감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 안효준 소유물건(2024타경110654)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태완

감정평가서번호: 202406-북-23

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.

삼호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 삼 호

감정평가액	삼억구천이백만원정(₩392,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안효준 (2024타경110654)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.28	2024.06.28	2024.06.28

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	392,000,000
	합 계					₩392,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 지하철 7호선 소재 “마들역” 북서측 인근에 위치하는 부동(상계주공아파트 제1615동 제5층 제508호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’과 ‘감정평가에 관한 규칙’(이하 감칙)등 관계법령, 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하므로 본건과 유사한 부동산의 거래사례를 선정하고 거래사례와 본건과를 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성 요인비교등으로 가격보완 과정을 거쳐 평가하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지,건물 배분비율 등을 참작하여 토지,건물의 가액을 배분하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우에는 제7조 ② 에 따라 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

4. 기준가치

본건은 “감칙” 제5조 1항에 규정된 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

「감칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.06.28일임.

6. 기타 참고사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

② 본건 아파트의 내부구조도는 이해관계인의 부재로 건축물대장 현황도 및 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준으로 도시하였는 바, 경매입찰 참여시 확인 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 평가대상 부동산의 개요

1. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 624 상계주공아파트 제1615동 제5층 제508호	
용도지역	제3종일반주거지역	
토 지	지목 : 대	소유권/대지권 : 28.56㎡
건물구조	철근콘크리트 벽식조 콘크리트평지붕 지하1층/지상15층	
전유부분	45.77㎡	
공용부분	17.91㎡	
유 형	아파트	
사용승인	1988.09.23	
비 고	-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 거래사례의 선정

* 거래사례

구분	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 신축년도
A	노원구 상계동 624 상계주공 아파트	1618/8/***	45.77	28.56	8,411,623	385,000,000	2024.03.23 1988.09.23

2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

○ 서울특별시 강북지역 노원구 아파트 매매가격지수

○ 기준시점 2024년 05월 아파트 매매가격지수 : 88.3

○ 거래시점 2024년 02월 아파트 매매가격지수 : 88.5

○ 시점수정치 : 88.3 / 88.5 ≒ 0.99774

*2024년 05월 이후의 매매가격지수는 미고시로 2024년 05월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

* 가치형성요인 비교항목

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례 (A)	대상 1	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	단지내 세대수 및 최고층수			
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건은 사례대비 위치별효용(라인별) 등에서 우세함.
	전유면적의 크기			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	1.020	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인

가. 평가전례(경매 등)

No	소재지	평가 목적	기준시점	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	상계동 624 상계주공 아파트 제1605동	법원 경매	2024.06.26	45.77	395,000,000	8,630,000	제6층 제***호
2	상계동 624 상계주공 아파트 제1606동	법원 경매	2024.02.03	59.39	490,000,000	8,250,000	제8층 제***호

나. 인근지역의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비고
본건 인근	아파트	@8,300,000 ~ 8,800,000원/㎡ 수준	-

다. 그 밖의 요인 보정률 결정

보정률결정의견	탐문조사 결과 비교 평가사례는 적정시세와 비교시 대체로 적정하게 평가된 것으로 탐문조사되어, 별도의 그 밖의 요인 보정이 필요없을 것으로 사료됨.(1.000)
그 밖의 요인	

6. 감정단가의 결정

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그밖의 요인	결정단가 (원/㎡)
1	8,411,623	1.000	0.99774	1.020	1.000	8,560,465

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 (토지,건물 일괄평가)

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	결정금액
1	45.77	8,560,465	391,812,483	**392,000,000**

2. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 결정함.

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 노원구 상계동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 동일로227길 86	624 상계주공 아파트 제1615동	아파트	철근콘크리트 벽식조 콘크리트평지붕 15층				
				1층	724.66			
				2층 ~ 15층 각	701.73			
				지하층	708.56			
	1. 동소	624	대	제3종일반주거지역	170,507.8			
				(내) 철근콘크리트벽식조 제5층 제508호	45.77	45.77	392,000,000	비준가액 공용면적포함
				1 소유권 --------- 대지권	28.56 170,507.8x---- 170507.8	28.56		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 313,600,000 78,400,000	
	합 계						₩392,000,000.-	
			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 상계동 지하철 7호선 소재 "마들역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통사정은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 콘크리트평지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제5층 제508호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배, 타일 마감 등.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수시설 무난하며, 기본 위생설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등이 되어 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

사다리형 평지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로상태 무난하며, 단지 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 624 상계주공아파트 1615동 5층 508호


의정부시
동의정부IC
낙엽송군락
송추북능선
망월사역
호원IC
상암역
의정부IC
수락산
도봉산역
철쭉군락지
본 건
서울북부지방법원
수락산역
서울북부지방법원
서울회생법원
서울북부지방검찰청
서울북부지방법원
서울회생법원
서울북부지방검찰청
서울북부지방법원
서울회생법원
서울북부지방검찰청

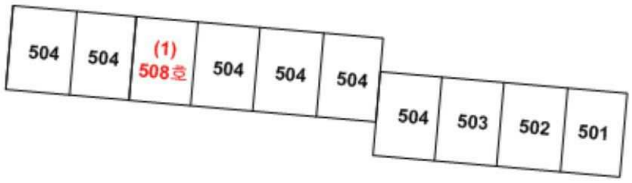
위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 624 상계주공아파트 1615동 5층 508호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 624 상계주공아파트 1615동 5층 508호



[호별배치도]



[내부구조도]





1615


508
508

