

감정평가서

건명	이승옥 소유물건 (2025타경 13155) 서울시 노원구 공릉동 745소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	삼우250905N13155

아파트 감정평가표

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

감정평가사

안 홍 삼



(인)

감정평가액	팔억일천이백만원정 (₩812,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이승옥 (2025타경13155)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.09.06	2025.09.05 ~ 2025.09.06	2025.09.08		
감 정 평 가 내 용	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 하	1개호 여	백	812,000,000
	합 계					₩812,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 노원구 공릉동 745(도로명주소:노원구 공릉로 213(공릉동))에 소재하는 동신아파트 105동 18층 1803호(전유면적:84.97㎡,대지권면적:26.49㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 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 2025.09.06일로 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 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 노원구 공릉동 745				
도로명주소	서울특별시 노원구 공릉로 213(공릉동)				
건물명,층,호수	동신아파트 105동 18층 1803호				
용 도	아파트	사용승인일	1999. 12. 24		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	84.97	58.442	143.412	26.49	59.2

<주> 공용부분에는 지하주차장 32.551㎡ 포함되어있음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

							거래시점
사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	사용승인일
가	공릉동		105동				2025.08.03
		동신아파트	13층/	84.97	26.49	781,000	
	745		1301호				1999. 12. 24
나	공릉동		103동				2025.07.26
		동신아파트	10층/	84.97	26.49	780,000	
	745		1001호				1999. 12. 24

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 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(25.08.03~25.09.06)

거래시점 : 2025.08.03, 2025년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.06, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함

2025.08.03 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 103.4

2025.09.06 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 103.4

시점수정치 : $103.4/103.4 \approx 1.00000$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건물 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

평 가 의 견

	노후도			사례대비
건물요인		1.00	1.00	대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
	층별,위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			사례대비
개별적		1.00	1.04	층별효용
요인	주차장 등의 유무			감안.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	1.04		1.00 x 1.00
				x 1.04

7. 비준가격

(대상호)					
거래사례	사정보정	시점수정	가치형성	면적비교	비준가격
(천원)			요인비교		
				84.97	≒
781,000	1.00	1.00000	1.04	/84.97	812,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은
810,000,000원~820,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

							가격시점
소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	사용승인일
(1)		105동					2021.01.10
공릉동	동신아파트	4층/	84.97	26.49	담보	680,000	
745		401호					1999.12.24
(2)		106동					2022.08.16
공릉동	동신아파트	23층/	59.99	18.71	경매	659,000	
745		2303호					1999.12.24

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.08.01~2025.07.31	89.2
1개월 평균	2025.07.01~2025.07.31	90.5

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩812,000,000

2. 결정의견

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

평가명세표

소 재 지		서울특별시 노원구 공릉동 745 동신아파트 105동 18층 1803호				
건 물 명		이승옥 소유물건(2025타경 13155)				
기 호	구 분	지 용 목 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	22층	대	402.04		812,000,000	비준가액
	23층		402.04			
	24층		402.04			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 노원구					
	공릉동 745		12,426.1			
	(내)					
	전유부분의 건물의 표시:					
	18층 1803호					
	철근콘크리트조		84.97	84.97		
		이	26.49		배분내역	백
	1.소유권/대지권		-----	26.49		
			12,426.1			
				토지·건물		
				토 지 :	568,400,000	
				건 물 :	243,600,000	
	합 계				₩812,000,000.-	

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 공릉동 소재 "공연초등학교" 동측 인근에 위치함.
주위는 다세대주택 및 연립주택,아파트단지,학교,근린생활시설 등이 혼재되어 있는
지역으로서 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 7호선 "공릉역"이
소재하여 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 24층 내 18층 1803호로서,
외벽:몰탈위페인트마감 등.
내벽:타일 및 벽지마감 등.
창호:하이샷시창호임.

(4) 이용상태

1999.12.24일자로 사용승인되고,
방3,거실,주방및식당,욕실2,발코니,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급탕 및 위생설비,급배수설비,도시가스에 의한 개별난방설비,승강기설비,지하주차장설비
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 대체로 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 외곽으로 공릉로,동일로192길,공릉로51길 등과 접하며,
단지 내 포장도로 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2015-07-03), 도로(접합),
중로2류(폭 15m~20m)(2013-01-17)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립,
다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

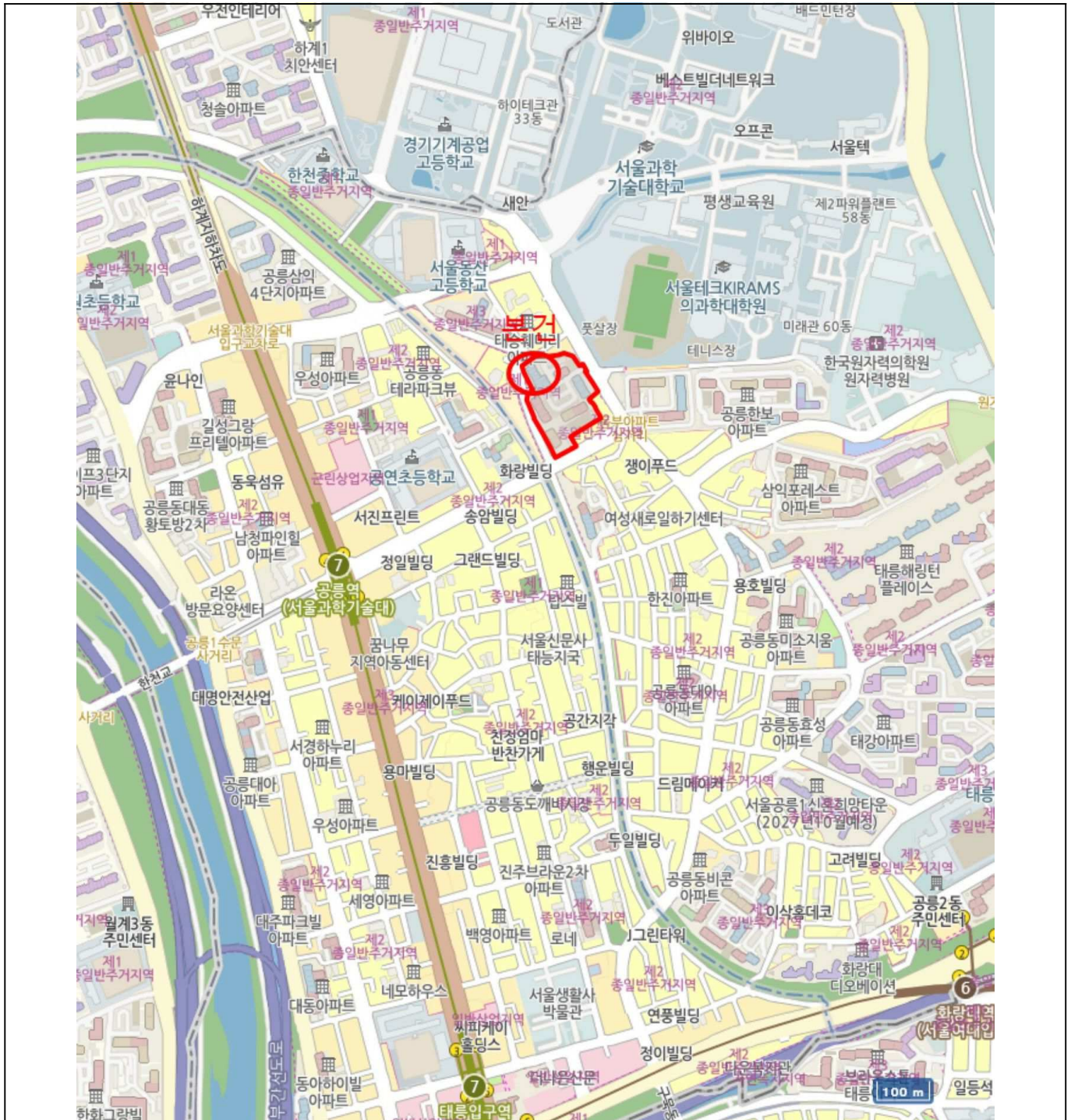
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 노원구 공릉동 745 동신아파트 105동 18층 1803호

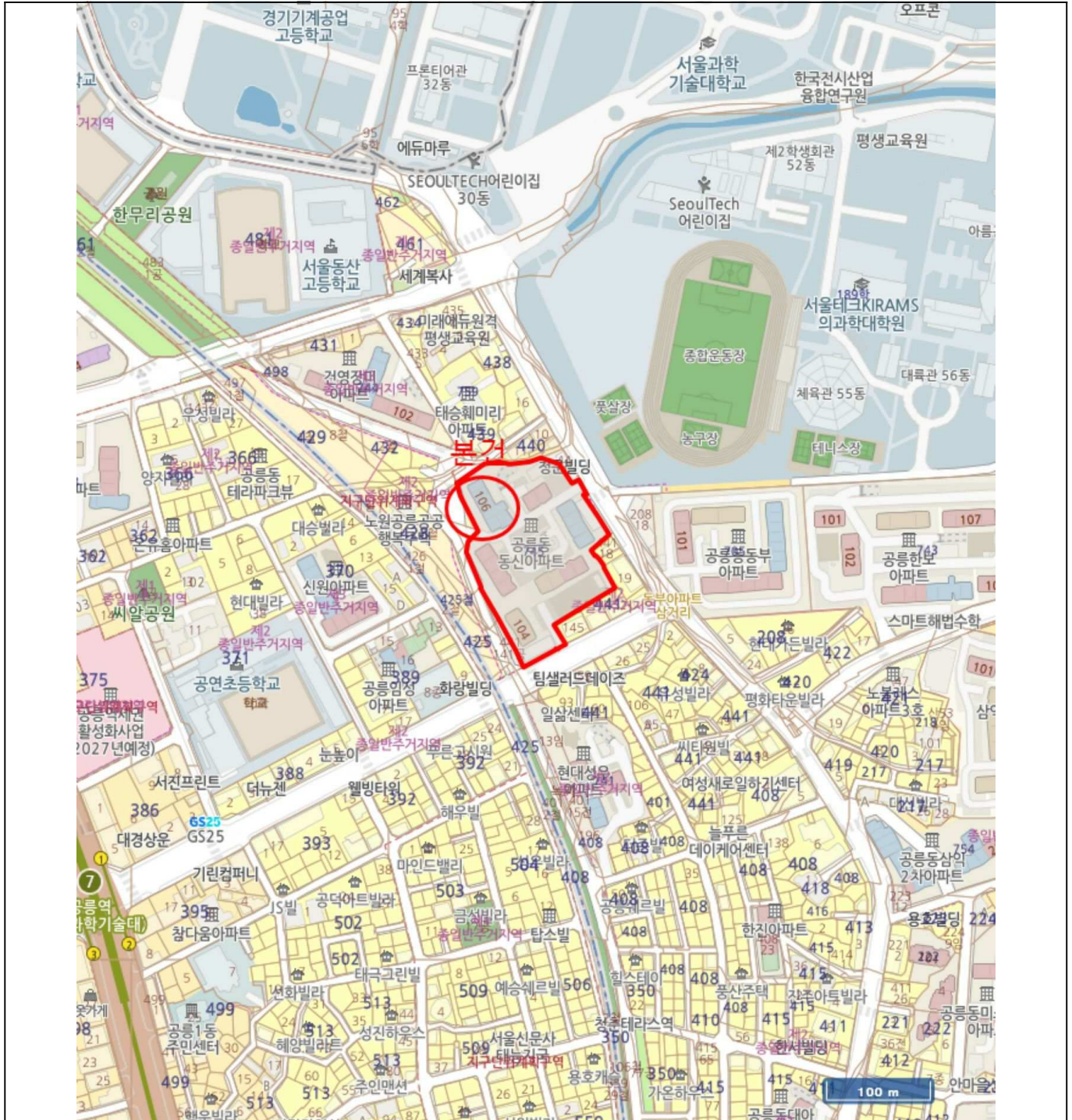


위 치 도



소재지

서울특별시 노원구 공릉동 745 동신아파트 105동 18층 1803호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 노원구 공릉동 745 동신아파트 105동 18층 1803호



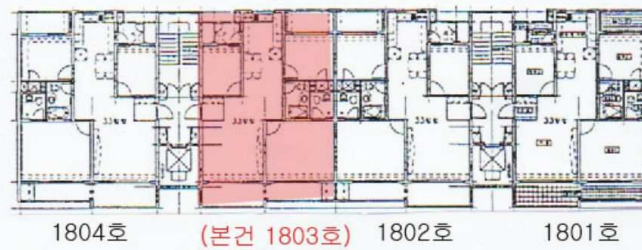
내 부 구 조 도



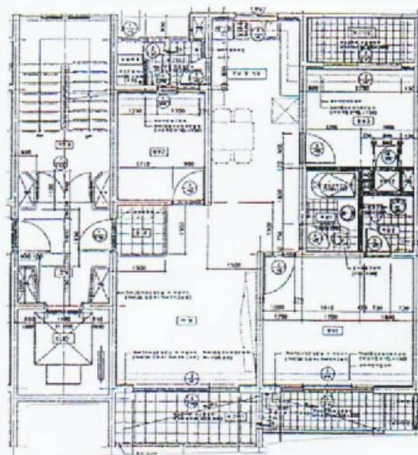
소 재 지

서울특별시 노원구 공릉동 745 동신아파트 105동 18층 1803호

<동신아파트 105동 18층 호별배치도>



<1803호 내부구조도>





105



105



1





1803



1803

