감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	조우혁 외 1명 소유물건 (2023타경113359)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진
감정평가서번호:		이정23092701

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.

이정희감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  (인)

감정평가액	일십일억육천오백만원정(₩1,165,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조우혁 외 1명 (2023타경113359)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.10.04	2023.09.28 ~ 2023.10.04	2023.10.04

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	1,165,000,000 백
	합 계					₩1,165,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 "서울을지초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "청구아파트" 109동 10층 1001호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법령」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등의 관련규정과 일반적으로 인정되는 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 방법

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 결정함을 원칙으로 하나 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

본건은 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 평가 목적등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2023년 10월 04일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항의 규정에 따라 2023년 09월 28일에 실지조사를 실시하여 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황등을 확인하고 가격자료를 수집하였습니다. 본건은 현장조사시 폐문 부재로 인하여 부득이 공부상 도면으로 도시 및 기재하였으니 관련업무에 참고하시기 바랍니다.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지 · 건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요구에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회의 주거용 토지 · 건물배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"에 기재하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 360-2 (노원구 중계로 233)				
건물명. 동. 층. 호	청구아파트 109동 제10층 제1001호				
사용승인년월	1996-07-22	단지규모	9개동 780가구		
면 적 (㎡)	전유면적	공유면적	공급면적	대지권	지하주차장
	84.77	37.98	122.75	46.2	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

3. 거래사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 가깝고, 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
1	중계동	청구아파트	9/○○	84.77	46.2	1,165,000	230807
2	중계동	청구아파트	8/○○	84.77	46.2	1,070,000	230715

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

유사 부동산의 평가전례와 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 보정이 불필요한 정상거래인 것으로 보입니다 (1.00).

5. 시점수정

아파트

지역 :서울특별시 노원구(23.08.07~23.10.04)

거래시점 : 2023.08.07, 2023년07월 지수를 적용 함
기준시점 : 2023.10.04, 2023년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2023년08월 지수를 적용함
2023.08.07 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 89.0
2023.10.04 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 89.0
시점수정치 : 89.0/89.0≒1.00000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분				비 고
요인구분	세 부 항 목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
내부요인	시공업체의 브랜드 파워	1.00	1.00	유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별효용도	1.00	1.00	유사함
	향별효용도			
	위치별효용도(동별 및 라인별)			
	전유면적 및 대지사용권의 대소			
	내부 평면 방식(베이)			
	소음등			
개별요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		**1.00**	**1.00**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 매매사례비교법에 의한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전용면적비교	비준가격
1,165,000,000	1.00	1.00000	1.00	84.77 / 84.77	1,165,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가가액 (천원)	기준시점
1	중계동	청구아파트	10/○○	84.77	46.2	1,280,000	210811
2	중계동	청구아파트	4/○○	84.77	46.2	1,150,000	230920

2. 경매통계자료

통계기간	노원구	
	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 (아파트)	72.93	21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 주민 탐문조사

인근 유사규모 공동주택의 지상층 가격수준은 전용면적 기준으로 12,500,000원/㎡ ~ 14,300,000원/㎡ 정도인 것으로 조사되었습니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정

상기 참고가격자료(평가전례, 주민에 대한 탐문에 의한 가격수준 등)에 비추어 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되고, 감정평가전례 및 인근가격수준 등을 참작하여 본건 감정평가액을 **1,165,000,000원**으로 결정합니다.

(이 하 여 백)

아파트감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 360-2, [도로명주소] 노원구 중계로 233
건 물 명	청구아파트 109동 10층 1001호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	1. 서울특별시 노원구 중계동					
	360-2	대	43,114.8			
	청구아파트					
	109동					
	철근콘크리트조 슬래브지붕					
	15층 아파트					
	1층		586.92			
	2층 - 15층 각각		578.58			
	지1층		599.64			
	내					
1	10층 1001호					
	철근콘크리트조		84.77	84.77	1,165,000,000	비준가격 공유부분 포함
	위 1. 토지의		46.2			
	대지권/소유권		x-------	46.2		
			43,114.8			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**932,000,000**	
				건 물 :	**233,000,000**	
	합 계				₩1,165,000,000.-	
		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 "서울을지초등학교" 남서측 인근에 위치하며
주위는 대단위 아파트 단지, 학교, 공원, 소규모의 근린생활시설등이 혼재하는
후면주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 원활하고 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트 내의 10층 1001호로서
외벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
창호 : 알미늄새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로서
방3, 욕실겸화장실2. 주방겸식당, 거실, 발코니 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시개스에 의한 중앙난방시설, 상하수도 급배수시설, 기본적인 위생시설
옥내소화전, 승강시설 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

노폭 약 20m, 노폭 약 10m의 포장도로와 북측 및 동측으로 각각 접함.

(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>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

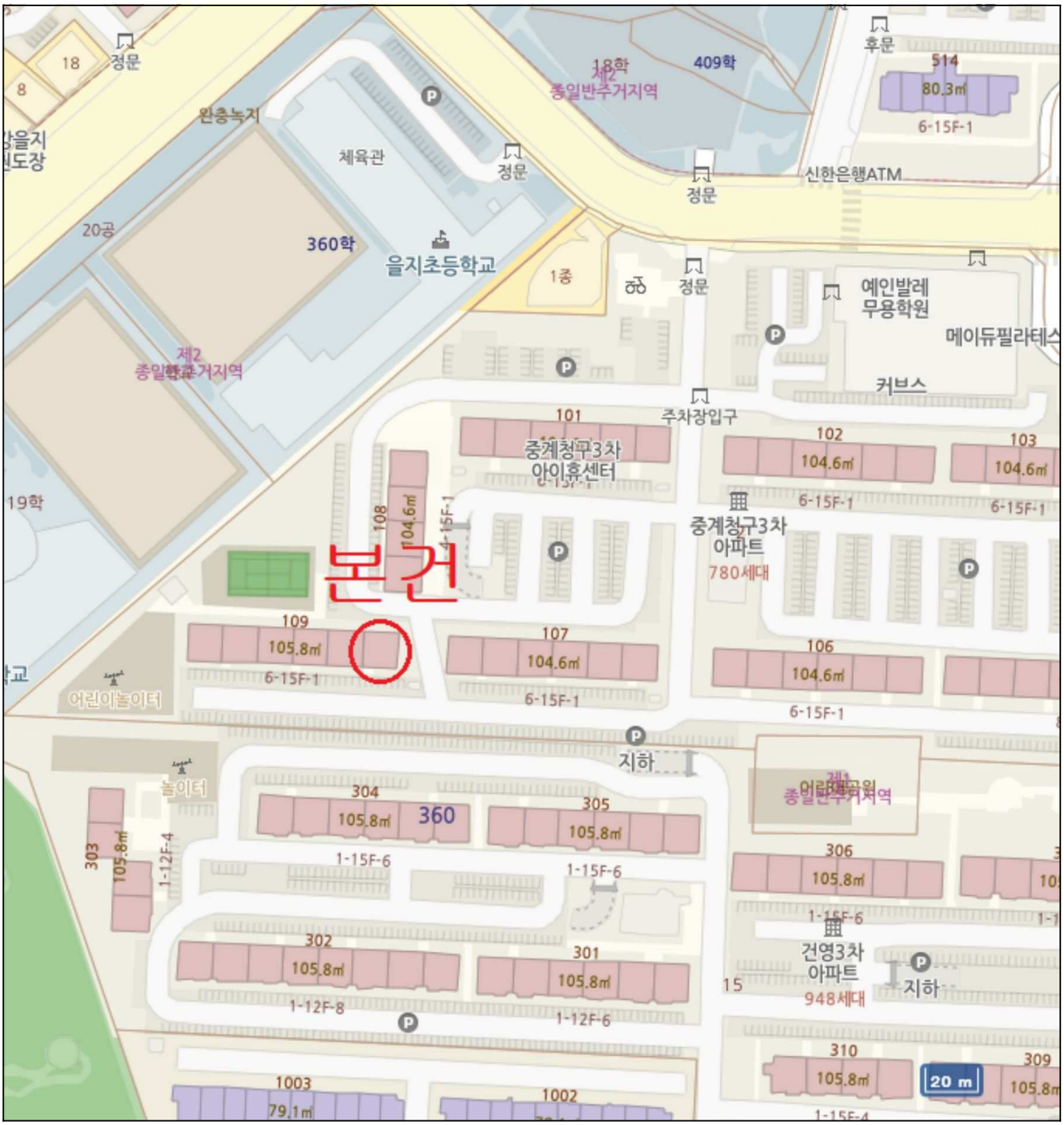
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 360-2 청구아파트 109동 10층 1001호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 360-2 청구아파트 109동 10층 1001호



내 부 구 조 도



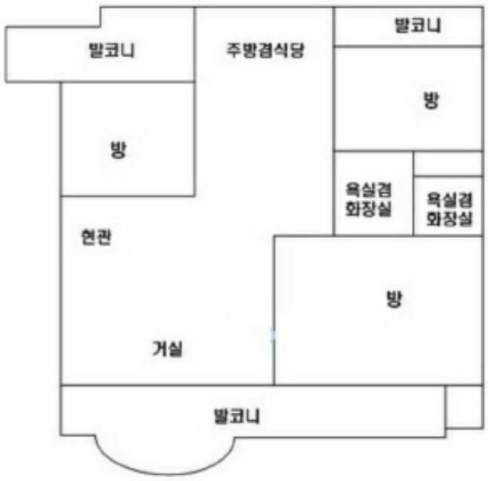
소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 360-2 청구아파트 109동 10층 1001호



[호별배치도]

1006	1005	1004	1003	1002	1001

[내부구조도]






2
109
1


1001
1002

