

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김종형 소유물건(2025타경13087)

의뢰인 : 서울북부지방법원 경매7계 사법보좌관 김태현

감정서번호 : SV2025-0813-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931 FAX. 0504-010-0931

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

서원빈

(인)

감정평가액	팔억사천일백만원정 (₩841,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김종형 (2025타경13087)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 08. 13	2025. 08. 13	2025. 08. 13		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	841,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩841,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 신내동 소재 "서울새술초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 13일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 13일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.
- ③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부 지번은 일부 \*\* 처리하였음.
- ④ 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문 부재로 조사하지 못하여 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 신내동 817			
도로명주소	서울특별시 중랑구 신내역로 165			
	주용도	공동주택(아파트)		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕		
	사용승인일	2013.12.11		
	건물규모	층수	지상: 24층	
		연면적	12,186.85㎡	
	용도지역	제3종일반주거지역		

### 2. 대상 구분건물 개요

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권(㎡)
			전유	공용	
가	215/5/501	아파트	114.54	113.01	92.102

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	신내동 81*	215/4/4**	아파트	114.54	840,000,000 (@7,333,683)	2025.01.03 (2013.12.11)	-
#2	신내동 81*	215/6/6**	아파트	114.8	860,000,000 (@7,491,289)	2024.06.04 (2013.12.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 >

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시점수정 내역	시점수정치
아파트 지역 : 서울특별시 중랑구(25.01.03~25.08.13)  거래시점 : 2025.01.03, 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.08.13, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2025.01.03 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 100.1 2025.08.13 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.2 시점수정치 : $100.2/100.1 \approx 1.00100$	1.00100

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정						시산가액(원)
거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유㎡)	
일련 번호	단가 (원/전유㎡)					
#1	7,333,683	1.000	1.00100	1.000	7,341,017	841,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 7,340,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
(1)	신내동 81* 205/11/11**	아파트	84.91	650,000,000 (@7,655,164)	2024.04.26	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 중랑구 신내동 817 신내 데시앙포레 제215동 제5층 제501호	114.54	841,000,000	-

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.
------	---

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 신내동 소재 "서울새솔초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공원, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장과 근거리 지하철 6호선 및 경춘선 "신내역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상: 24층 건물 내 제215동 제5층 제501호로서,  
(사용승인일: 2013.12.11)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,  
창호: 샷시창호 등 마감임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 사다리형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 개설된 도로를 통해 외곽 공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중랑구 신내동 817: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(신내3), 보행자전용도로(접합), 완충녹지(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 국민임대주택단지에정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)(위탁지역12m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 신내동 817



본건 정문 출입구



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 신내동 817



본건 공동출입문



본건 현관문



본건 제5층 복도 전경



본건 승강기 설비

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 신내동 817



본건 지하주차장 전경

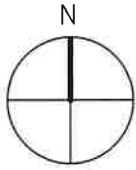


본건 단지 내 주위환경



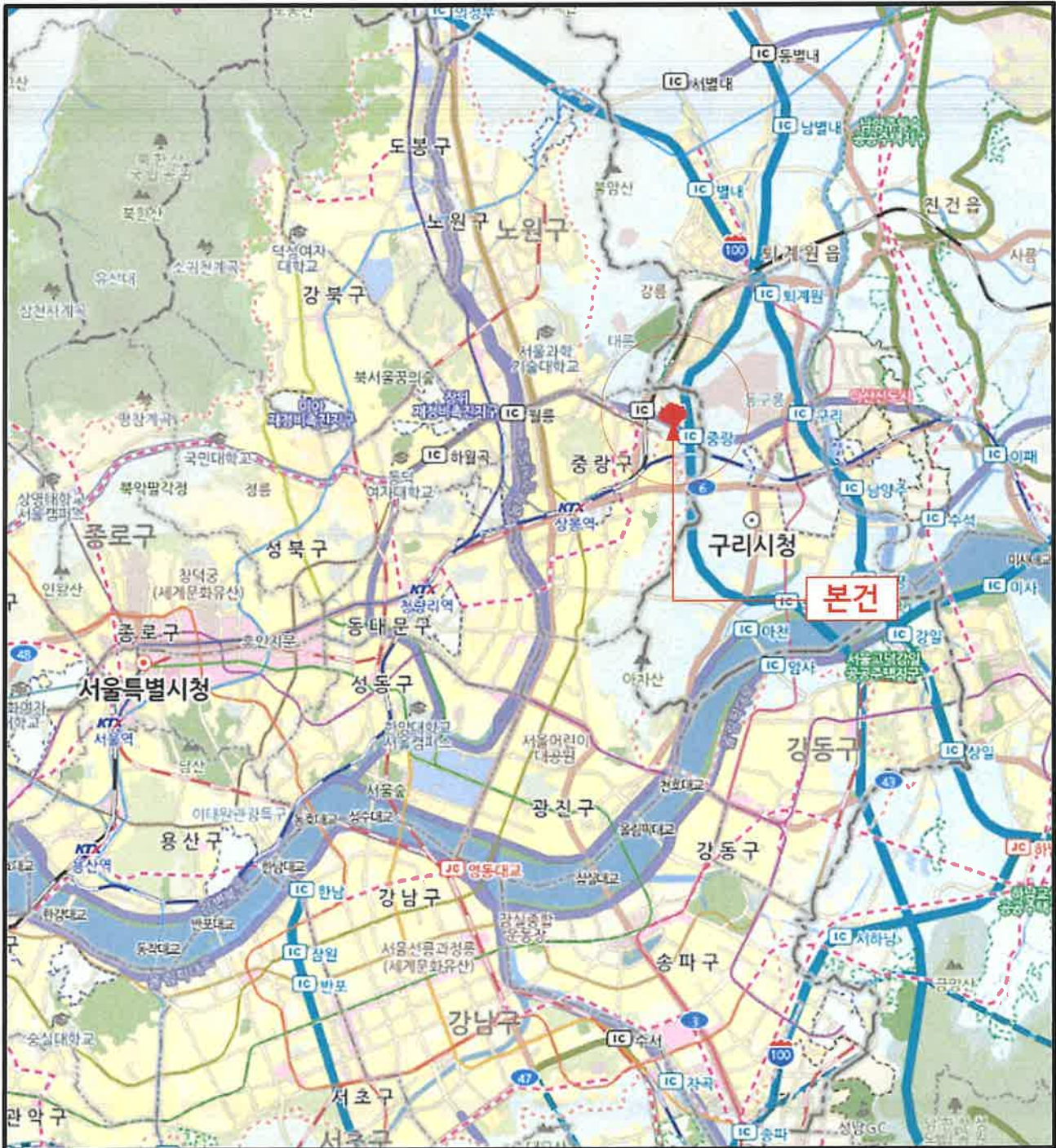
본건 단지 내 주위환경

# 광역 위치도

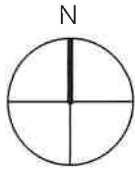


소재지

서울특별시 중랑구 신내동 817  
신내 데시앙포레 제215동 제5층 제501호

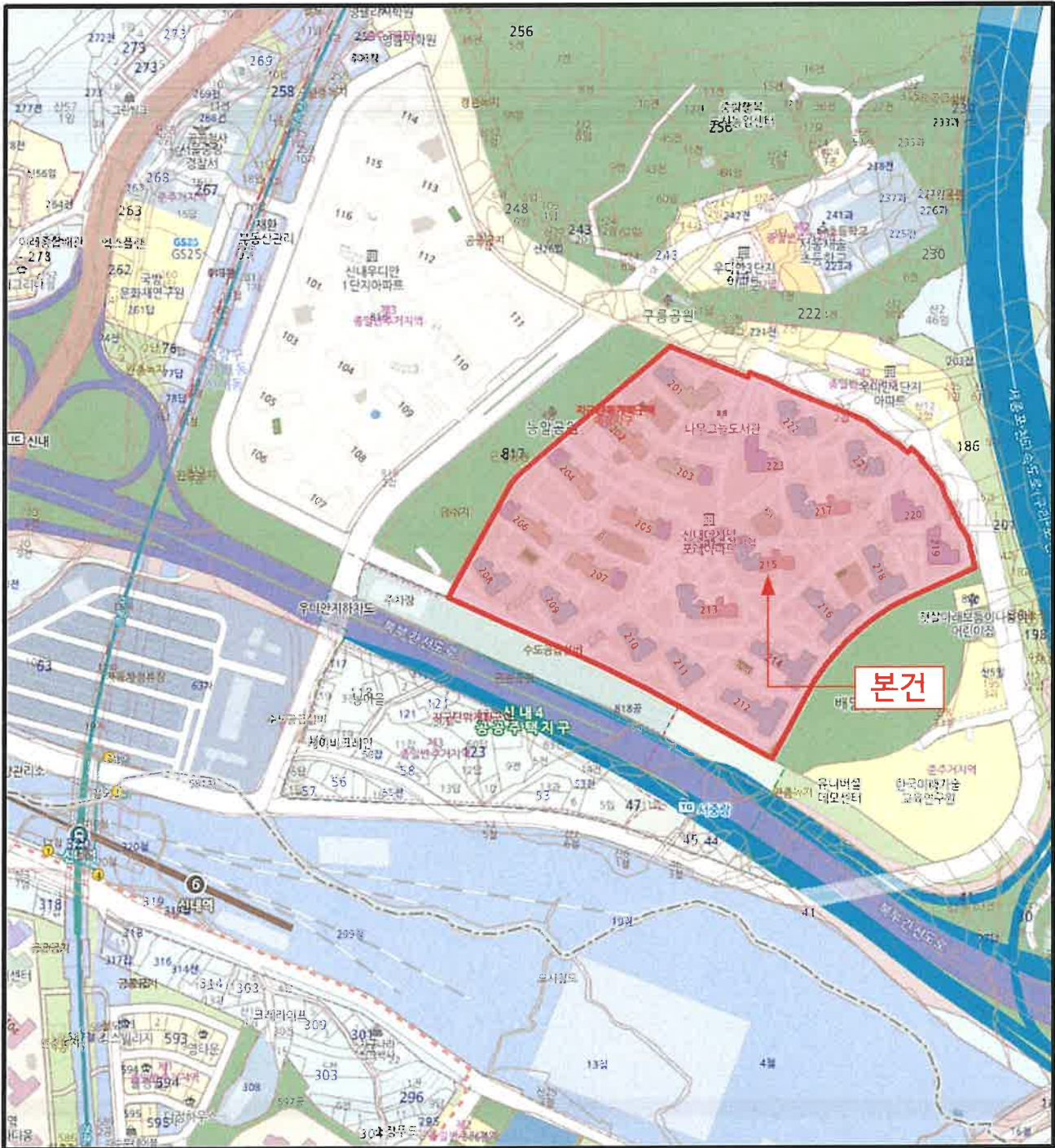


# 상세 위치도

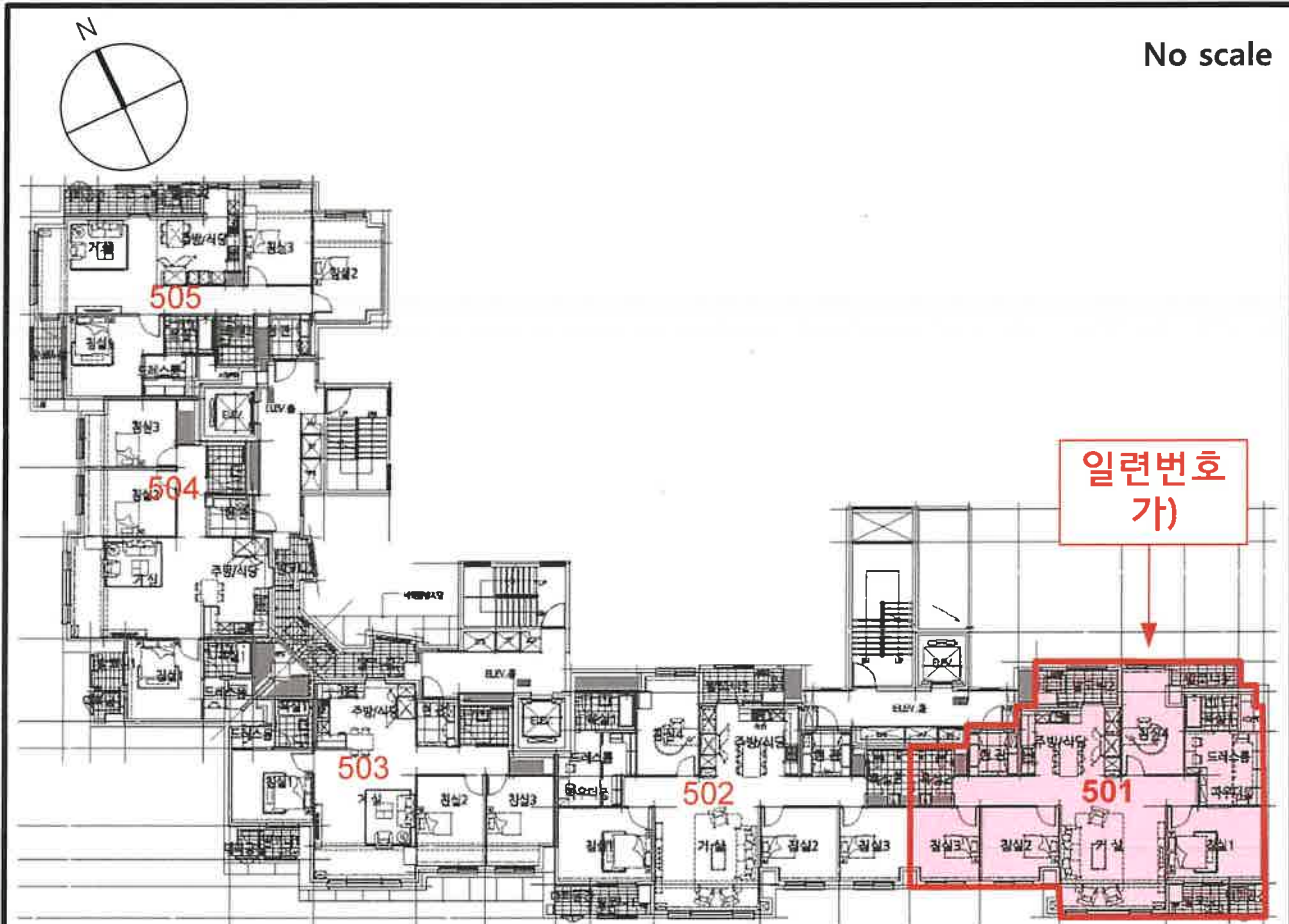


소재지

서울특별시 중랑구 신내동 817  
신내 데시앙포레 제215동 제5층 제501호



# 호별 배치도 및 내부구조도



본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문 부재로 조사하지 못하여 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

<호별 배치도>



<내부구조도>