# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 김민영 소유물건(2025타경13355) |
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭 |
| 감정서번호 | HC2025-0926-001 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한국부동산감정평가사사무소

한국부동산감정평가사사무소
Korea Real estate Appraiser office

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
김 영 환 김 영 환 (인)

| 감정평가액 | 칠억삼천만원정(₩730,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 신정섭 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울북부지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김민영<br>(2025타경13355) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.09.29 | 2025.09.26 ~ 2025.09.29 | 2025.09.29 |

| 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 | 1세대<br>이 | 아파트 | 1세대<br>하 | -<br>여 | 730,000,000<br>백 |
| | 합 계 | | | | | ₩730,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ.감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 "불암고등학교" 남동측 인근에 위치한 "중계현대6차아파트" 제104동 제1층 제101호에 대한 서울북부지방법원의 부동산임의경매 2025타경13355 (소유자:김민영) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 "시장가치"(市場價値)를 기준으로 감정평가하였습니다.

여기에서 "시장가치(市場價値)"란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상 물건의 내용에 대하여 정통한 당사자 사이에 자발적이고 신중한 거래가 성립될 가능성이 가장높다고 인정되는 물건의 가액을 의미합니다.

### 3. 감정평가조건 및 사정기준

감정평가조건은 없으며 본건의 사정기준은 등기사항전부증명서 및 집합건축물관리대장등을 기준으로 사정 평가하였습니다.

### 4. 기준시점

"기준시점"이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제1항 및 제2항에 의해 본건의 가격조사를 완료한 일자인 2025년 09월 29일입니다.

### 5. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사는 2025년 09월 26일에 착수하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 {개별물건기준 원칙 등}

① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 {감정평가방식}

① 원가방식 : 원가법 또는 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 {감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정}

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하"주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속하는 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 {토지와 건물의 일괄감정평가}

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에관한법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 재2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기 되어 있으며 [집합 건물 소유 및 관리에 관한 법률]에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

2) 본건 감정평가서는 서울북부지방법원의 부동산경매 목적으로 작성된 것으로 타용도(담보용, 보상, 타인에게 양도 등)으로는 사용할 수 없으며 귀 의뢰인 제시목록을 기준으로 감정평가하였습니다.

3) 본건의 위치는 현장 확인하여 현관에 명인된 호수 및 현장조사, 관련도면 등으로 확인하였습니다.

4) 본건의 현장 조사시 내부 확인은 소유자 및 이해 관계인들이 폐문 부재하여 표준적인 설비 및 이용상황,집합건축물 평면도,층별 배치도,외부 관찰,주변의 탐문조사 등을 근거로 작성하였으므로 실제 이용상태 및 내부 구조가 다소 상이할 수 있으므로 경매 입찰시에는 재확인하시기 바라오며 평가시에 인용된 사례등은 개인정보 보호 등으로 인하여 일부 지번 또는 호,수 등의 끝부분을 ** 처리하였습니다

5) 본건은 구분건물으로 구분건물은 거래 관행상 건물과 토지의 가액을 분리하는 것이 곤란하나 감정평가의 목적상 부득이하게 건물과 토지의 대지권에 대한 가액의 배분이 필요한 경우가 있어 이를 감안하여 위치, 건물의 구조, 층수, 내용년수 경과년수 등을 감안하여 토지와 건물의 가액을 적정하게 명세표에 표기하였으니 참고하여 주시길 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

| 소재지 | 서울특별시 노원구 중계동 34-5 외<br>[도로명주소] 서울특별시 노원구 중계로8길 20 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 건물 | 건물명 | 중계현대6차아파트 | | |
| | 층수, 호수 | 제104동 제1층 제101호 | | |
| | 구조 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 19층 아파트 | | |
| | 실수 | 총 453 세대 | | |
| | 공동주택가액 | 432,000,000 (원) / 2025.01.01기준 | | |
| | 사용승인일 | 2018.06.07 | | |
| 건물 구조 및 마감재 | 외벽 | 내벽 | 창호 | 총 주차대수 |
| | 몰탈위페인트 마감 | 벽지도배 및 일부 타일 붙임 | 샷시 | 530 |
| 일련번호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 전유+공유면적(㎡) | 대지권(㎡) |
| 가 | 84.98 | 60.8544 | 145.8344 | 34.51 |

▶ 자료/ 집합건축물관리대장, 등기사항전부증명서 등 관련 공부

| 본건 전경 |
|---|
| |



한국부동산감정평가사사무소
Korea Real estate Appraiser office

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가 참고자료

### 1. 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

| 기호 | 소재지 | 전유 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래가격 | 전유면적 단가 (원/㎡) | 거래일자 / 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제11층 제110*호 | 84.98 | 34.51 | 735,000,000 | 8,649,093 | 2025.07.09 / 2018.06.07 |
| ㄴ | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제11층 제110*호 | 84.98 | 34.51 | 735,000,000 | 8,649,093 | 2024.08.30 / 2018.06.07 |
| ㄷ | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제13층 제130*호 | 59.84 | 24.3 | 518,000,000 | 8,656,417 | 2024.10.04 / 2018.06.07 |

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계

### 2. 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 전유면적 (㎡) | 전유면적 단가(원/㎡) | 평가금액 (원) | 기준시점 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제3층 제30*호 | 84.98 | 8,331,372 | 708,000,000 | 2024.12.09 | 시가참고 |
| b | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제7층 제70*호 | 84.98 | 8,590,257 | 730,000,000 | 2023.11.19 | 시가참고 |
| c | 노원구 중계동 34-5 외 중계현대6차아파트 제10*동 제7층 제70*호 | 84.98 | 10,002,353 | 850,000,000 | 2023.07.03 | 법원경매 |

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

### 3. 서울시 노원구 경매 통계 (최근 1년간)

| 구분 | 경매 | 매각 | 매각율(%) | 감정가총액(원) | 매각가총액(원) | 매각가율(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | 383 | 171 | 44.6 | 101,986,460,000 | 90,299,265,766 | 88.5 |

▶ 자료출처:대법원경매정보

### 4. 인근지역 가격수준

| 주위환경 | 이용상황 | 가격수준(원/㎡) |
|---|---|---|
| 아파트지대 | 공동주택 | 8,000,000 ~9,000,000 |

본건 유사한 구분건물의 경우 위치, 층, 향, 전유면적의 크기, 대지권의 크기,사용승인일,가격형성요인등에 의하여 다를 것이나 인근 유사지대의 아파트의 가격수준(단가)는 8,000,000(원/㎡)~9,000,000(원/㎡) 정도임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

1) 본건의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

**거래사례비교법 = 거래사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교**

2) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 감정가액의 합리성을 비교 하여야 하나 구분건물의 특성상 원가법이나 수익방식을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 단서 조항에 따라 부득이 주된 감정평가방식인 거래사례비교방법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사지역의 동류형,유사형 구분건물의 정상적인 거래가격사례과 감정평가 전례등을 종합 감안하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 자료

1) 거래사례 【거래가격 단위 : 원】

| 기호 | 소재지 | 전유 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래가격 | 전유면적 단가 (원/㎡) | 거래일자 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 노원구 중계동 34-5 외<br>중계현대6차아파트<br>제10*동 제11층 제110*호 | 84.98 | 34.51 | 735,000,000 | 8,649,093 | 2025.07.09<br>2018.06.07 |
| ㄴ | 노원구 중계동 34-5 외<br>중계현대6차아파트<br>제10*동 제11층 제110*호 | 84.98 | 34.51 | 735,000,000 | 8,649,093 | 2024.08.30<br>2018.06.07 |
| ㄷ | 노원구 중계동 34-5 외<br>중계현대6차아파트<br>제10*동 제13층 제130*호 | 59.84 | 24.3 | 518,000,000 | 8,656,417 | 2024.10.04<br>2018.06.07 |

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계



한국부동산감정평가사사무소
Korea Real estate Appraiser office

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 거래사례의 선정 기준

거래사례의 선정은 [감정평가 실무기준] 3.3.1.2 "거래사례의 수집 및 선택" 규정에 의하여

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례를 기준으로 선정하였습니다.

### 2) 거래사례의 선정

거래사례 "ㄱ"은 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례로 기준시점의 시점수정이 가능하며 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 거래사례 선정 기준에 적합하고 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되어 비교사례로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 전유 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래가격 | 전유면적 단가 (원/㎡) | 거래일자 / 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 노원구 중계동 34-5 외<br>중계현대6차아파트<br>제10*동 제11층 제110*호 | 84.98 | 34.51 | 735,000,000 | 8,649,093 | 2025.07.09<br>2018.06.07 |

## 4. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특별한 사정이나 개별적인 어떤 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 인근 및 유사부동산 시장에 정통하지 않아 적정한 거래사례가 되지 못한 경우에 이를 적정한 가격으로 정상화하는 것을 말합니다.

| 결정의견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 거래사례의 거래가격은 인근 지역의 가격수준을 참작할 때 정상적인 사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다 | 1.000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 대상물건의 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것입니다.
시점수정치 (조사기준일:2025년 3월)

지역 : 서울-강북지역-노원구 (2025.07.09.~2025.09.29)

거래시점: 2025.07.09 (2025.06월 지수를 적용함): 100.4

기준시점: 2025.09.29 (2025.08월 지수를 적용함): 101.1

| 구분 | 거래시점(2025.07.09.) | 기준시점(2025.09.29.) | 산정식 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|---|
| 아파트<br>매매가격지수 | 100.4 | 101.1 | 101.1/100.4 | 1.00697 |
| 결정의견 | 대상은 위치,평가목적, 부동산시장 동향 등을 고려할 때 대상 부동산의 시점수정을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨 | | | |

※ 자료 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS.

## 6. 가치형성요인의 비교

가치형성요인은 평가 대상 물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반적인 요인과 지역요인, 개별요인을 말하는 것으로 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상 물건과의 개별적인 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있을때에 이를 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 것을 말합니다.

### 1) 지역요인의 비교

거래사례와 대상물건은 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일시됩니다. (1.000)

2) 개별요인의 비교

[기호 가 / 비교사례 ㄱ]

| 개별요인의 비교 (주거용) | | |
|---|---|---|
| 구분 | 요인 | 항목 |
| 세부 항목 | 외부 요인 | 대중교통의 편의성,교육시설의 배치,도심지 및 상업,업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성,공공시설 및 편익시설과의 배치,접근 및 편리성,자연환경(조망,풍치,경관 등) |
| | 내부 요인 | 시공업체의 브랜드,단지내 총세대수 및 최고 층수,건물의 구조 및 마감상태,경과년수에 따른 노후도,단지내 면적구성(대형,중형,소형),단지내 통로구조(복도식,계단식등) |
| | 호별 요인 | 층별효용,향별효용,위치별효용(동별,라인별),전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기,내부 평면방식(베이),간선도로 및 철도등에 의한 소음 등 |
| | 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

| 일련번호 | 단지외부 요인 | 단지내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 누계치 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.98 |
| | 본건은 거래사례 대비하여 호별요인(층별효용 등)이 열세함 | | | | |

## 7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

※ 비준시산 단가 = 거래사례 가액 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

※ 시산 가액 = 비준시산가격 단가 × 대상물건의 면적

1) 적용단가

| 일련번호 | 구분 | | 거래사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 적용단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 층 | 호수 | | | | | |
| 가 | 1 | 101 | 8,649,093 | 1.00 | 1.00697 | 0.98 | 8,535,189 |

- 적용 단가 = 거래사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건의 시산가액 산출 [비준가액: 천만원 이하 반올림]

| 일련번호 | 구분 | | 전유면적(㎡) | 적용단가(단가:원/㎡) | 산정가액(원) | 비준가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 층 | 호수 | | | | |
| 가 | 1 | 101 | 84.98 | 8,535,189 | 725,320,361 | 730,000,000 |

※ 시산가액 = 전유 면적(㎡) × 적용단가(원/㎡)

## Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정,시점수정,가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 결정하는 가액을 산정하는 평가방법으로 본건의 경우에도 거래사례,감정물건의 사례,인근지역의 가격수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 [감정평가에 관한 규칙] 제12조 및 제16조의 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감안하여 대상 물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

| 일련번호 | 감정평가액 (원) |
|---|---|
| 가 | 730,000,000 |
| 합계 | 730,000,000 |

# 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 [도로명주소] 서울특별시 노원구 중계로8길 20 | 34-5외 중계현대 6차아파트 104동 | | 철근콘크리트조 슬래브지붕 19층 아파트 | | | | |
| | | | | 지하2층 | 589.28 | | | |
| | | | | 지하1층 | 613.64 | | | |
| | | | | 1층 | 629.01 | | | |
| | | | | 2층~4층 각 | 620.84 | | | |
| | | | | 5층~19층 각 | 614.68 | | | |
| 1 | 상동 | 34-5 | 임야 | 제3종일반주거지역 | 691 | 691 | | |
| 2 | 상동 | 35 | 전 | 제3종일반주거지역 | 192 | 192 | | |
| 3 | 상동 | 36-3 | 대 | 제3종일반주거지역 | 1,111 | 1,111 | | |
| 4 | 상동 | 36-5 | 대 | 제3종일반주거지역 | 1,490 | 1,490 | | |
| 5 | 상동 | 36-7 | 전 | 제3종일반주거지역 | 1,137 | 1,137 | | |
| 6 | 상동 | 37 | 대 | 제3종일반주거지역 | 7,036 | 7,036 | | |
| 7 | 상동 | 37-10 | 대 | 제3종일반주거지역 | 755 | 755 | | |
| 8 | 상동 | 38-1 | 대 | 제3종일반주거지역 | 2,526 | 2,526 | | |
| 9 | 상동 | 38-2 | 전 | 제3종일반주거지역 | 526 | 526 | | |
| 10 | 상동 | 39 | 전 | 제3종일반주거지역 | 322 | 322 | | |
| 11 | 상동 | 40 | 대 | 제3종일반주거지역 | 730 | 730 | | |
| 가 | 상동 | " | 중계현대 6차아파트 | 제104동 제101호 철근콘크리트조 | 84.98 | 84.98 | 730,000,000 | 비준가액 [공용면적 포함: 145.8344㎡] |
| | | | | 소유권 1~11 ---------- 대지권 | 34.51 / 16,516 × ------ 16,516 | 34.51 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 292,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 438,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩730,000,000.- | |
| | | | 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 "불암고등학교" 남동측 인근에 위치한 "중계현대6차아파트" 제104동 제1층 제101호으로 주변은 아파트 단지와 아파트단지 주변의 근린생활시설 등으로 제반 입지여건은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건은 차량의 출입이 가능하며 인근 서측 간선도로변에 버스정류장이 위치하며 서측 원거리에 지하철 "중계역"이 소재하며 제반 대중 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상19층 공동주택(아파트)으로 사용승인일은 2018년 06월 07일입니다
외벽: 시멘몰타르위 페인트 마감 등`
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등
창호 : 알루미늄 샷시 창호 등으로 마감함

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용되고 있습니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비,엘리베이터,난방,도시가스, 화재안전장치 등.

## (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)

본건은 대체로 인접도로와 등고 평탄한 부정형의 토지로 공동주택(아파트)의 건부지로 이용되고 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건의 서측과 북측으로 중계로(폭 약20m)와 중계로8길(폭 약10m)를 통하여 단지내 도로와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1,7)
도시지역,제3종일반주거지역,도로(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리지역(2016-11-24)(주요산주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자-외국인등용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)
기호 (2,3,8,9,10,11)
도시지역,제3종일반주거지역
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리지역(2016-11-24)(주요산주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자-외국인등용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)
기호 (4)
도시지역,제3종일반주거지역,도로(2003-09-17)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리지역(2016-11-24)(주요산주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자-외국인등용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)

# 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)

기호 (5)
도시지역,제3종일반주거지역
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리지역(2016-11-24)(주요산주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자-외국인등용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)
기호 (6)
도시지역,제3종일반주거지역,도로(2003-09-17)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리지역(2016-11-24)(주요산주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자-외국인등용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)

## (9) 공부와의 차이

해당 사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관련 : 미상

# 광 역 위 치 도

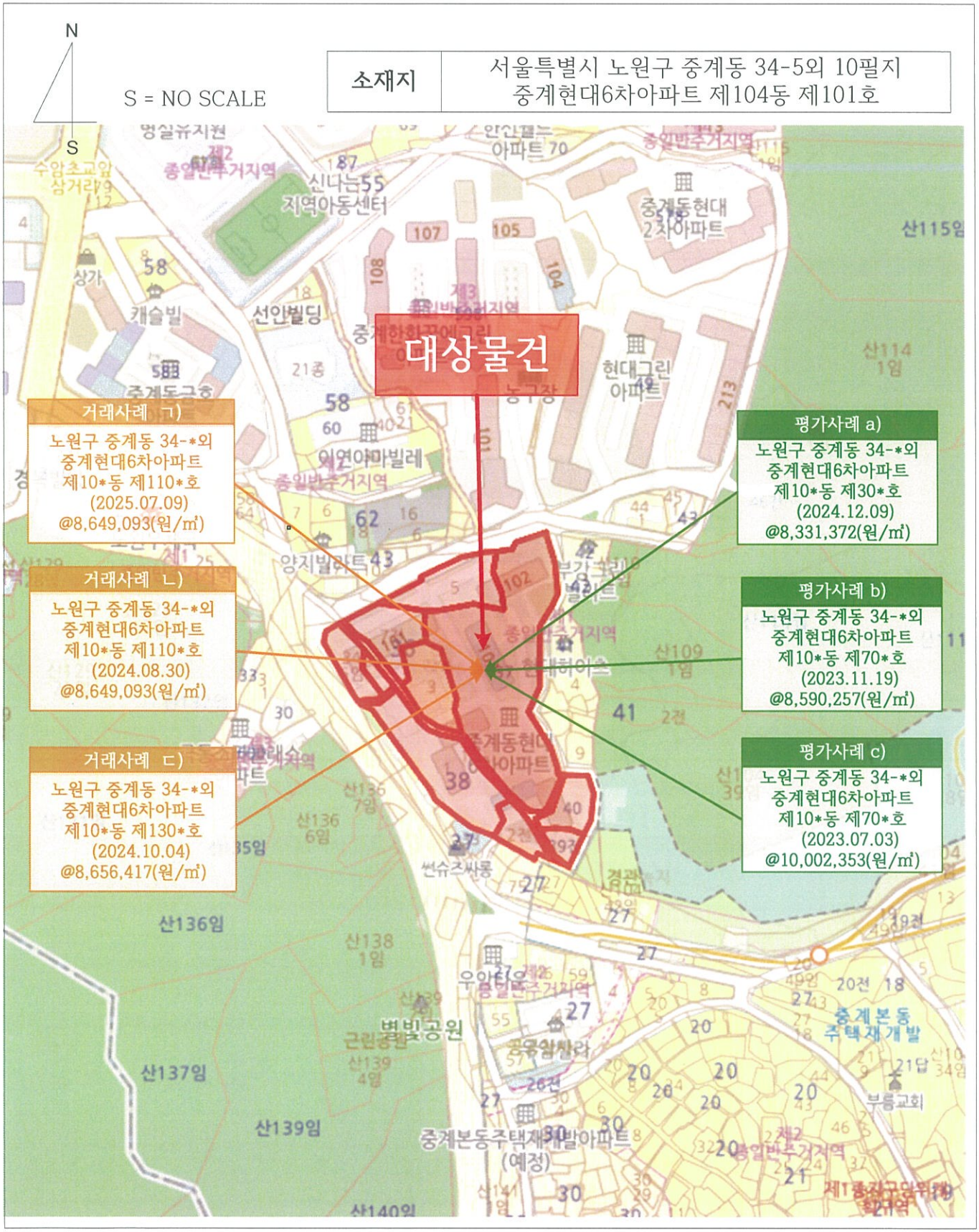
N

S

S = NO SCALE

| 소재지 | 서울특별시 노원구 중계동 34-5외 10필지<br>중계현대6차아파트 제104동 제101호 |
|---|---|

# 상 세 위 치 도


N
S
S = NO SCALE
소재지
서울특별시 노원구 중계동 34-5외 10필지
중계현대6차아파트 제104동 제101호
대상물건
거래사례 ㄱ)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제110*호
(2025.07.09)
@8,649,093(원/㎡)
거래사례 ㄴ)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제110*호
(2024.08.30)
@8,649,093(원/㎡)
거래사례 ㄷ)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제130*호
(2024.10.04)
@8,656,417(원/㎡)
평가사례 a)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제30*호
(2024.12.09)
@8,331,372(원/㎡)
평가사례 b)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제70*호
(2023.11.19)
@8,590,257(원/㎡)
평가사례 c)
노원구 중계동 34-*외
중계현대6차아파트
제10*동 제70*호
(2023.07.03)
@10,002,353(원/㎡)
중계동현대 2차아파트
현대그린 아파트
선인빌딩
이연아파빌레
양지빌라트
신나는 지역아동센터
캐슬빌
중계본동주택재개발아파트 (예정)
중계본동 주택재개발
부름교회
산136임
산137임
산139임
산140임
산115임
산114 1임
산109 1임
산138 1임
산136 6임
산136 7임

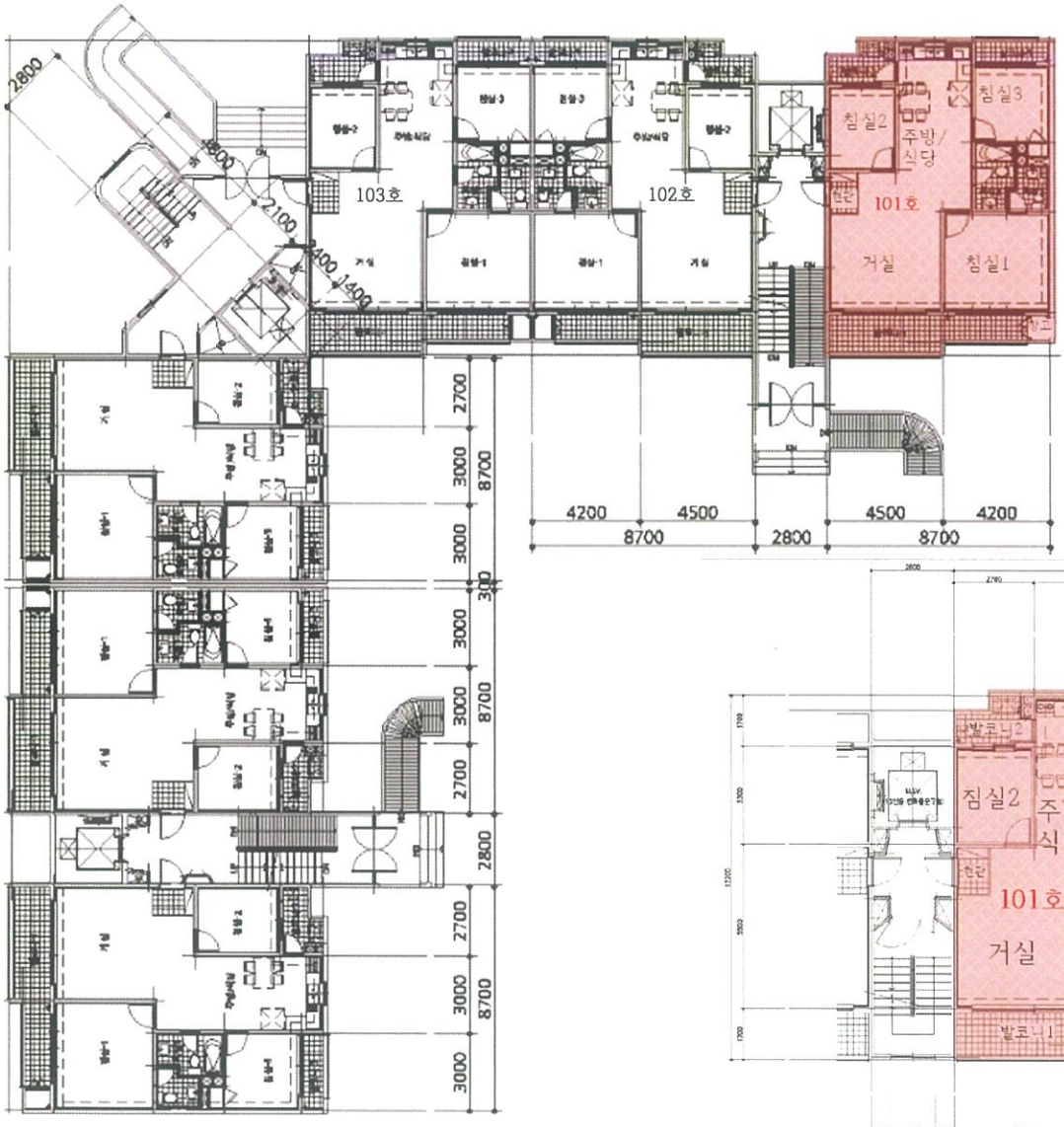
# 건물개황도

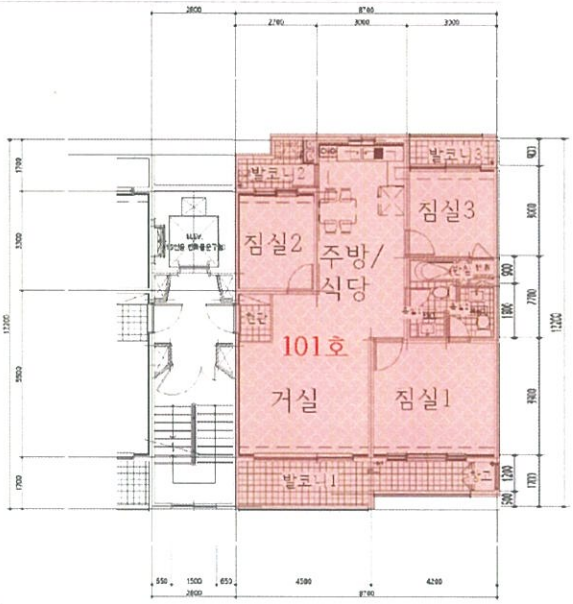
N

S = NO SCALE

S

| 소재지 | 서울특별시 노원구 중계동 34-5외 10필지<br>중계현대6차아파트 제104동 제101호 |
|---|---|




## 임 대 내 역

| 임대부분 | 상호명 | 임차인 | 임대내역 | | 방개수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 임대차보증금(원) | 월임대료(원) | | |
| | | | 미상 | | | |
| 합계 | | | | | | |

한국부동산감정평가사사무소
Korea Real estate Appraiser office

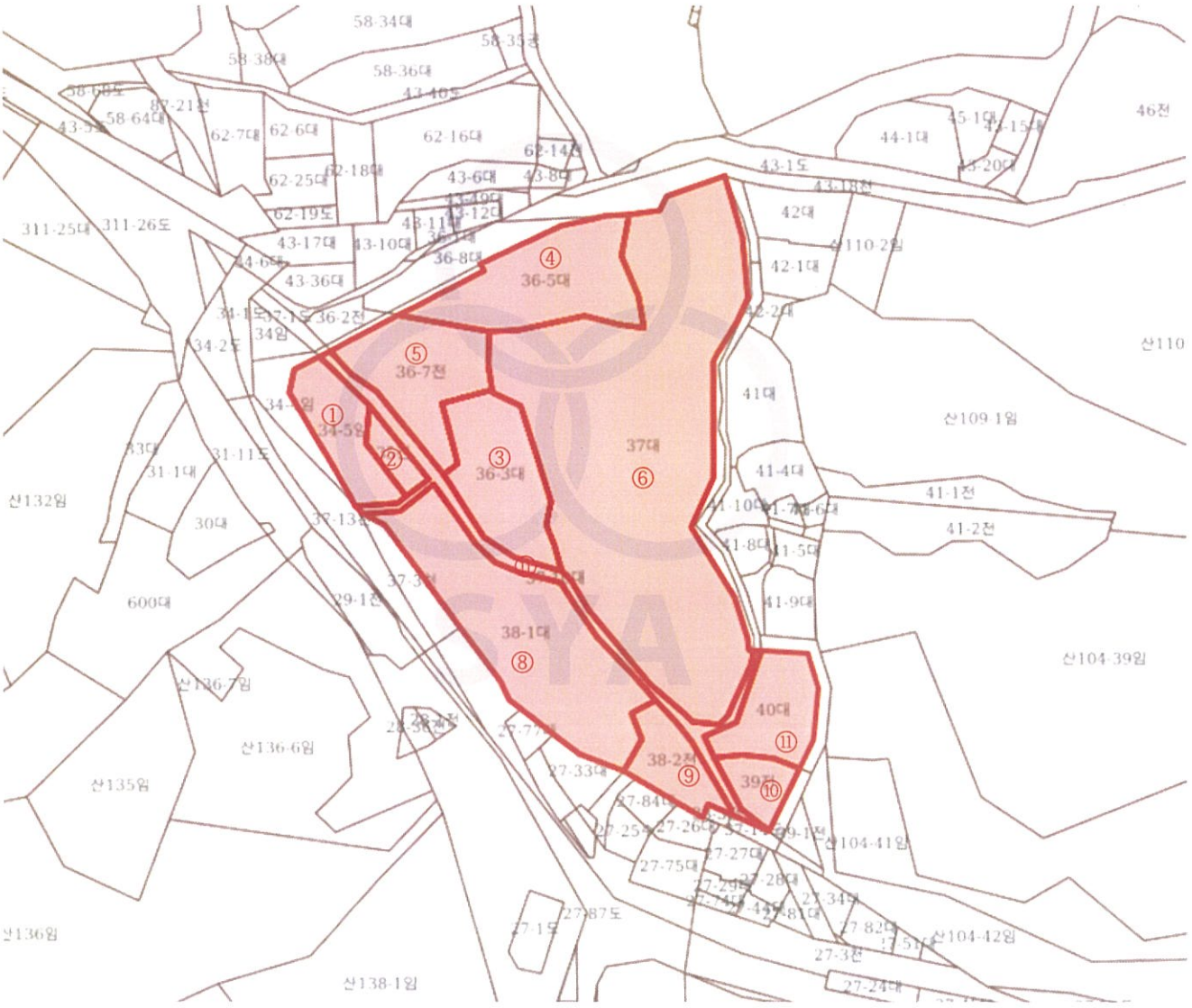
# 지적도

N

S

S = NO SCALE

| 소재지 | 서울특별시 노원구 중계동 34-5외 10필지<br>중계현대6차아파트 제104동 제101호 |
|---|---|




## 범 례

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도 로 선 | | 평가건물 1층 | | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물 |

# 사 진 용 지

본건 중계현대6차아파트 전경

본건 중계현대6차아파트 제104동 입구 전경

# 사 진 용 지

본건 중계현대6차아파트 주변 전경

본건 중계현대6차아파트 주변 전경

# 사 진 용 지

본건 제104동 제101호 입구 전경

본건 중계현대6차아파트 제104동 주변 전경

본건 중계현대6차아파트 주변 전경

본건 제104동 입구 전경