

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이상선 소유물건(2025타경12697)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 202507-북-20

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	팔억삼천만원정 (₩830,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상선 (2025타경12697)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.09	2025.07.09	2025.07.10		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	830,000,000
	<b>합계</b>					₩830,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 신내동 소재 “서울의료원” 남동측 인근에 위치하는 부동산(대시양 제108동 제3층 제303호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 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 2025.07.09일임.

## 6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- ② 본건 아파트의 내부구조도는 이해관계인의 부재로 건축물대장 현황도 및 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준으로 도시하였는 바, 경매입찰 참여시 확인바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 평가대상 부동산의 개요

### 1. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 신내동 317 데시앙 제108동 제3층 제303호	
용도지역	제2종일반주거지역	
토지	지목 : 대	소유권/대지권 : 60.3329㎡
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층	
전유부분	84.30㎡	
공용부분	22.855㎡	
유형	아파트	
사용승인	2010.01.08	
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	신내동 317 데시앙	***/ 13/****	84.45	60.4402	10,148,017	857,000,000	2025.05.09
							2010.01.08

### 2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

- 서울특별시 강북지역 동북권 중랑구 아파트 매매가격지수
- 2025년 05월 아파트 매매가격지수 (기준시점) : 100.0
- 2025년 04월 아파트 매매가격지수 (거래사례) : 100.0
- 시점수정치 :  $100.0 / 100.0 \approx 1.00000$

\*2025년 05월 이후의 매매가격지수는 미고시로 2025년 05월의 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			
	획지조건			
	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	0.97	본건은 사례대비 층별효용에서 열세함.
	전유면적의 크기			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	0.970	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### 가. 평가전례(경매 등)

No	소재지	평가목적	기준시점	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	신내동 ***	시가참고	2023.04.24	84.99	810,000,000	9,530,000	제3층 제***호
2	신내동 ***	법원경매	2024.09.13	59.76	602,000,000	10,070,000	제7층 제***호

### 나. 인근지역의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비고
본건 인근	아파트	@9,500,000 ~ 10,000,000원/㎡ 수준	-

### 다. 그 밖의 요인 보정을 결정

보정률결정의견	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	10,148,017	1.000	1.00000	0.970	1.000	9,843,576

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 (토지, 건물 일괄평가)

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	결정금액	비고
1	84.3	9,843,576	829,813,457	830,000,000	-

### 2. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 ₩830,000,000원으로 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 중랑구 신내동	317 데시양 제108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로 669							
	1. 동소	317	대	제2종일반주거지역	73,810.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	84.30	84.3	830,000,000	비준가액 공용면적포함
				1 소유권 -----	60.3329			
				대지권	73,810.1x----- 73810.1	60.3329		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 498,000,000 332,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩830,000,000.-</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 신내동 소재 "서울의료원" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 일반 주택지대, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통 사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제3층 제303호로서  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
내벽 : 벽지도배, 타일 마감 등.  
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

사다리형 평지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로상태 무난하며, 단지 외곽 공도에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(신내2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합), 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:해발 132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)(위탁지역12m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

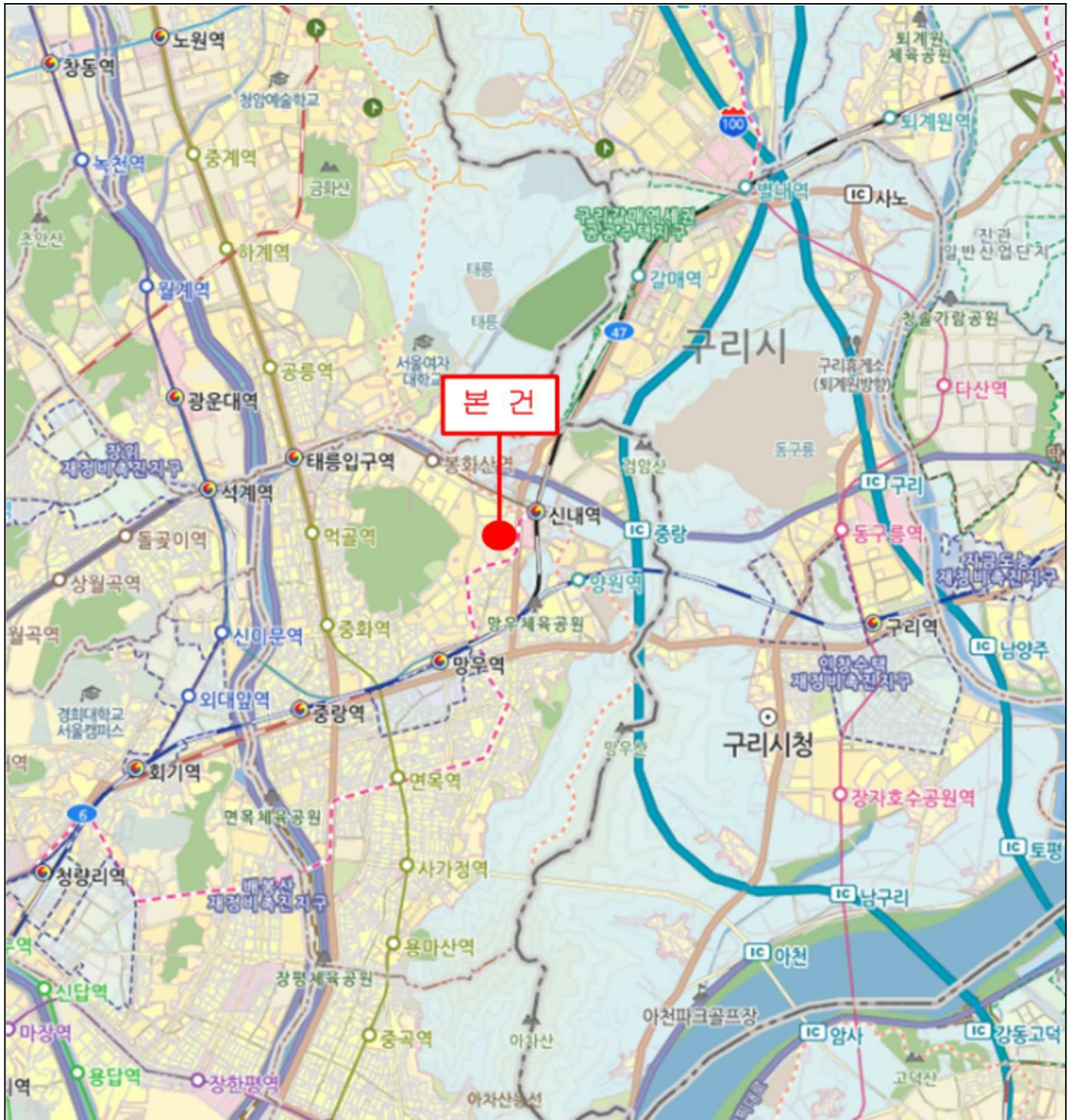
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 신내동 317 데시앙 제108동 제3층 제303호
-----	---------------------------------------



# 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 신내동 317 데시앙 제108동 제3층 제303호
-----	---------------------------------------

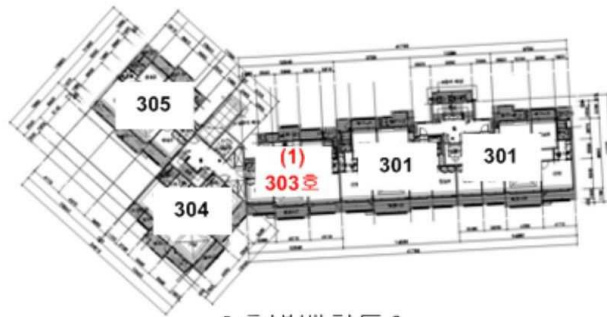


# 내부구조도

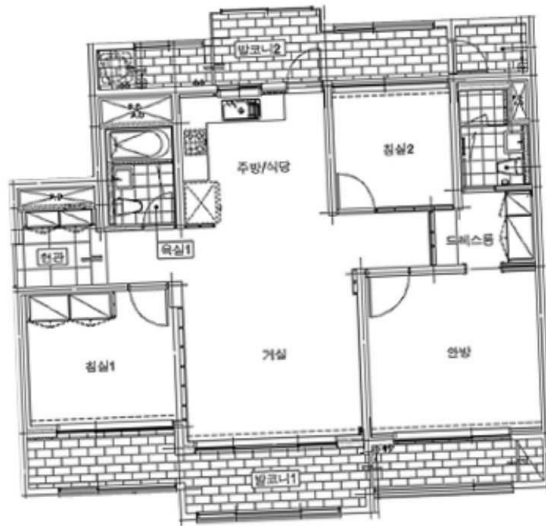


소재지

서울특별시 중랑구 신내동 317 데시앙 제108동 제3층 제303호



[호별배치도]



[내부구조도]



