감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최은애 소유물건(2025타경13256)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: YJ42-02091125



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.

예지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 명 신

감정평가액	일십억이천만원정(₩1,020,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최 은 애 (2025타경13256)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.23	2025.09.22 ~ 2025.09.23	2025.09.24

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	1,020,000,000 백
	합 계					₩1,020,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 "중평중학교" 북측 인근에 위치는 롯데아파트 9동 7층 706호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2025년 09월 23일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 평가선례 부동산 및 주민 등 탐문조사에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 노원구 중계동 505 [도로명주소 : 서울특별시 노원구 섬밭로 265]		
건물명		롯데아파트 9동		
용 도		아파트	사용승인일	1989.06.29
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	7층 706호	129.91	22.33	62.27

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례 (출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일	자료 출처
A	중계동 505	롯데아파트 9동	3층 30*호	129.91	62.27	1,000,000,000	2024.11.18 1989.06.29	실거래
B	중계동 505	롯데아파트 9동	15층 150*호	129.91	62.27	1,098,000,000	2022.10.14 1989.06.29	실거래

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강북구 아파트 매매가격 지수"를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수 (2021.06=100기준)

구 분	2024년 10월(거래시점)	2025년 08월(기준시점)
가격지수	100.1	101.1

※ 거래사례 : 2024.11.18.는 11월 지수 발표전 시점으로서 2024년 10월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.09.23.는 09월 지수 발표전 시점으로서 2025년 08월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 100.1(2024.10)

▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 101.1(2025.08)

▶ 시점수정치 : 101.1 / 100.1 ≒ 1.00999

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별.향별.위치별 차이, 내부 평면방식, 내부 이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
7층 706호	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	본건은 거래사례A 대비 층별 차이에서 우세함.				

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	1,000,000,000	1.00	1.00999	1.010	129.91 /129.91	1,020,089,900	1,020,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가목적 / 가격시점
#1	중계동 354	학여울청구 아파트 109동	10층 100*호	113.51	49.968	1,120,000,000	경매 / 2022.08.10
#2	중계동 505	롯데아파트 9동	11층 110*호	129.91	62.27	1,010,000,000	경매 / 2020.09.28

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 노원구 중계동 505	롯데아파트 9동 7층 706호	129.91	62.27	1,020,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

YJ42-02091125

아파트 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 7층 706호
건 물 명	최은애 소유물건(2025타경13256)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 섬밭로 265					
	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층	아파트 1층	885.48			
		2층	842.88			
		3층	842.88			
		4층	842.88			
		5층	842.88			
		6층	842.88			
		7층	842.88			
		8층	842.88			
		9층	842.88			
		10층	842.88			
		11층	842.88			
		12층	842.88			
		13층	842.88			
		14층	842.88			
		15층	842.88			
		지층	836.1			
	[전유부분의 건물의 표시] 7층 706호 철근콘크리트조		129.91	129.91	1,020,000,000	거래사례비교법

아파트 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 7층 706호
건 물 명	최은애 소유물건(2025타경13256)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	[대지권의 목적인 토지의 표시]					
	토지의 표시 :					
	1. 서울특별시 노원구 중계동 505	대	72,403.1			
	대지권의 종류 : 1. 소유권		62.27			
	대지권의 비율 : 1.		---------	62.27		
			72,403.1			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**816,000,000**	
				건 물 :	**204,000,000**	
	합 계				₩1,020,000,000.-	
		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 "중평중학교" 북측 인근에 위치며 주위는 대단위 아파트지대이며 부근에 편의상가 초.중.고등학교, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건내 7층 706호로서,
외벽 : 시멘몰탈위 페인트 마감,
창호 : 하이샷시 창임.

(4) 이용상태

아파트(별첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평탄한 토지로 아파트 건부지 임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 포장 도로가 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2003-09-17), 제1종지구단위계획구역(2003-09-17), 도로(2003-09-17)(접합), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.).

(9) 공부와의 차이

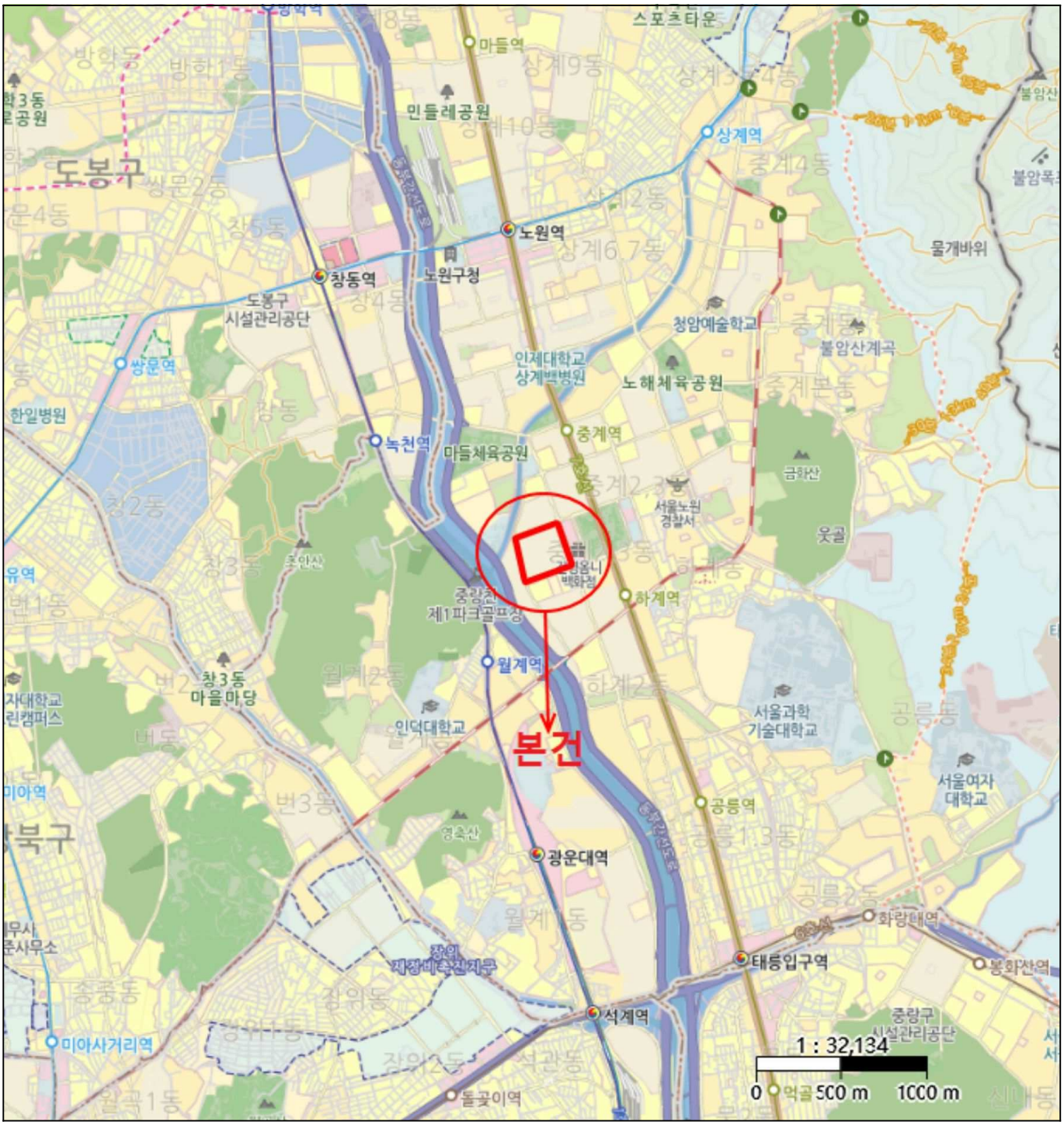
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

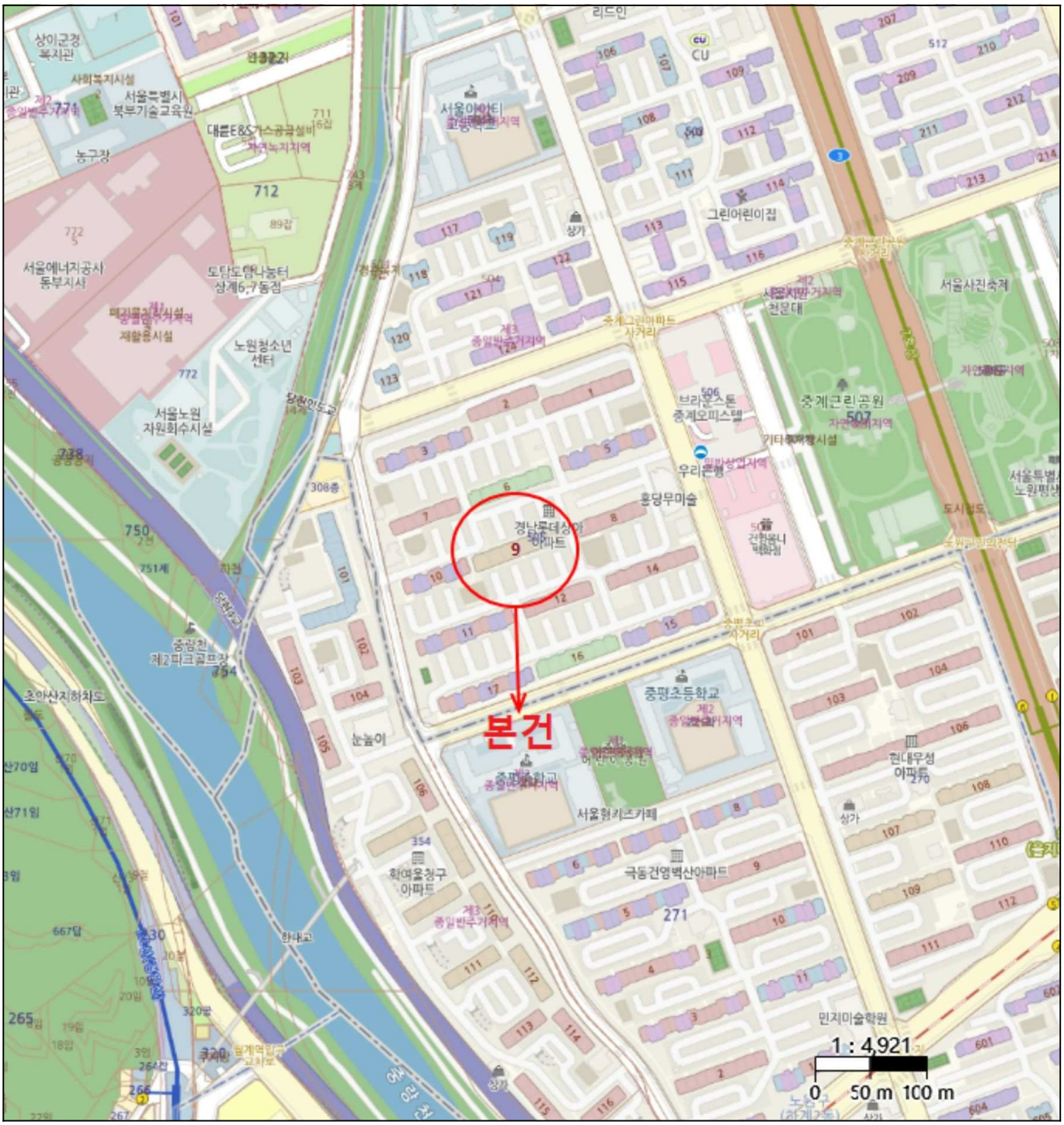
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 7층 706호



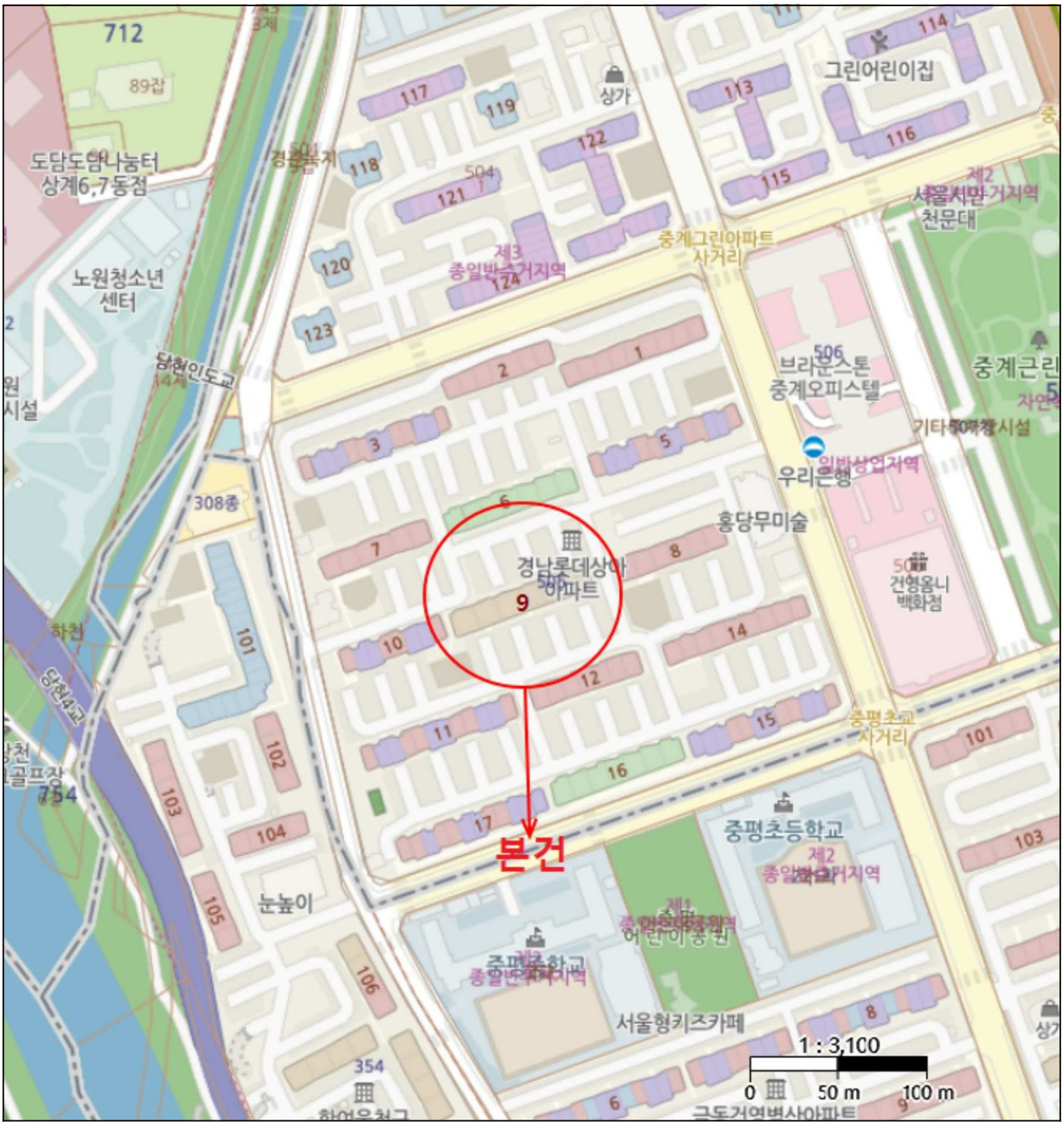
위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 7층 706호



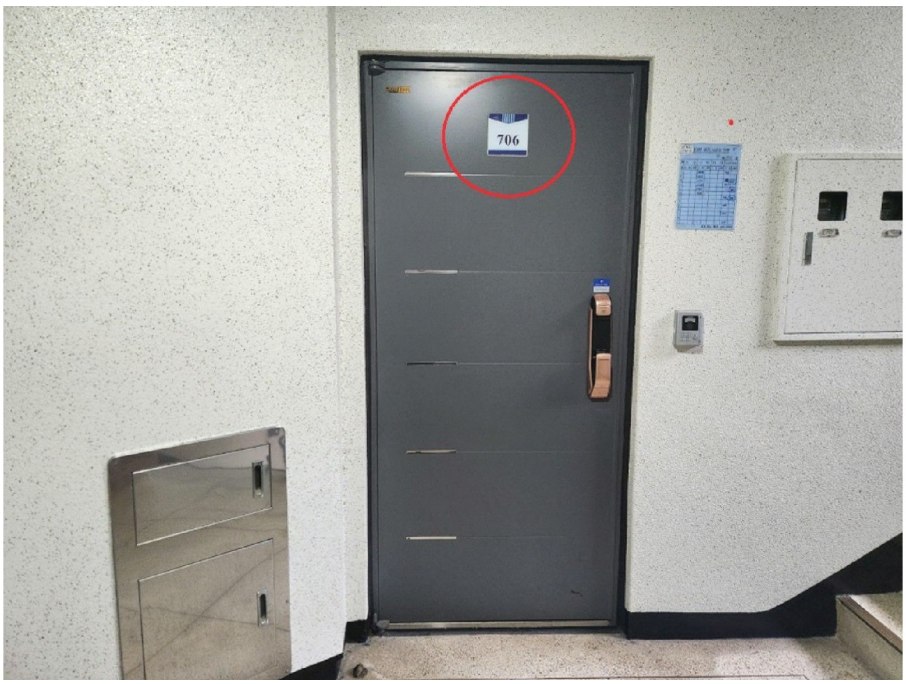
위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 중계동 505 롯데아파트 9동 7층 706호






5 9 6


706


706