

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신진석 소유물건(2025타경13759)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청

감정평가서번호: 202512-북-40

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.

감정평가사

(인)

최삼호

감정평가액	사억오천팔백만원정 (₩458,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신진석 (2025타경13759)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.12	2025.12.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	458,000,000
	합계					₩458,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 “오현초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(번동 1단지주공아파트 제111동 제11층 제1105호)에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 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 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우에는 제7조 ②에 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 2025. 12. 12일임.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- ② 본건 아파트의 내부구조도는 이해관계인의 부재로 평가사례 및 인근 탐문조사, 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준으로 도시하였는 바, 경매입찰 참여시 확인 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상 부동산의 개요

1. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 번동 242 번동1단지주공아파트 제111동 제11층 제1105호	
용도지역	제3종일반주거지역	
토지	지목 : 대	소유권/대지권 : 34.05㎡
건물구조	철근콘크리트벽식조 철근콘크리트스라브지붕 지하1층/지상15층	
전유부분	41.30㎡	
공용부분	15.85㎡	
유형	아파트	
사용승인	1991.05.18	
비고	-	

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	강북구 번 동 242 번동1단지 주공아파트	***동/ 5층/**호	41.3	34.97	10,847,458	448,000,000	2025.08.14
							1991.05.18

2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

○ 서울특별시 강북지역 노원구 아파트 매매가격지수

○ 2025년 10월 아파트 매매가격지수 (기준시점) : 101.0

○ 2025년 07월 아파트 매매가격지수 (거래사례) : 100.7

○ 시점수정치 : $101.0 / 100.7 \approx 1.00298$

*2025년 10월 이후의 매매가격지수는 미고시로 2025년 10월의 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			
	확지조건			
	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 층별효용 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	강북구 번 동 242 제***동	법원 경매	2024.03.08	49.94	534,000,000	10,690,000	제12층 제***호
2	강북구 번 동 242 제***동	시가 참고	2024.12.18	41.3	459,000,000	11,110,000	제6층 제***호

나. 인근지역의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비고
본건 인근	아파트	@11,000,000원/㎡ 내외 수준	-

다. 그 밖의 요인 보정을 결정

보정을결정의견	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	10,847,458	1.000	1.00298	1.020	1.000	11,097,379

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 (토지, 건물 일괄평가)

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	결정금액
1	41.3	11,097,379	458,321,753	458,000,000

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

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강북구 번동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 한천로 105길 23 1. 동소	242 번동1단지 주공 아파트 제111동 242	아파트 대	철근콘크리트 벽식조 철근콘크리트 스라브지붕 15층				
				1층	725.28			
				2층 ~ 15층 각	708.89			
				지층	712.76			
				제3종일반주거지역	64,199.4			
				(내) 철근콘크리트 벽식조 제11층 제1105호	41.30	41.3	458,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권 -----	34.05			
				대지권	64,199.4x----- 64199.4	34.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 366,400,000 91,600,000	
	합 계						₩458,000,000.-	
			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 강북구 번동 소재 "오현초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 철근콘크리트스라브지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제11층 제1105호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감.
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

부정형 평지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로상태 무난하며, 단지 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상.

광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 번동 242 번동1단지주공아파트 111동 11층 1105호
-----	--



위 치 도



소재지	서울특별시 강북구 번동 242 번동1단지주공아파트 111동 11층 1105호
-----	--



내 부 구 조 도



소 재 지

서울특별시 강북구 번동 242 번동1단지주공아파트 111동 11층 1105호





