감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건 명	정진석 소유물건(2024타경3947)
감정서번호	2407-2-0902

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

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 두 환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	육억일천사백만원정(₩614,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정진석 (2024타경3947)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.11	2024.07.11	2024.07.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	백	614,000,000
	합 계					₩614,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 조 윤 열

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치도 및 사진

위 치 도

건 물 전 경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물의 개요

[자료: 집합건축물대장 등]

소재지(명칭)	서울특별시 노원구 상계동 692 (상계주공아파트) (도로명주소: 서울특별시 노원구 동일로 1456)			
건물의 개황	**용도지역 등**	3 종일반주거지역 등	**대지면적(㎡)**	75,683.3
	단지규모	-	**연면적(㎡)**	152,969.796
	주용도	아파트	**건폐율(%)**	-
	주구조	철근콘크리트 벽식조	**용적률(%)**	-
	층수(지하/지상)	지하 1층/지상 15층	**사용승인일**	1988.07.27

주요설비	난방	냉방	위생설비	급·배수	화재탐지	승강기	도시가스	주차장
	○	-	○	○	-	○	-	○

3. 대상물건 개요

[자료: 집합건축물대장 등]

기호	**동/층/호**	**면적(㎡)**				**용도**
		전유	**공용**	**계약**	**대지권**	
가	714/2/212호	49.94	21.08	71.02	34.28	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 '노원역 (지하철 4호선)' 북서측 인근에 위치하는 '상계주공아파트' 제714동 제2층 제212호(집합건물)로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 7월 11일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 7월 11일임.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.

- 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 인근 중개업소에 비치된 도면 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바라며 추후 내부구조도가 다소 상이 할 수 있으니 입찰 전 재확인을 요함.

- 집합소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바,「감정평가에 관한 규칙」제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원) 사례단가(원/전유㎡)	거래시점 사용승인일
#1	**상계동 69***	**70***	**아파트**	**49.94**	**630,000,000**	**2023.11.03**
		12/120*			**12,615,138**	**1988.07.27**
#2	상계동 69*	70*	아파트	49.94	610,000,000	2023.09.18
		15/150*			12,214,658	1988.07.27
#3	상계동 69*	71*	아파트	49.94	645,000,000	2023.08.29
		8/80*			12,915,499	1988.07.27

(2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터((KapaHubPlus)]

기호	소재지	동 층/호	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	상계동 69*	71*	49.94	611,000,000	12,234,682	2024.05.22	경매
		2/20*					
2	상계동 69*	71*	49.94	646,000,000	12,935,523	2023.11.08	경매
		9/91*					
3	상계동 69*	70*	79.07	960,000,000	12,141,141	2023.11.15	경매
		10/100*					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료: 인포케어 참조]

구분	용 도	서울특별시 노원구 상계동		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율 (%)	낙찰률평균 (%)	
1년간 평균	아파트	76.58	76.80	(36건)
6개월 평균	아파트	77.91	78.15	(23건)

(4) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근의 거래사례로서, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1**을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

다. 시점수정

(1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 노원구(강북권역 동북권)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2024년 7월 이후의 매매가격지수는 미고시 되어, 2024년 6월 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 아파트 매매가격지수 (서울특별시 노원구(강북권역 동북권))

(2021년 6월지수=100.0)

22.7	22.8	22.9	22.10	22.11	22.12	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6
104.6	103.6	102.2	100.3	97.0	92.2	90.0	89.4	88.9	88.8	88.9	88.9
23.7	**23.8**	**23.9**	**23.10**	**23.11**	**23.12**	**24.1**	**24.2**	**24.3**	**24.4**	**24.5**	**24.6**
89.0	89.0	89.1	**89.2**	89.1	88.9	88.6	88.5	88.4	88.3	88.3	**88.5**

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(3) 시점수정치의 산정

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	2023.10 (거래시점 지수)	2024.06 (기준시점 지수)	시점수정치	산출내역
가	89.2	88.5	-0.785% (0.99215)	88.5/89.2≒0.99215

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

요인구분	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	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	대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 거래사례 대비하여 층별 효용 등에서 열세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
가치형성요인		**0.980**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	12,615,138	1.00	0.99215	0.980	12,265,787	12,300,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 만원단위에서 반올림하여 십만원단위(유효숫자 세자리)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	49.94	12,300,000	614,262,000	614,000,000

※ 시산가액(원)은 십만원단위에서 반올림하여 백만원단위(유효숫자 세자리)까지 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	614,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시	692	아파트	철근콘크리트				
	노원구		상계주공	벽식조				
	상계동		아파트	콘크리트 평지붕				
			제714동	15층				
	[도로명주소]							
	서울특별시			1층	886.27			
	노원구			2층	861.05			
	동일로			3층	861.05			
	1456			4층	861.05			
				5층	861.05			
				6층	861.05			
				7층	861.05			
				8층	861.05			
				9층	861.05			
				10층	861.05			
				11층	861.05			
				12층	861.05			
				13층	861.05			
				14층	861.05			
				15층	861.05			
				지하층	866.53			
1	동소	691	대		13,886.9			
2	동소	692	대		75,683.3			
				(내)				
가				철근콘크리트				
				벽식조				
				제2층 제212호	49.94	49.94	614,000,000	비준가액
								(공용면적
				1, 2 소유권	34.28			포함)
				------	------	34.28		
				대지권	89,570.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	491,200,000	
						건 물 :	122,800,000	
	합 계						₩614,000,000.-	
			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 노원구 상계동 '노원역(지하철 4호선)' 북서측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택, 업무시설, 판매시설, 공공시설 등이 혼재하는 바, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진・출입이 가능하며, 인근에 지하철역 (노원역-지하철 4호선) 및 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 콘크리트 평지붕 지하1층/지상15층 건으로서,

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등임.
창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

상계주공아파트 제714동 제2층 제212호로서, 아파트로 이용중임.
(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 소화전, 위생설비, 급・배수설비, 승강기 설비 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

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 갖추었으며 외곽공도와의 연계가 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호2: 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

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)	

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

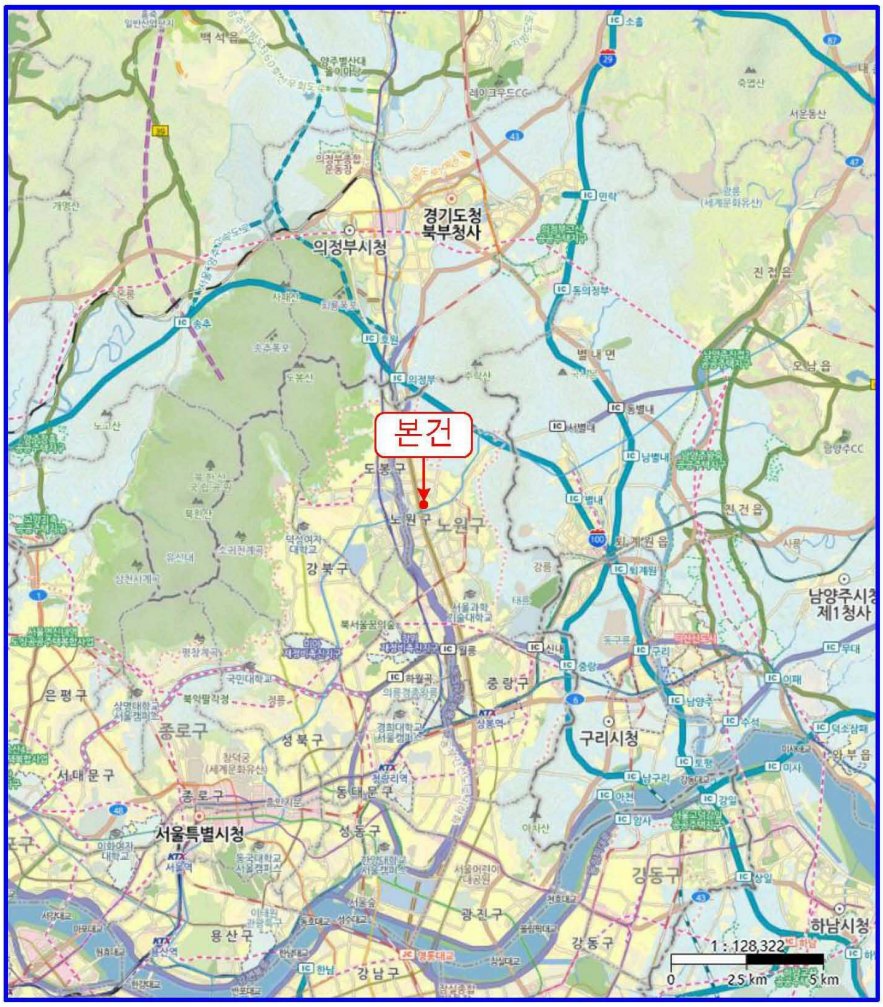
임대관계: 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 692 상계주공아파트

위 치 도

소재지	서울특별시 노원구 상계동 692



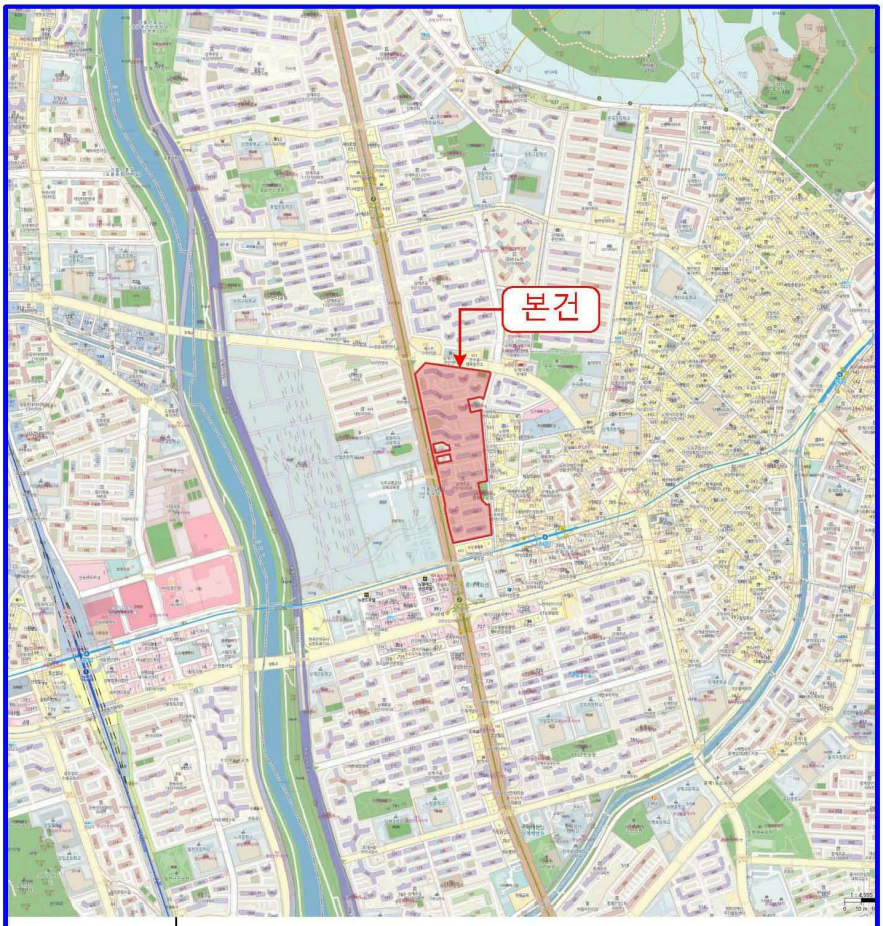
프라임감정평가법인(주)

위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 692 상계주공아파트

위 치 도

소재지	서울특별시 노원구 상계동 692



범 례 | 본건

프라임감정평가법인(주)

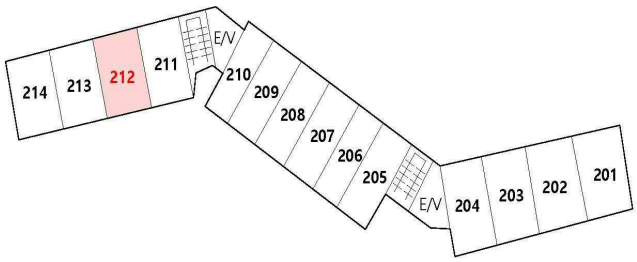
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 692 상계주공아파트

호별배치도 및 내부구조도

N
S

호별배치도



내부구조도

상계주공아파트 제714동 제2층 제212호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	본건	-	미 상		-

프라임감정평가법인(주)

1

GS25