770,000)	2023.02.13 (2006.04.28)	시가참고
(2)	망우동580 10*/7/70*	아파트	84.94	147.412	661,000,000 (@7,780,000)	2023.04.18 (2006.04.28)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	서울 중랑구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	41,031,500,000	34,864,381,990	85.0	149	64	43.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제108동 제5층 제501호	84.93	41.9	690,000,000
합계		84.93	41.9	690,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	중랑숲금호어울림 제108동 제5층 제501호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 중랑구 망우동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 양원역로 18 (망우동)	580 중랑숲금호 어울림 108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 1층 2층 3층 4층 ~ 15층 각	 654.32 725.72 725.72 720.12			
1	상동	580	대	제3종 일반주거지역	23,598.6			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.93 41.9 1.소유권대지권 23,598.6 x--- 23,598.6	84.93 41.9	690,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 414,000,000 276,000,000	
	합 계						**₩690,000,000.-**	
				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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 망우동 소재 '동원중학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 병원, 학교등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 15층건물내 5층 501호로
외벽: 시멘몰탈위 페인팅 마감.
내부: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 위생 설비, 난방설비, 승강기, 소화전설비, 화재탐지설비, 주차장 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 내 도로를 통해 중로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역 (문의:보건행정과) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역 (관할교육청에확인요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역 (위탁고도:해발132m (지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부 (02-524-3146)관할) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 중점경관관리구역 (2016-11-24) (주요산주변), 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.)

(9) 공부와의 차이

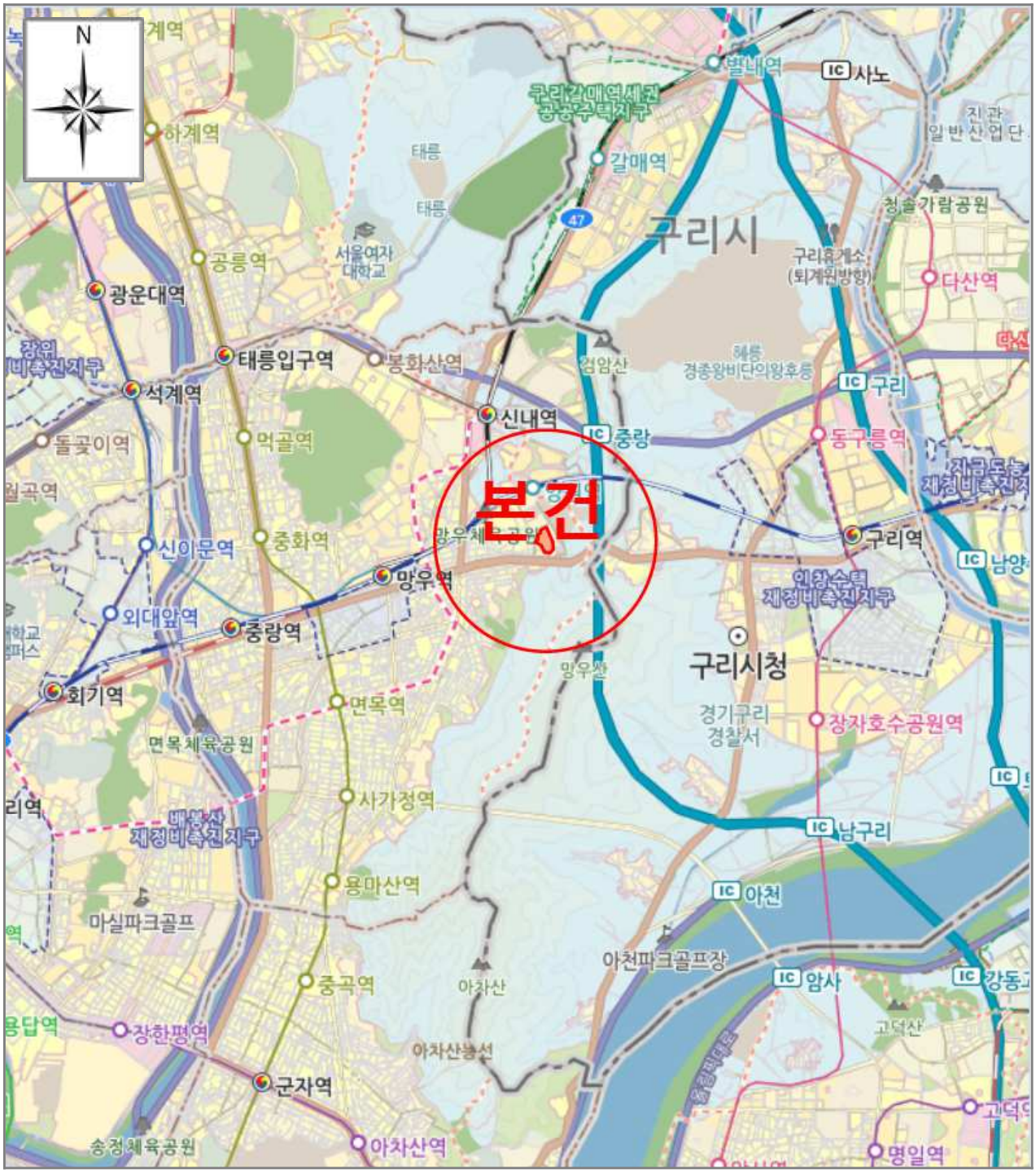
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 이해관계인 폐문부재중으로 내부구조도는 집합건축물대장상 건축현황도면에 의하여 작성하였음.

광 역 위 치 도

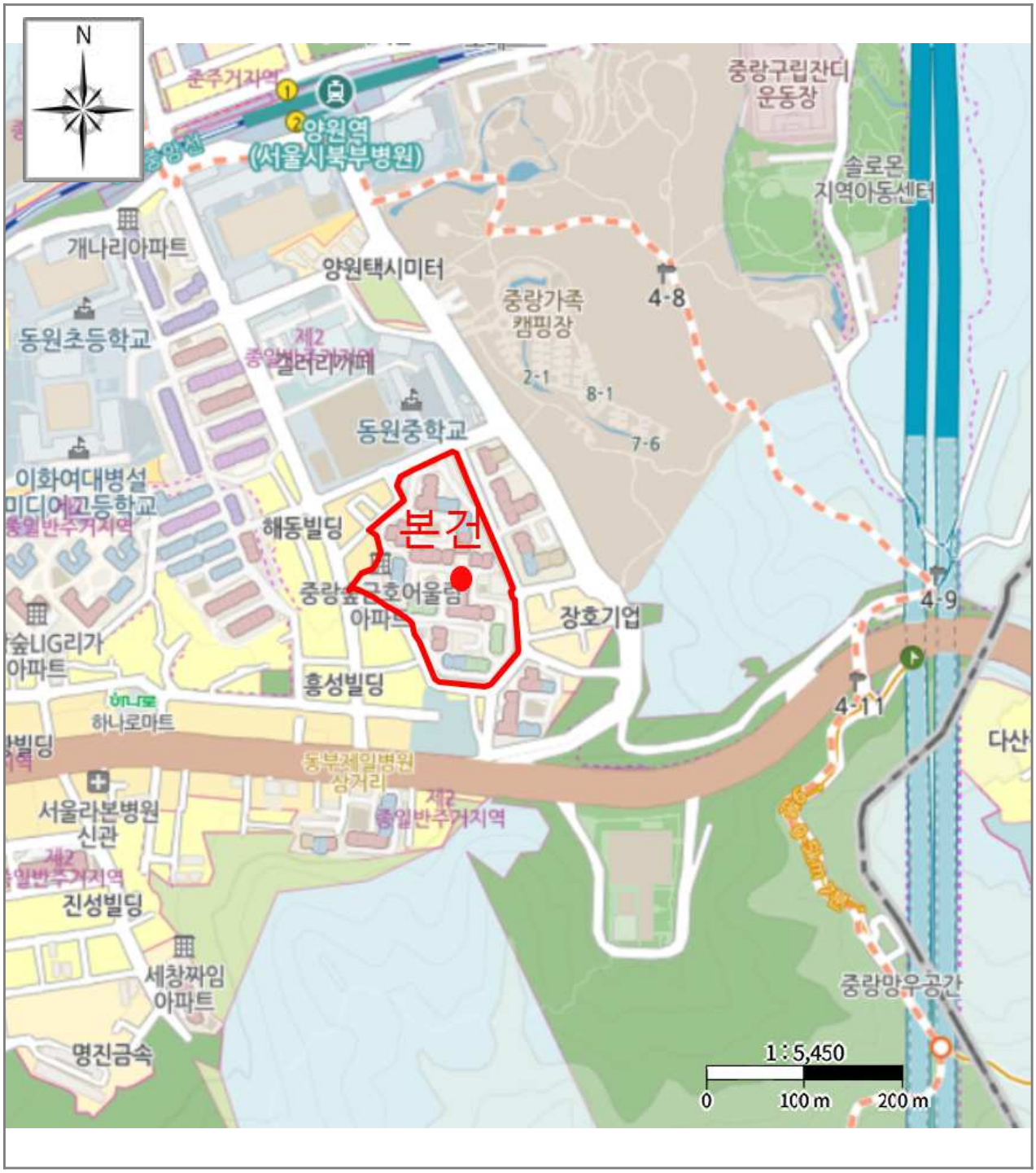
소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580 중랑숲금호어울림 제108동 제5층 제501호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580 중랑숲금호어울림 제108동 제5층 제501호



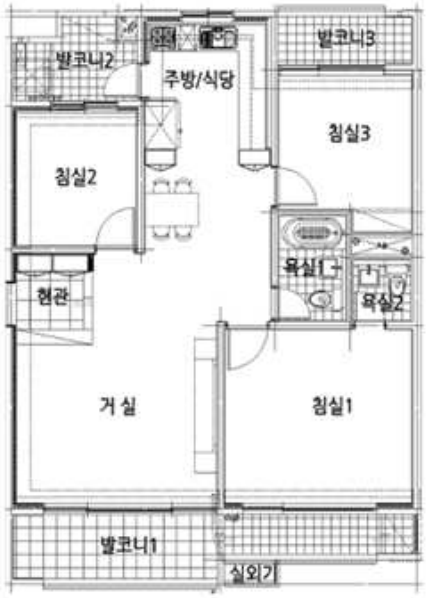
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580 중랑숲금호어울림 제108동 제5층 제501호

NONE SCALE

【 5층 호별배치도 】



【 501호 내부구조도 】

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580

108동 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580

주위 환경 1

주위 환경 2

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580

본건 현관 전경

단지내 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중랑구 망우동 580

승강기

공동현관