

감정평가서

Appraisal Report

권혁중 외 1 소유물건 (2026타경 10507)
감정평가

서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

QA2026-0324-0001

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



퀀텀 감정평가사사무소



03186 서울특별시 종로구 새문안로 92 광화문 오피시아 빌딩 826호 Tel. 02-6367-0711 Fax. 02-6367-0712 E-mail. armadajr@mensakorea.org

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 준 영

김 준 영



감정평가액		사역사천일백팔십육만오천삼백원정(₩441,865,300.-)				
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	서울북부지방법원 경매7계			
소유자 (대상업체명)	권혁중 외 1명 (2026타경10507)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2026.04.01	2026.03.25 ~ 2026.04.01	2026.04.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	63.6	아파트	63.6	—	436,000,000
	제시외 건물	(18.62)	제시외 건물	(18.62)	315,000	5,865,300
			이하 여백			
	합계					₩441,865,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 333-1 외 소재		
건물명 동, 층, 호수	그랑아파트 제4층 제404호 (전체 1개호)		
건물구조	철근콘크리트조 평스라브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택	사용승인일자	2004년 01월 12일

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	그랑아파트 4층 404호	63.6	436,000,000	6,860,900	—
㉠	제시외 건물	18.62	5,865,300	315,000	발코니부분 소재
합 계			₩ 441,865,300.-		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	면적조건	가격수준	비고
상봉역 북서측인근 그랑아파트	전유면적: 63.6㎡	6,500,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ (전유면적별 단가)	5층이내 1개동 아파트

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 아파트의 경우 이용의 편리성, 대지권면적, 주차공간, 전유면적, 대지권면적, 층별, 향별 차이 등에 따른 가격편차가 다소 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉역” 북서측 인근에 위치하는 “그랑아파트” 제4층 제404호 (1개호)로서, 법원경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』에 따라 가격조사 완료일인 2026년 04월 01일자로 정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 03월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 04월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
최근 3년간 본건의 거래내역	최근 3년간 본건의 거래이력은 없음.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 볼 때 시장성 및 안정성, 환가성은 높음.

2) 본 평가당시 이해관계인 부재 등으로 건물의 내부구조는 직접 탐문할 수 없었고, 중량구청에서 발급받은 건축물 현황도면 및 포털사이트에서 제공하는 도면 등을 참고하여 호별배치 및 내부구조를 파악하였으므로, 입찰 참여시 반드시 각 호별 배치상태 및 내부구조 등을 재확인 요함.

3) 본건 건물의 테라스 부분에 샷시조 주택일부 (다용도실) 면적 약 18.62㎡가 구축되어 있음. 이는 구조 규모 이용상태 등으로 판단할 때 부합물로서 본건의 사용수익에 영향을 미칠 가능성은 없을 것으로 판단되며, 이 부가된 건물 부분에 대한 감정평가액을 원가법으로 계산하여 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		서울특별시 중랑구 상봉동 333-1 외 소재				
건물명 동, 층, 호수		그랑아파트 제4층 제404호 (전체 1개호)				
기 호		전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	4층 404호	63.6	21.64	85.24	43.6	74.61%
합 계		63.6	21.64	85.24	43.6	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통 상황	본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 "상봉역" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건에 차량출입 용이하고, 인근에 지하철역 등이 소재하여 전반적인 대중교통 이용편익은 양호함.
주위 환경	본건 일대는 다세대주택 및 소규모 아파트와 단독주택 등 주거용 부동산을 중심으로 인근에 상업 및 편의시설 등 소재하는 기존주택지대이며 주거용으로서 주위환경 및 제반 입지조건은 양호함.
토지형태 및 이용 상태	본건 토지는 3필지 일단으로 하여 일체로 아파트의 건부지로 이용중이며, 대체로 부정형인 부정형의 토지임. 간선도로와는 대체로 평탄한 경사지 상에 건립되어 있음.
인접 도로 상태	본건의 동측으로 로폭 약 5m의 도로에 접하고 있음.
전철역과의 거리	본건의 남동측으로 약 100m 거리에 지하철 7호선과 경의중앙선, 경춘선의 환승역인 "상봉역(한국열린사이버대)" 소재하고, 북서측으로 약 1.5km 거리에 지하철 1호선 역인 "신이문역" 소재하고, 북측 약 2.3km 거리에 6호선과 7호선의 환승역인 "태릉입구역" 소재함.
버스정류장과와의 거리	본건의 남측 약 150m, 북측 약 320m, 북서측 약 370m 거리에 버스정류장이 각각 소재함.
도시계획 및 공법관계	도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등)), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역 지정됨.
공부와의 차이 그 밖의 사항	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트조 평스라브지붕 공동주택 아파트로서, 외벽 : 인조석 판붙임 마감. 내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감. 창호 : 하이샷시 이중창호.						
이 용 상 황	현재 아파트로 이용중임. (방3, 주방 및 식당, 거실, 욕실 겸 화장실, 현관, 발코니)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소방 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 아파트에 옥내 자주식 주차 15대(266.67㎡)분의 주차공간 확보되어 있음. (세대당 1.071 대)						
임 대 상 황	미상임.						
부합물 및 종물	본건 건물의 테라스 부분에 샷시조 주택일부 (다용도실) 면적 약 18.62㎡가 구축되어 있음.						
그 밖의 사항	그 밖의 참고사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

인근지역의 거래사례 중 평가대상 아파트와 신축연도가 유사한 아래의 거래사례 중 가장 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도	비고
#1	상봉동 △△△-△△△	△△△△△	50△호	58	33	400,000,000 (6,896,500)	2025.04.07. 2003.08.18.	—
#2	상봉동 ΘΘΘ-ΘΘ	ΘΘΘΘΘ	10Θ동 50Θ호	47.35	23.41	185,000,000 (3,907,000)	2025.05.30. 2002.08.23.	—
#3	상봉동 ΛΛΛ-ΛΛ	ΛΛΛΛΛ	10Λ동 50Λ호	47.35	23.41	190,000,000 (4,012,600)	2026.01.16. 2002.08.23.	직거래
#4	상봉동 ΞΞΞ-Ξ 외	ΞΞΞΞΞ	20Ξ호	84.88	58.16	445,000,000 (5,242,600)	2022.12.09. 2004.01.12.	—

▶ 개인정보 관련 보호 규정에 의거 소재지, 건물명, 호수 등은 특수기호로 전환 표기함.

▶ 단가: 전유면적 기준(백원단위 미만 절사)

▶ 자료출처(실거래): 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기에 열거한 4개의 사례 중 최근의 부동산시장 상황을 반영할 때 가급적 최근의 사례를 선정하는 것이 타당함. 또한 본건의 평가에 있어서 전유면적의 크기, 엘리베이터의 유무 등 비교가능한 조건이 유사한 사례를 선정함. 따라서 가급적 최근의 사례로서 개별적 가격형성요인이 유사한, **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 서울특별시 중랑구 아파트 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	100.4 (2026.02)	98.7 (2025.03)	$100.4 / 98.7 = 1.01722$

▶ 시점 수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 반올림)

▶ 기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 효용비율 결정

(1) 층별 효용비율

1) 구분건물 층별효용도에 대한 참고자료

(감정평가사사무소협의회 - 서울지역 아파트 층별효용비율)

<표 III-1> 서울시 아파트 층별효용비율

5층	12층	15층	20층	25층	30층	35층	40층	45층
								45 122
								44 121
								43 120
								42 120
								41 120
							40 120	40 120
							39 119	39 119
							38 119	38 119
							37 119	37 119
							36 119	36 119
						35 119	35 119	35 119
						34 118	34 119	34 119
						33 118	33 118	33 119
						32 118	32 118	32 118
						31 118	31 118	31 118
					30 117	30 117	30 118	30 118
					29 116	29 116	29 117	29 117
					28 116	28 116	28 116	28 117
					27 116	27 116	27 116	27 117
					26 116	26 116	26 116	26 117
				25 116	25 115	25 116	25 116	25 116
				24 115	24 115	24 115	24 115	24 115
				23 115	23 115	23 115	23 115	23 115
				22 115	22 115	22 115	22 115	22 115
				21 115	21 115	21 115	21 114	21 115
			20 111	20 115	20 114	20 114	20 114	20 114
			19 113	19 114	19 114	19 114	19 113	19 113
			18 114	18 114	18 114	18 114	18 113	18 113
			17 114	17 114	17 114	17 114	17 113	17 113
			16 114	16 114	16 113	16 113	16 113	16 113
		15 109	15 114	15 113	15 113	15 113	15 112	15 113
		14 112	14 113	14 113	14 112	14 113	14 112	14 112
		13 112	13 113	13 113	13 112	13 112	13 111	13 111
	12 109	12 112	12 113	12 112	12 112	12 111	12 111	12 111
	11 112	11 112	11 112	11 112	11 111	11 111	11 111	11 111
	10 112	10 112	10 112	10 112	10 111	10 111	10 111	10 111
	9 111	9 111	9 111	9 110	9 110	9 110	9 111	9 111
	8 111	8 111	8 110	8 110	8 110	8 110	8 110	8 110
	7 110	7 110	7 110	7 110	7 109	7 110	7 110	7 109
	6 110	6 109	6 109	6 109	6 109	6 108	6 108	6 108
5 105	5 109	5 108	5 107	5 107	5 107	5 107	5 107	5 107
4 108	4 107	4 108	4 107	4 106	4 106	4 106	4 106	4 106
3 109	3 106	3 106	3 106	3 105	3 105	3 105	3 105	3 105
2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104
1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100

2) 층별 효용비율결정

층별 효용비율은 층별에 따른 주거효용과 시장선호도 등에 따라 형성되는 층별 효용도의 차이로 본건 인근지역의 거래사례 및 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

층	층별 효용비율
1층	0.92
2층	0.96
3층	0.99
4층	1.00
5층	1.00

(2) 향별 효용비율

향별 효용비율은 점하고 있는 방향에 따라 일조, 조망 등에 영향을 미치고 파생적으로 난방비 등 주거생활비용에도 영향을 미치는 가격형성요인임. 본 평가에 적용할 향별 효용비율을 아래와 같이 판단하여 적용하였음.

남향	남동향	남서향	동향	서향	북동향	북향	북서향
1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.98

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

【기호 (1) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.06	본건은 사례에 비교하여 교통시설의 편의성, 교육시설의 배치 등 유리하여 전체 단지 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	본건은 사례에 비교하여 건축물의 규모 및 노후도에서 유리하여 전체 단지 내부요인 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례에 비하여 전유면적의 크기, 내부 평면방식 등 불리하여, 전체 호별요인은 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.98	본건과 사례의 용도지역의 상이를 보정함.
누 계		1.016		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 대상물건 시산가액

기호	호수	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡)	시점수정	가치형성요인 비교					적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
					외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 조건	계			
1	404호	63.6	6,896,500	1.01722	1.06	1.03	0.95	0.98	1.016	6,860,900	436,000,000	—
합 계											436,000,000	

▶ 평가금액 중 단가는 백원 단위 미만 절사하였으며, 시산가액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점
A	상봉동 ㅅㅅㅅ-ㅅ	ㅅㅅㅅㅅㅅㅅ	40ㅅ호	53.5	담보	350,000,000 (6,542,000)	2024.11.24.
B	상봉동 ㅇㅇㅇ-ㅇㅇ	—	20ㅇ호	60.36	담보	312,000,000 (5,168,900)	2024.03.15.
C	상봉동 ㅍㅍㅍ-ㅍ 외	ㅍㅍㅍㅍㅍ	50ㅍ호	53.7	공매	300,000,000 (5,586,500)	2023.07.14.

- ▶ 개인정보 관련 보호 규정에 의거 소재지, 건물명, 호수 등은 특수기호로 전환 표기함.
- ▶ 단가 : 전유면적 기준.(백원단위 미만 절사)
- ▶ 자료출처(실거래) : 감정평가 HUB

2) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계 (기간)	용도	서울특별시	서울특별시 중랑구
1년간 평균 (2025.04.~2026.03.)	아파트	95.6%	86.3%

3) 인근 부동산 가격수준

지리적 위치	면적조건	가격수준	비 고
상봉역 북서측인근 그랑아파트	전유면적: 63.6㎡	6,500,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ (전유면적별 단가)	5층이내 1개동 아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	그랑아파트 4층 404호	63.6	436,000,000	6,860,900	—
㉠	제시외 건물	18.62	5,865,300	315,000	발코니부분 소재
합 계			₩ 441,865,300.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준.

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 높음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 토지 · 건물가격의 배분

1. 토지 · 건물 배분비율에 대한 참고 자료

(1) 아파트의 토지 · 건물 가격배분비율

구분		신축 ~ 5년		6년 ~ 10년		11년 ~ 15년		16년 ~ 20년		21년 ~ 25년		26년 ~ 30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
서울	도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2	
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	
	동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1	
		6~15층	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1	
		16~20층	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1	
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	
		30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
	서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
	서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
		6~15층	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
		16~20층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2	
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
		26~30층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
		30층초과	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 토지 · 건물 배분비율 결정

귀 법원의 요청에 따라 평가금액을 배분하기 위하여 상기자료 및 본건 소재 인근지역 내 적정 지가수준, 지역요인 개별요인 등 대상토지의 제반 가격형성요인, 표준적인 건축비, 신축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 토지 · 건물 배분비율을 토지:건물 = 70 : 30으로 적용하였음.

기호(1)의 토지 : 건물 = 70 : 30

(3) 토지 · 건물 배분금액

기호	호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	배분금액	
				토지금액(원)	건물금액(원)
1	그랑아파트 404호	63.6	436,000,000	305,200,000	130,800,000
합 계		63.6	₩ 436,000,000.-	₩ 305,200,000.-	₩ 130,800,000.-

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 중랑구 상봉동	333-1, 333-22, 333-23 지상	공동주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건물				
	그랑아파트		계단실	1층	16.36			
			주차장	1층	266.67			
	[도로명주소]		소매점	1층	113.82			
	서울특별시			2층	372.4			
	중랑구			3층	366.57			
	동일로126나길			4층	264.89			
	38			5층	183.86			
			계단실	옥탑1층	16.36			
			승강기, 기계실	옥탑2층	16.36			
	서울특별시	333-1	대	제2종일반주거지역	159			
	중랑구							
	상봉동							
	동 소	333-22	대	제2종일반주거지역	546			
	동 소	333-23	대	제2종일반주거지역	112			
				(내)				
				제4층 제404호				
				철근콘크리트구조	63.6	63.6	436,000,000	—
				소유권	43.6			
					817×	43.6		
				대지권	817			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	305,200,000	
						건 물 :	130,800,000	
							₩436,000,000	
	소 계							
㉠	동 소	333-1 외	다용도실	샷시조	(18.62)	18.62	5,865,300	관찰감가 404호 발코니 부분 소재
	합 계						₩441,865,300.-	
				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 중랑구 상봉동 소재 "상봉역" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 일대는 다세대주택 및 소규모 아파트와 단독주택 등 주거용 부동산을 중심으로 인근에 상업 및 편익시설 등 소재하는 기존주택지대이며 주거용으로서 주위환경 및 제반 입지조건은 양호함.

(2) 교통상황

본건에 차량출입 용이하고, 인근에 지하철역 등이 소재하여 전반적인 대중교통 이용편익은 양호함.

본건의 남동측으로 약 100m 거리에 지하철 7호선과 경의중앙선, 경춘선의 환승역인 "상봉역(한국열린사이버대)" 소재하고, 북서측으로 약 1.5km 거리에 지하철 1호선 역인 "신이문역" 소재하고, 북측 약 2.3km 거리에 6호선과 7호선의 환승역인 "태릉입구역" 소재함. 본건의 남측 약 150m, 북측 약 320m, 북서측 약 370m 거리에 버스정류장이 각각 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 공동주택 아파트로서,

- 외벽 : 인조석 판붙임 마감.
- 내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감.
- 창호 : 하이샷시 이중창호.

(4) 이용상태

현재 아파트로 이용중임.
(방3, 주방 및 식당, 거실, 욕실 겸 화장실, 현관, 발코니)

(5) 설비내역

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) | |

난방설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비 등 갖추고 있음.

본건 아파트에 옥내 자주식 주차 15대(266.67m²)분의 주차공간 확보되어 있음. (세대당 1.071 대)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 3필지 일단으로 하여 일체로 아파트의 건부지로 이용중이며, 대체로 부정형인 부정형의 토지임. 간선도로와는 대체로 평탄한 경사지 상에 건립되어 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 로폭 약 5m의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등)), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역 지정됨.

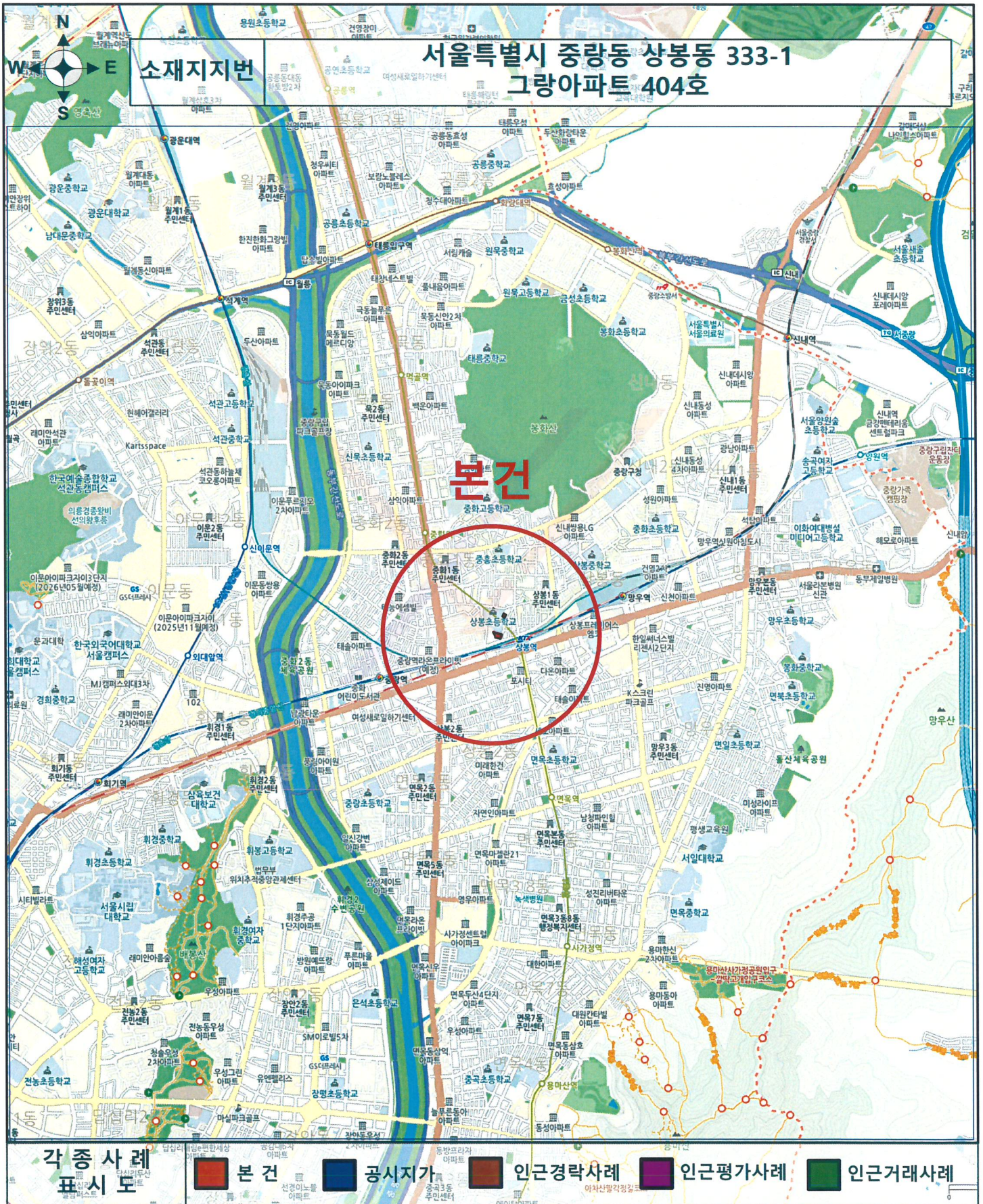
(9) 공부와의 차이

없음.

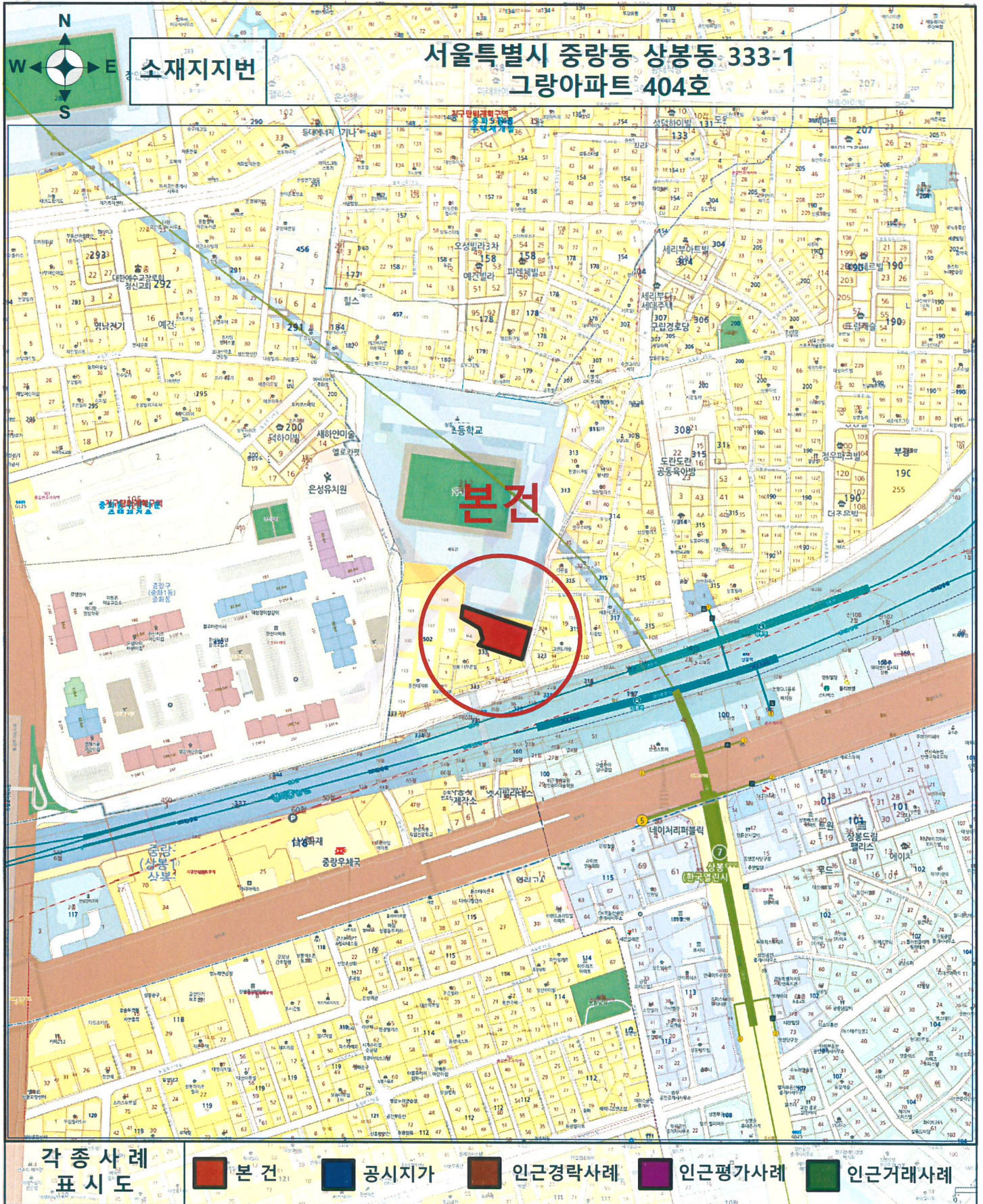
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 건물의 테라스 부분에 샷시조 주택일부 (다용도실) 면적 약 18.62m²가 구축되어 있음.

광역위치도

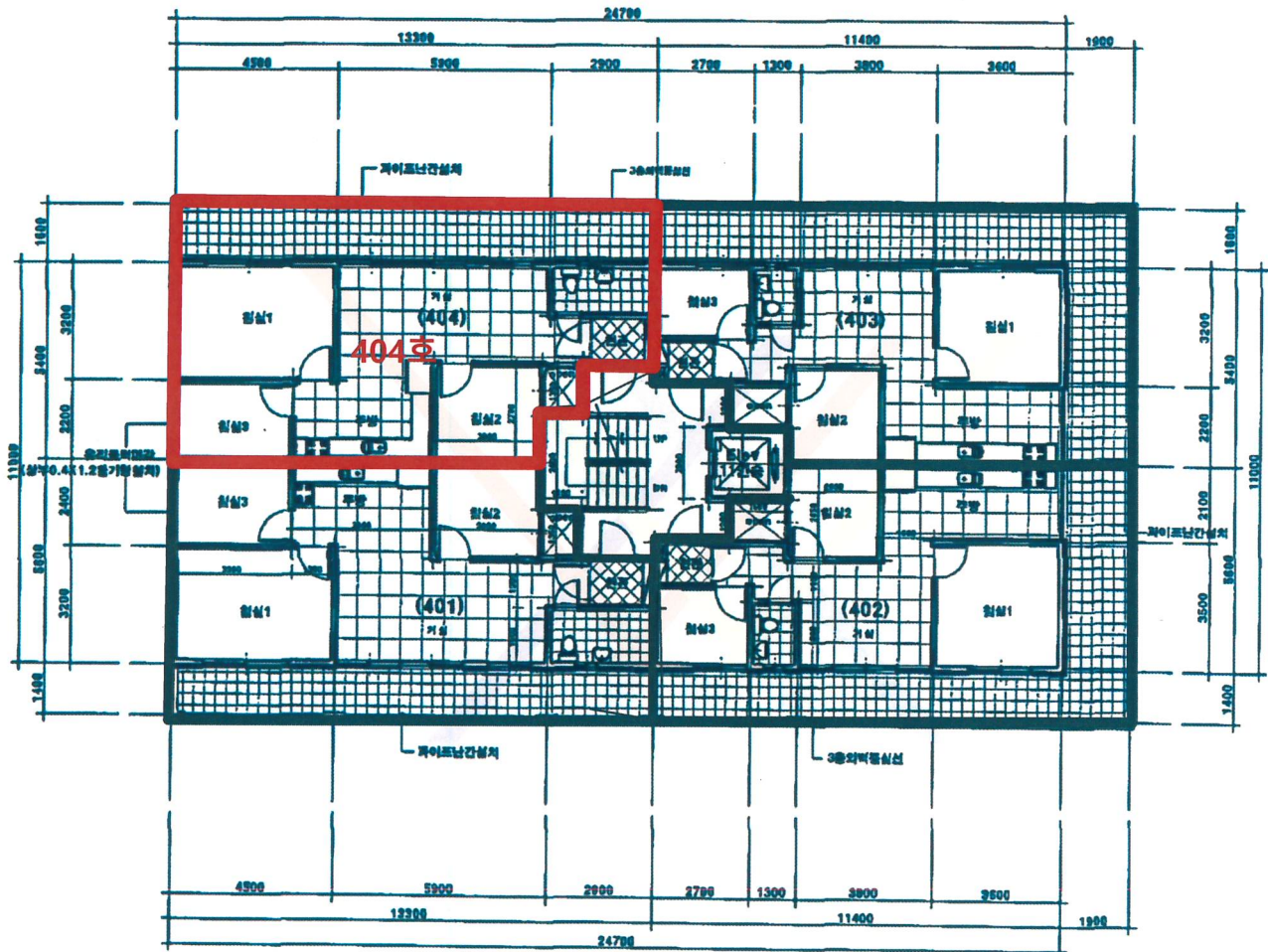


상 세 위 치 도



호별배치도 및 내부구조도

호별 배치도 = 1 : 200



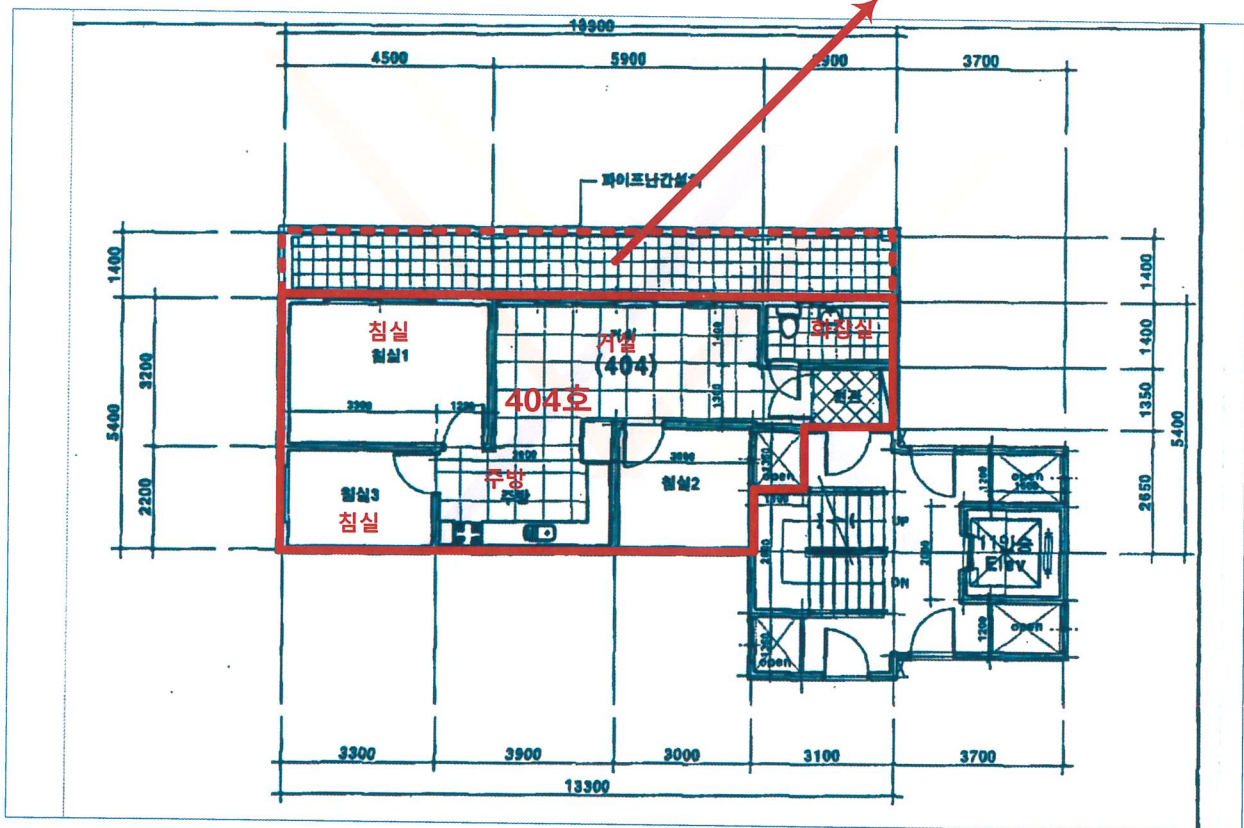
호별배치도 (4층)

호별배치도 및 내부구조도

내부 구조도 = 1 : 150



㉠제시외건물
샷시조 주택일부(다용도실) 18.62㎡



내부구조도 (404호)

본 건 전 경



본 건 전 경



본 건 전 경

