감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이양란 소유물건(2025타경1078)

의　뢰　인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 아산250416-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

아산감정평가사사무소

구분건물 감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 익 훈  (인)

감정평가액	구억팔천구백만원정(₩989,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목 적	법원경매(강제)	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이양란 (2025타경1078)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.24 ~ 2025.04.25	2025.04.26

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	989,000,000 백
	합 계					₩989,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 “중계초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(염광아파트) 103동 18, 19층 1810호에 대한 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항 본문에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 25일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025년 04월 24일 및 04월 25일에 실지조사를 실시하였음.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제1조 및 제1조의 2에 따른 구분소유건물로서 경계벽에 의해 1동의 건물 중 다른 부분과 구조상 구분되어 독립한 건물임.

(2) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 현관에서만 확인하여 호별배치도 및 내부구조도는 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사(인근부동산, 인근주민 등)를 기준으로 하여 실제와 다소 상이할수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 건축물현황도 도면과 실제 내부구조는 좌우 대칭으로 상이하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 노원구 중계동 445 염광아파트				
이용상황	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트 벽식구조 박공슬라브지붕 지상25층	사용승인일	1996.06.18

기호	동• 층 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	103동 18,19층 1810호	아파트	132.21	76.1	208.31	40.64
합계			132.21	76.1	208.31	40.64

※지하주차장 면적38.17㎡ 포함.

3. 거래사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 #C를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[출처 : 등기사항전부증명서, 부동산통합업무시스템]

기호	소재지 및 건물명	동 층• 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
#A	서울시 노원구 중계동 44*	101동 14층 141*호	131.25	40.35	1,000,000,000 (약 7,619,000)	2022. 05.09	1996. 06.18
#B	서울시 노원구 중계동 44*	102동 13층 130*호	84.5	25.98	685,000,000 (약 8,107,000)	2023. 10.26	1996. 06.18
#C	서울시 노원구 중계동 44*	102동 4층 40*호	84.5	25.98	725,000,000 (약 8,580,000)	2024. 01.12	1996. 06.18

※거래사례의 상세주소는 개인정보보호 차원에서 생략함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

지 수 유 형	아파트	지 역	서울 강북지역 동북권

지역 :서울특별시 노원구(24.01.12~25.04.25)

거래시점 : 2024.01.12, 2023년12월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.04.25, 2025년03월 지수를 적용 함
2024.01.12 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 88.9
2025.04.25 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 90.1
시점수정치 : 90.1/88.9≒1.01350

시점수정치 결정	1.01350

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

▣ 기호(가) : 사례 #C

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대체로 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.86	본건은 거래사례 대비 개별요인(층별효용 등)에서 우세하나 개별요인(전유부분의 면적 등) 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누 계		1.000	0.860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(전유,㎡)	산출가액 (원) 전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	C	725,000,000	1.000	1.01350	0.860	132.21/84.5	989,000,000 (약 7,481,000)	989,000,000
합 계								989,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적당 7,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지 및 동• 층• 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#a	서울시 노원구 중계동 44* 101동 10층 101*호	131.25	978,000,000 (약 7,451,000)	시가 참고	2023. 03.26	-
#b	서울시 노원구 중계동 44* 103동 2층 21*호	84.5	720,000,000 (약 8,521,000)	경매	2024. 07.04	-

※사례의 상세주소는 개인정보보호 차원에서 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	동• 층• 호수	전유면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
가	103동 18,19층 1810호	132.21	989,000,000	989,000,000	비준가액
합계	-	132.21	-	989,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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
	서울특별시 노원구 중계동 [도로명 주소] 서울특별시 노원구 덕릉로 79길 23	445 염광 아파트 103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 박공슬라브지붕 25층				
				1층	894.27			
				2층	871.77			
				3~4층 각	871.76			
				5~18층 각	867.04			
				19층	793.43			
				20층	670.49			
				21층	596.88			
				22~25층 각	473.94			
1	동소	445	대	제3종 일반주거지역	21,497.7			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조				
				18,19층 1810호	132.21	132.21	989,000,000	비준가액
				1. 소유권	40.64	40.64		
				-------	------			
				대지권	21,497.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	692,300,000	
						건 물 :	296,700,000	
	합 계						**₩989,000,000.-**	
			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 "중계초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 버스정류장과 지하철역(4호선 상계역)이 소재하는 바, 제반 교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 박공슬라브지붕 지상25층 중 18,19층 1810호로서,
외 벽 : 몰탈위페인트 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. 별첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 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

인접지 대비 대체로 평탄한 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약10미터, 동측 및 남측으로 노폭 약8미터의 포장도로에 각각 접하며 단지내 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인), 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인), 절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①주택임차권(임차보증금 금800,000,000원)있음.
②기타 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 445 염광아파트 103동 18,19층 1810호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 445 염광아파트 103동 18,19층 1810호



호별배치도 및 내부구조도

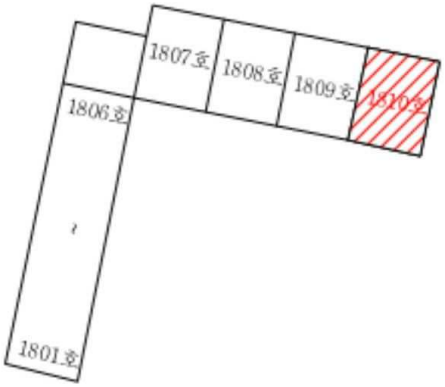
소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 445 염광아파트 103동 18,19층 1810호

N

S

S = No scale

"염광아파트" 103동 18,19층 1810호



<호별배치도>



[1810호 복층부분]

<내부구조도>




9 - 103 - 10


1810


104