


# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진
건명	임봉혁 소유물건 (2023타경 109206) 서울시 중랑구 중화동 314-1 소재
감정서번호	강진230728N109206

# 아파트 감정평가표

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

감정평가사  
이강섭




(인)

감정평가액	육억오천칠백만원정 (₩657,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임봉혁 (2023타경109206)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.07.22	2023.07.28 ~ 2023.07.22	2023.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	657,000,000
	합계					₩657,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 중랑구 중화동 314-1 (도로명주소:중랑구 동일로 129-35(중화동)에 소재하는 "태능시장주상복합빌딩" 11층 1105호(전유면적:84.843㎡, 대지권 면적:26.645㎡)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 2023.07.29일로 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 중랑구 중화동 314-1				
도로명주소	서울특별시 중랑구 동일로 129-35 (중화동)				
건물명, 층, 호수	태능시장주상복합빌딩 11층 1105호				
용도	아파트	사용승인일	2005.03.28		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	84.843	75.47	160.313	26.645	52.9

<주> 공용부분에는 주차장 20.296㎡가 포함되어있음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	중화동 314-1	태능시장 주상복합빌딩	9층/ 901호	84.843	26.645	740,000	2022.01.21
		아파트					2005.03.28
나	중화동 314-1	태능시장 주상복합빌딩	8층/ 808호	84.843	26.645	710,000	2021.10.19
		아파트					2005.03.28

# 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(22.02.21~23.07.29)

거래시점 : 2022.02.21, 2022년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.07.29, 2023년06월 지수를 적용 함

2022.02.21 매매 가격지수 (적용:2022년01월) : 104.4

2023.07.29 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 92.7

시점수정치 :  $92.7/104.4 \approx 0.88793$

6. 가치형성요인비교

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

# 평 가 의 견

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

## 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					84.845	≒
740,000	1.00	0.88793	1.00		/84.845	657,000,000

## III. 참고가격

### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 650,000,000원~700,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

## 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	태능시장						2013.02.27
중화동 314-1	주상복합빌딩 아파트	9층/908호	84.845	26.645	담보	280,000	2005.03.28
(2)	태능시장						2012.09.11
중화동 314-1	주상복합빌딩 아파트	2층/209호	84.845	26.645	담보	225,000	2005.03.28

<주> 최근 평가전례 없음.

## 3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2022.07.01~2023.06.30	93.3
1개월 평균	2023.06.01~2023.06.30	83.7

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 :

₩657,000,000

### 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 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호					
건 물 명	임봉혁 소유물건(2023타경109206) 태능시장주상복합빌딩					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 중랑구 중화동 314-1 (도로명: 서울특별시 중랑구 동일로129-35 (중화동) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 15층 공동주택, 판매시설 및 공동주택 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 중랑구 중화동 314-1	대				
				2,717.954		
				2,729.903		
				3,188.218		
				2,223.856		
				2,240.853		
				889.539		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				830.25		
				804.509		
				804.509		
				804.509		
				804.509		
				804.509		
				3,950.1		

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호					
건 물 명	임봉혁 소유물건(2023타경109206) 태능시장주상복합빌딩					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(내)				657,000,000	비준가액
	전유부분의 건물의 표시:					
	11층1105호		84.843	84.843		
	철근콘크리트구조		26.645	26.645		
	1.소유권/대지권		-----	26.645		
			3,950.1			
	<b>합 계</b>				<b>배분내역</b>	
					토지·건물	
					토 지 :	328,500,000
					건 물 :	328,500,000
					<b>W657,000,000.-</b>	
		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 중화동 소재 지하철"중화역" 남서측 인근에 위치함.  
주위는 각종 근린생활시설, 업무시설, 단독 및 공동주택등이 소재하는 주거지역으로서  
제반 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장과 중화역이 있는 등  
제반 교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평지붕 지상15층 주상복합건물내 15층 아파트로서  
외벽:혼합판넬, 몰탈위 페인트 마감.  
내벽:벽지 마감.  
바닥:타일 및 장판지 마감.  
창호:샷시 창임.

## (4) 이용상태

2005.3.28일자로 사용승인되고 본건은 아파트로서  
방3, 주방겸식당, 거실, 욕실겸화장실2, 다용도실, 발코니, 현관 등으로 이용함.

## (5) 설비내역

급탕 및 위생설비, 도시가스설비 소화설비 화재경보 탐지설비 주차설비, 승강기설비 등  
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

뷰전형의 각지이며 주상복합건물의 건부지로 이용함.

## (7) 인접 도로상태등

본건 담동측으로 4차선도로 북동측으로 폭 6미터 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 시장  
 가축사육제한구역(문의:일자리창출과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등),  
 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역  
 <한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없음.

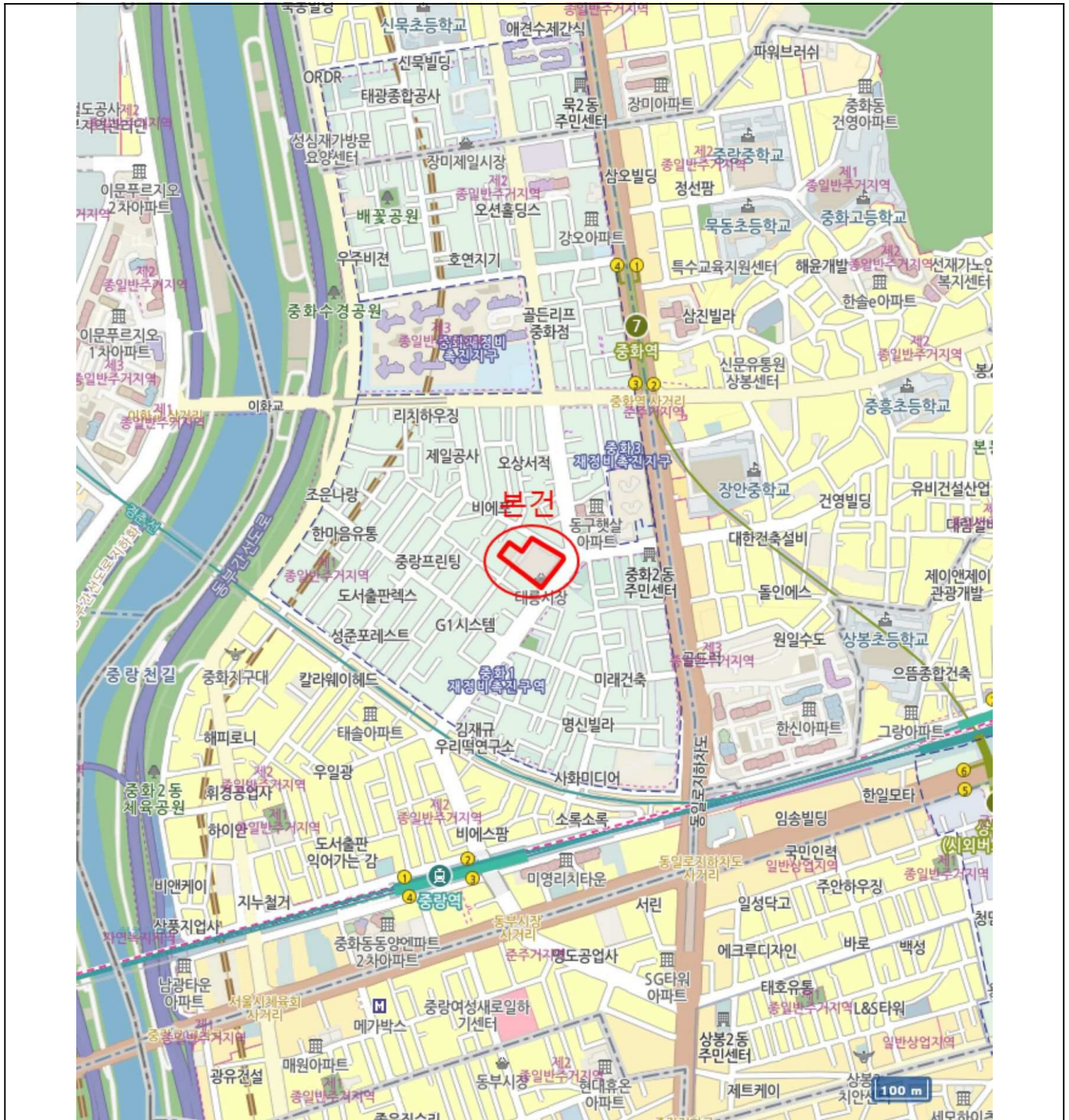
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



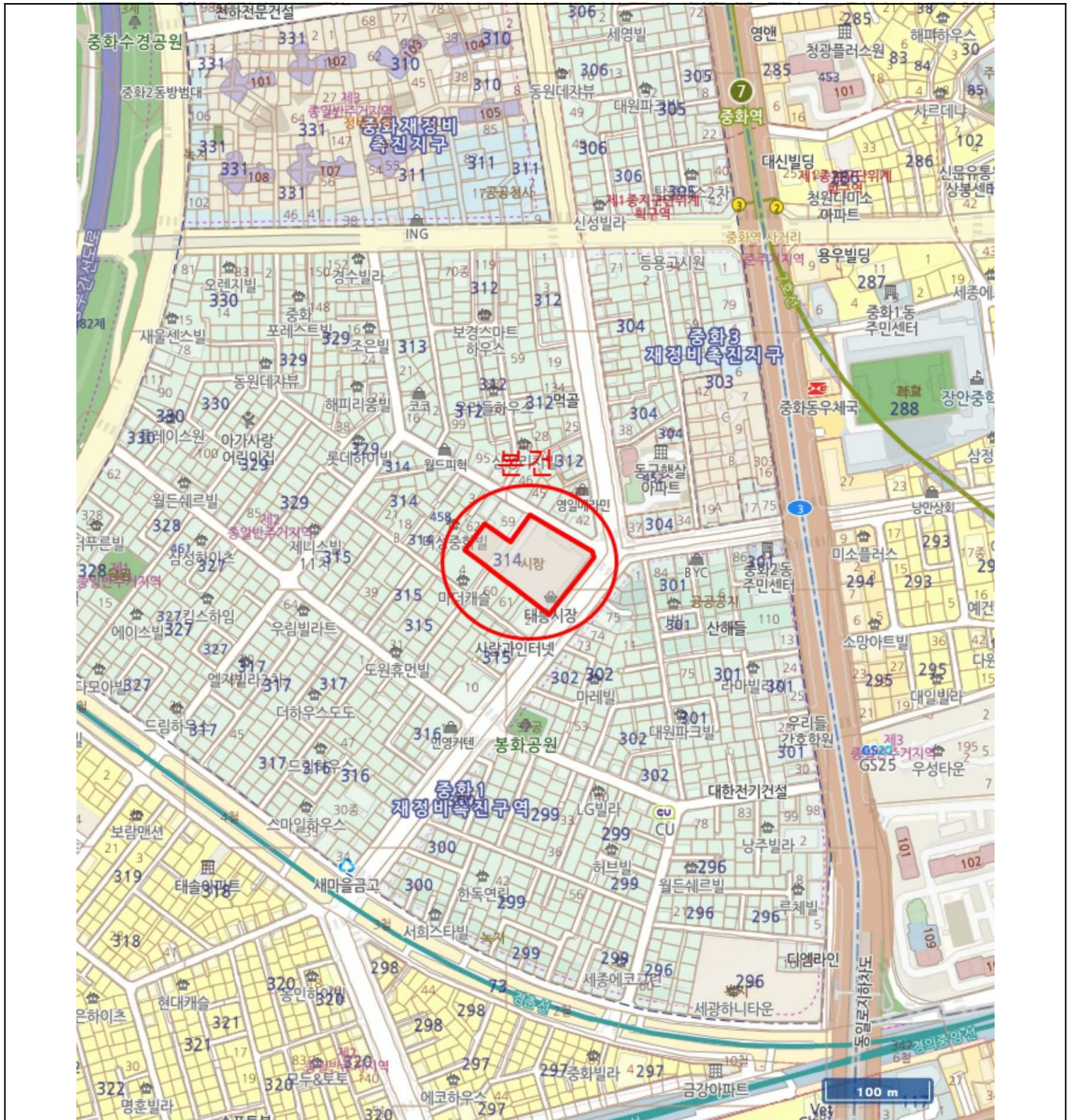
<b>소재지</b>	서울특별시 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호
------------	--



# 위치도



**소재지** 서울특별시 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호

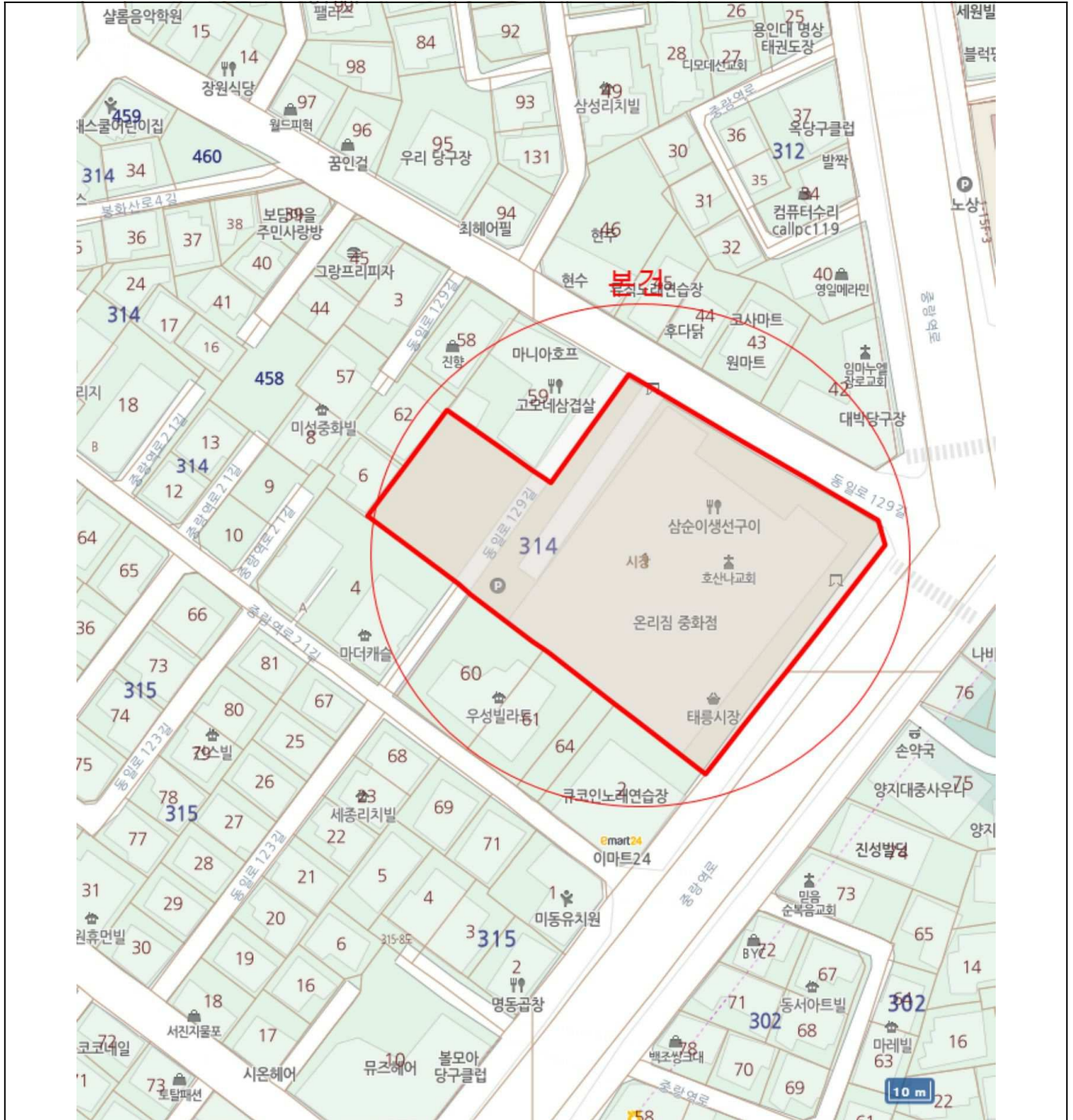


# 위치도



소재지

서울특별시 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호



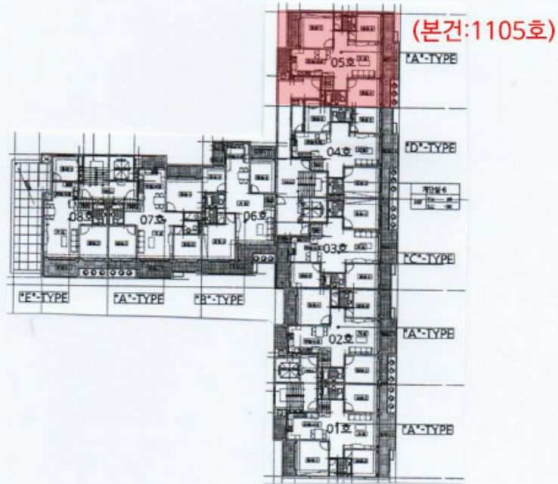
# 내부구조도



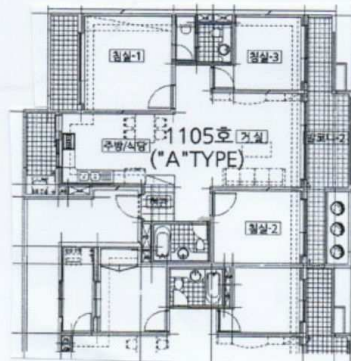
소재지

서울특별시 중랑구 중화동 314-1 태능시장주상복합빌딩 11층 1105호

<태능시장주상복합빌딩 11층 호별배치도>



<1105호 내부구조도>









1105



1105

