감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
건 명	김연실 소유물건(2023타경106702) 서울시 노원구 중계동 364 소재
감정서번호	강진230531N106702

강진감정평가사사무소

아파트 감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 강 섭 (인)

감정평가액	일십삼억오천만원정(₩1,350,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김연실 (2023타경106702)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.06.01	2023.05.31 ~ 2023.06.01	2023.06.02

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	1,350,000,000 백
	합 계					₩1,350,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 364(도로명주소:노원구 중계로 195 (중계동)에 소재하는 동진.신안아파트 108동 11층 1103호(전유면적:134.74㎡, 대지권면적:66.954㎡) 로서 서울북부지방법원 경매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.06.01일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 노원구 중계동 364				
도로명주소	서울특별시 노원구 중계로 195 (중계동)				
건물명,층,호수	동진.신안아파트 108동 11층 1103호				
용 도	아파트	사용승인일	1993.05.15		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	134.74	44.967	179.707	66.954	74.9

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	중계동 364	동진.신안아파트	108동 12층/1203호	134.74	66.954	1,350,000	2023.05.13 1993.05.15
나	중계동 364	동진.신안아파트	105동 10층/1005호	134.74	66.954	1,430,000	2023.03.04 1993.05.15

평 가 의 견

(2).거래사례의 선정
근접 건물중 본건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트
지역 :서울특별시(23.05.13~23.06.01)

거래시점 : 2023.05.13, 2023년04월 지수를 적용 함
기준시점 : 2023.06.01, 2023년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년04월 지수를 적용함
2023.05.13 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 92.6
2023.06.01 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 92.6
시점수정치 : 92.6/92.6≒1.00000

6.가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일건내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			

평 가 의 견

건물요인	설계,설비,시공상태 등 노후도 전용률 공용시설의 규모,구성,상태 등	1.00	1.00	사례대비 유사함
개별적 요인	층별,위치별 차이 베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1,350,000	1.00	1.00000	1.00	84.90 /84.9	≒ 1,350,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 1,350,000,000원~
내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 사용승인일
중계동 (1) 364	동진.신안 아파트	105동 12/1203	134.74	66.954	시감	1,350,000	2023.02.06 / 1993.05.15
중계동 (2) 364	동진.신안 아파트	108동 6/602	134.74	66.954	시감	1,350,000	2023.04.17 / 1993.05.15

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2022.05.1 ~ 2023.04.30	77.2
1개월 평균	2023.04.1 ~ 2023.04.30	66.5

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

108동 1103호: ₩1,350,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호
건 물 명	김연실 소유물건(2023타경106702) 동진,신안아파트

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시					
	노원구					
	중계동 364					
	(도로명주소;					
	서울특별시 노원구					
	중계로 195 (중계동)					
	동진.신안아파트					
	108동					
	철근콘크리트조					
	평슬래브지붕					
	15층 아파트					
	지하층(대피소)		586.22			
	1층		627.26			
	2층		592.26			
	3층		592.26			
	4층		592.26			
	5층		586.22			
	6층		586.22			
	7층		586.22			
	8층		586.22			
	9층		586.22			
	10층		586.22			
	11층		586.22			
	12층		586.22			
	13층		586.22			
	14층		586.22			
	15층		586.22			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 노원구					
	중계동 364	대	29,449.9			
	(내)					

평가명세표

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호
건 물 명	김연실 소유물건(2023타경106702) 동진,신안아파트

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	전유부분의 건물의 표시:					
1.	11층 1103호					
	철근콘크리트조		134.74	134.74	1,350,000,000	비준가액
			66.954			
	1.소유권/대지권		-------	66.954		
			29,449.9			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**405,000,000**	
				건 물 :	**945,000,000**	
	합 계				₩1,350,000,000.-	
		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 노원구 중계동 소재 "불암고등학교" 북서측 인근에 위치함.
주위는 대단위아파트,근린생활시설,각급학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 건물 내 11층 1103호로서
외벽:몰탈위페인트마감 등.
내벽:벽지마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

1993.05.15일자로 사용승인되고,
방4,거실,주방/식당,욕실2,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비,난방설비,승강기설비,주차장 등을 갖추었음.

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 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 중계로, 북측 및 서측으로 중계로17길에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

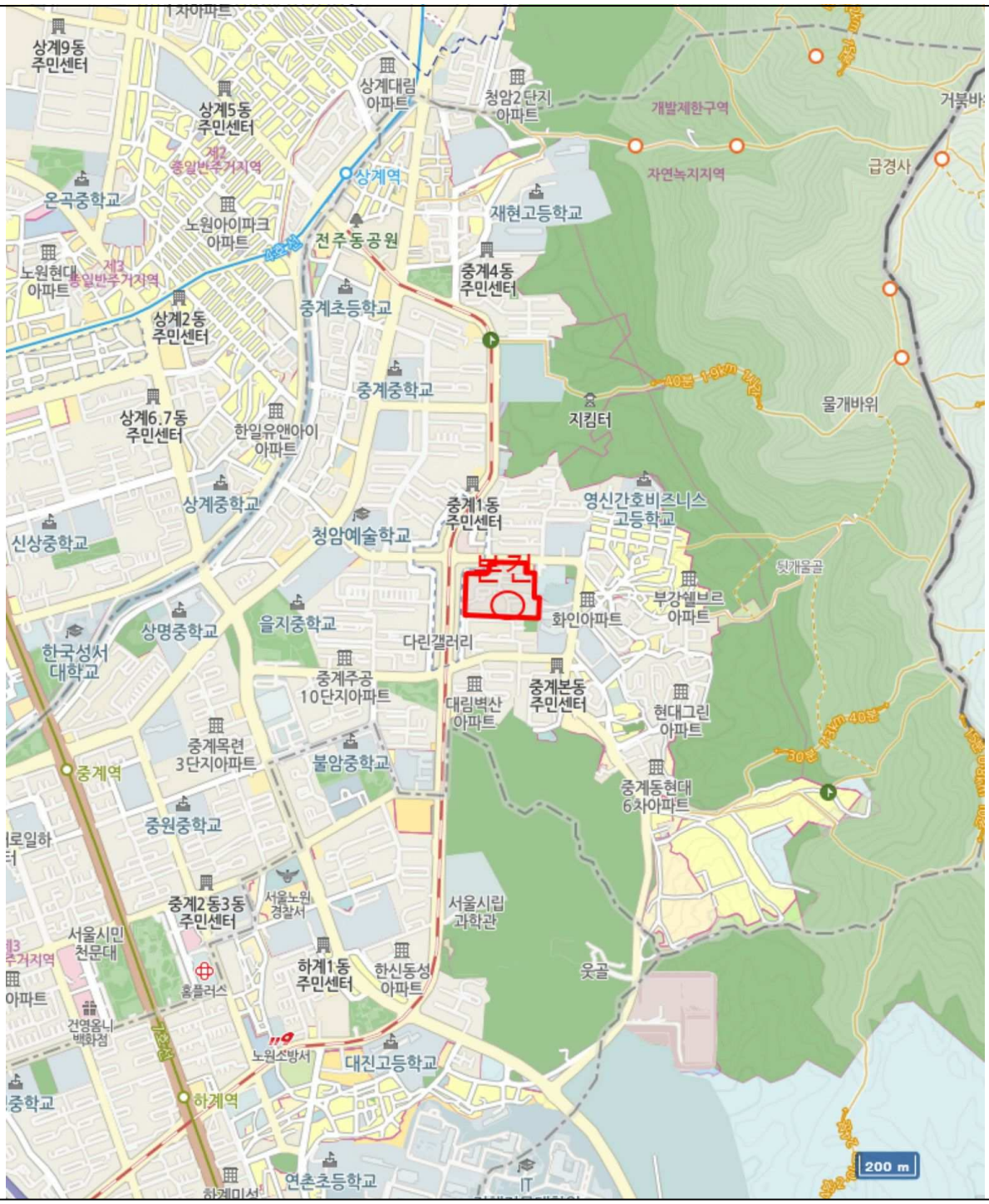
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

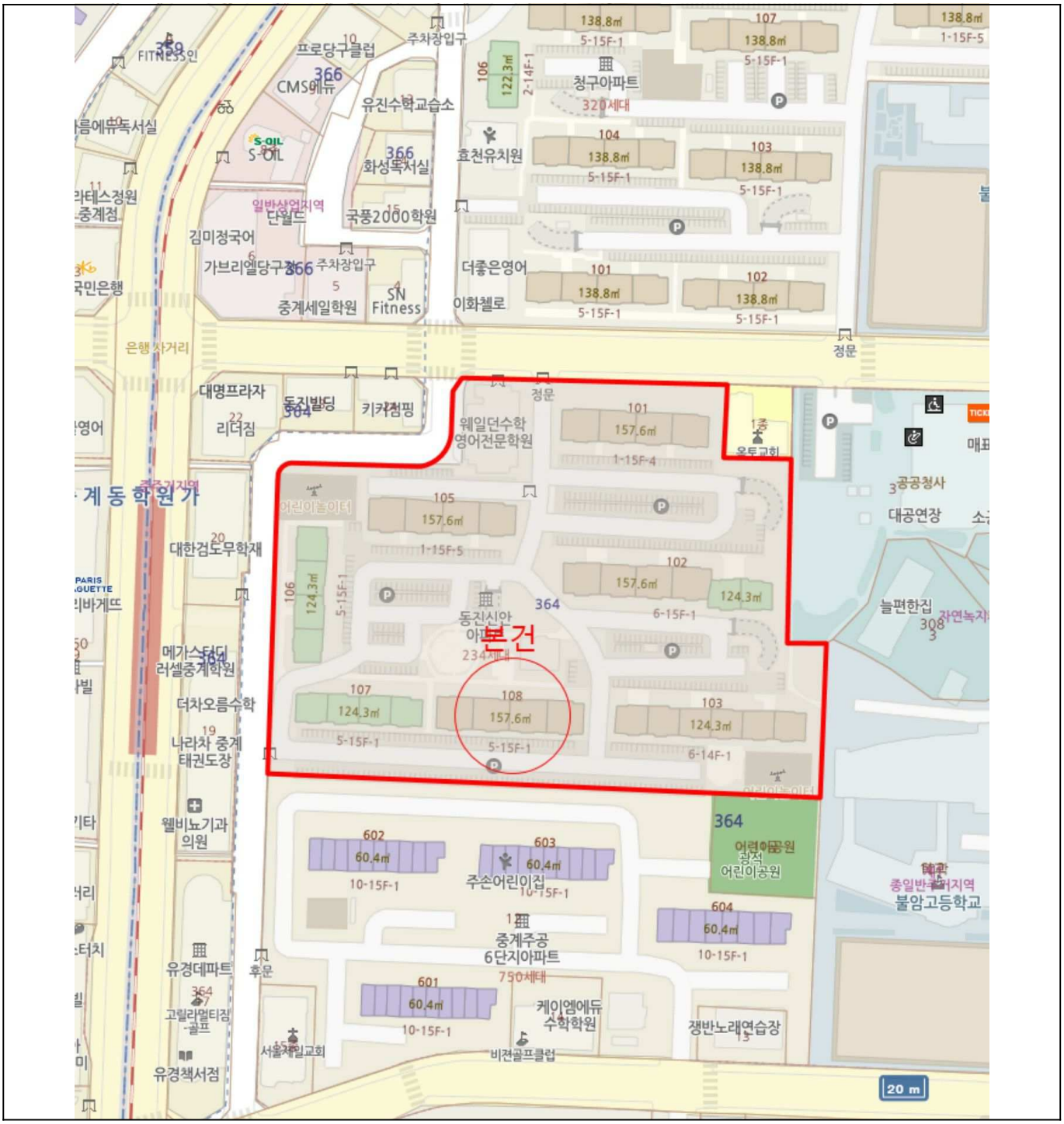
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호



위 치 도

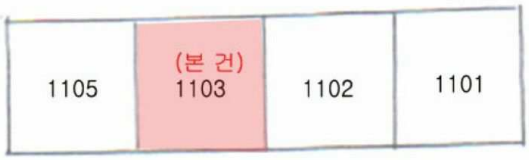
소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호



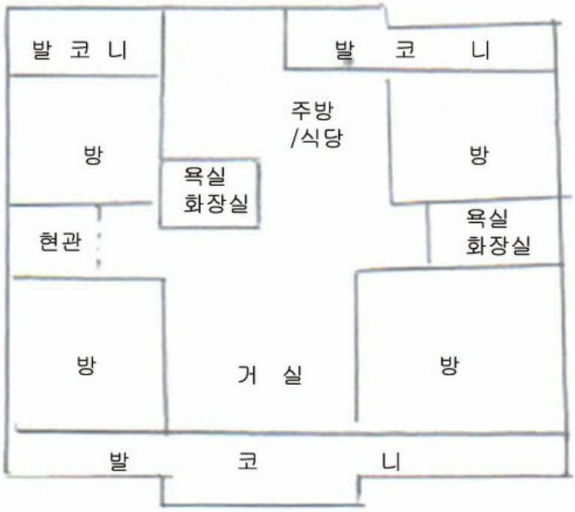
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 364 동진,신안아파트 108동 11층 1103호

<동진.신안아파트 108동 11층 호별배치도>



<1103호 내부구조도>





108



108



108 3 ~6



1



1103

