

# 감정평가서

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2025타경10409)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 파인20250122N10409

감정평가사사무소 파인트리

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 병 권

김 병 권 

(인)

|                            |                                      |             |                         |             |              |             |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)           |             |                         |             |              |             |
| 의뢰인                        | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 송성환                | 감정평가<br>목적  | 법원경매                    |             |              |             |
| 제출처                        | 서울북부지방법원 경매7계                        | 기준가치        | 시장가치                    |             |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 망 김대성의 상속재산관리인 김효정<br>(2025타경 10409) | 감정평가<br>조건  | -                       |             |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                               | 기준시점        | 조사기간                    | 작성일         |              |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                                    | 2025.01.31  | 2025.01.30 ~ 2025.01.31 | 2025.01.31  |              |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 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                                 | 1개호         | 구분건물                    | 1개호         |              | 225,000,000 |
|                            |                                      | 이           | 하                       | 여           | 백            |             |
|                            | 합 계                                  |             |                         |             | ₩225,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                      |             |                         |             |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                      |             |                         |             |              |             |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 407-16 [도로명주소: 노원구 상계로9나길 33-1] 지상에 소재하는 도시형생활주택(제이스타팰리스) 3층302호(전유면적: 29.19㎡, 대지권면적: 18.29㎡)에 대한 서울북부지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 1월 30일 ~ 2025년 1월 31일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 1월 31일입니다.

### 4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 외부관찰과 탐문, 집합건축물관리대장 건축물현황도 등을 기준으로 도시(후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’ 참조)하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건의 확인

### 1. 전체집합건물 개요

|         |                                   |       |                                     |
|---------|-----------------------------------|-------|-------------------------------------|
| 소재지(명칭) | 서울특별시 노원구 상계동 407-16<br>(제이스타팰리스) |       |                                     |
| 건물 연면적  | 351.85㎡                           | 대지 면적 | 176㎡                                |
| 주구조     | 철근콘크리트구조                          | 용도지역  | 제2종일반주거지역                           |
| 지붕      | 평스라브                              | 주용도   | 도시형생활주택(단지형다세대)<br>및 제1종근린생활시설(사무소) |
| 층수      | 지상: 5층                            | 사용승인  | 2019.8.29                           |

### 2. 구분건물 상세

| 건물명     | 층호수    | 전유면적   | 공용면적  | 합계     | 대지권    | 비고 |
|---------|--------|--------|-------|--------|--------|----|
| 제이스타팰리스 | 3층302호 | 29.19㎡ | 7.37㎡ | 36.56㎡ | 18.29㎡ | -  |

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 거래사례 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근의 거래사례 중에서 최근에 거래되고 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(단위:㎡, 원)

| 사례 | 소재지           | 명칭      | 전유면적   | 거래금액        | 거래시점       |
|----|---------------|---------|--------|-------------|------------|
|    |               | 호수      | 대지권면적  | 단가          | 사용승인       |
| 가  | 상계동<br>407-16 | 제이스타팰리스 | 35.56  | 265,000,000 | 2021.09.14 |
|    |               | 2층201호  | 22.27  | 7,452,000   | 2019.08.29 |
| 나  | 상계동<br>407-16 | 제이스타팰리스 | 29.19  | 295,000,000 | 2022.07.25 |
|    |               | 5층502호  | 18.29  | 10,106,000  | 2019.08.29 |
| 다  | 상계동<br>434-71 | 미래하이츠   | 57.51  | 432,000,000 | 2024.03.11 |
|    |               | 3층302호  | 34.748 | 7,511,000   | 2023.12.26 |

※ 자료출처는 KAIS(부동산통합업무시스템)이며, 단가는 유효숫자 3자리로 반올림하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 제반 가격형성요인이 유사하고 최근에 거래되어 비교성이 상대적으로 높다고 판단되는 거래사례 “가” (거래단가:7,452,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

### 3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준으로 별도 사정보정을 하지 않았습니다.(1.00)

### 4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 오피스텔 매매가격지수 (서울 강북지역-동북권)를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(0.98411)

| 구분         | 가격지수    | 비교                    |
|------------|---------|-----------------------|
| 2021.09.14 | 100.7   | 거래시점(적용:2021.08 지수)   |
| 2025.01.31 | 99.1    | 기준시점(적용:2024.12 지수)   |
| 시점수정치      | 0.98411 | 99.1/ 100.7 ≙ 0.98411 |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

| 구분        | 세부 항목   | 비교 내용                 | 격차율  |
|-----------|---|-----------------------|------|
| 외부적<br>요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건,<br>획지조건, 행정조건, 기타조건 등                                 | 본건과 유사함               | 1.00 |
| 내부적<br>요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비<br>유무, 관리상태 및 노후도, 건물 규모,<br>주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등 | 건물내 구조 및 활용도가 우세<br>함 | 1.05 |
| 호별<br>요인  | 층별·향별·위치별 효용, 내부 구조,<br>내부 평면 방식, 전용률,<br>대지권면적 비율 등                    | 본건과 유사함               | 1.00 |
| 기타<br>요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 대체로 유사함               | 1.00 |
| 누 계       | 외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인<br>= 1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.00              |                       | 1.05 |

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

| 기호         | 거래단가  | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 산출단가<br>(원/㎡) | 시산단가<br>(원/㎡) |
|------------|---|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| 1          | 7,452,000   | 1.00     | 0.98411  | 1.05         | 7,700,267     | 7,700,000     |
| 시산가액<br>산정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 산출가액: 7,700,000 × 29.19 = 224,763,000</li> <li>● 시산가액: 225,000,000원</li> </ul> |          |          |              |               |               |

※ 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 참고 자료

### 1. 탐문 조사

인근지역 및 유사지역의 오피스텔, 도시형생활주택(원룸형)은 층별, 위치별 효용, 평형 등에 따라 차이가 있으며, 본건 유사물건은 전유면적을 기준으로 6,500,000 ~ 8,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

### 2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

| 연번 | 소재지            | 명칭        | 전유면적  | 평가액         | 평가목적       | 사용승인       |
|----|----------------|-----------|-------|-------------|------------|------------|
|    |                | 호수        | 대지권   | 단가/전유       | 기준시점       | 비고         |
| 1  | 상계동<br>407-16  | 제이스타팰리스   | 29.19 | 204,000,000 | 담보         | 2019.08.29 |
|    |                | 3층 302호   | 22.27 | 6,988,000   | 2019.09.04 | -          |
| 2  | 상계동<br>389-539 | 피스플하우스 비동 | 48.89 | 337,000,000 | 경매         | 2016.03.07 |
|    |                | 4층401호    | 29.34 | 6,893,000   | 2023.07.20 | -          |

### 3. 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울북부지방법원]

| 지역 통계  | 기간                  | 매각가율(%) |
|--------|---------------------|---------|
| 1년간 평균 | 2024.01. ~ 2025.01. | 77.8    |
| 1개월 평균 | 2024.12. ~ 2025.01. | 79.3    |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근지역 시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다,

| 연번 | 층/호수    | 전유면적   | 감정평가액       | 비고 |
|----|---------|--------|-------------|----|
| 가  | 3층/302호 | 29.19㎡ | 225,000,000 |    |



# 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 '상계역(제4호선)' 서측인근에 위치함.  
주변은 다세대 및 단독주택, 주상용건물, 근린생활시설등으로 형성된 주거지역  
으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 버스정류장 및 지하철4호선 "상계역", "노원역", 마을노선버스  
이용 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상 5층건물내 제3층 제302호로서  
외벽은 치장석재 마감  
내벽은 벽지, 타일붙임 마감.  
창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

## (4) 이용상태

방2, 주방겸거실, 화장실, 발코니, 현관 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

## (5) 설비내역

상,하수도설비, 위생설비, 승강기설비 등 되어 있으며, 급배수상태는 보통임.  
개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 및 제1종근린생활시설(사무소) 용지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

세로(가)로 차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.  
북동측에 약 8미터, 서측에 3미터 도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>  
교육환경보호구역<교육환경보호에관한법률>, 교육환경보호구역(2019-12-30)<교육  
환경보호에관한법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)  
<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군  
사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>[이하공란]

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

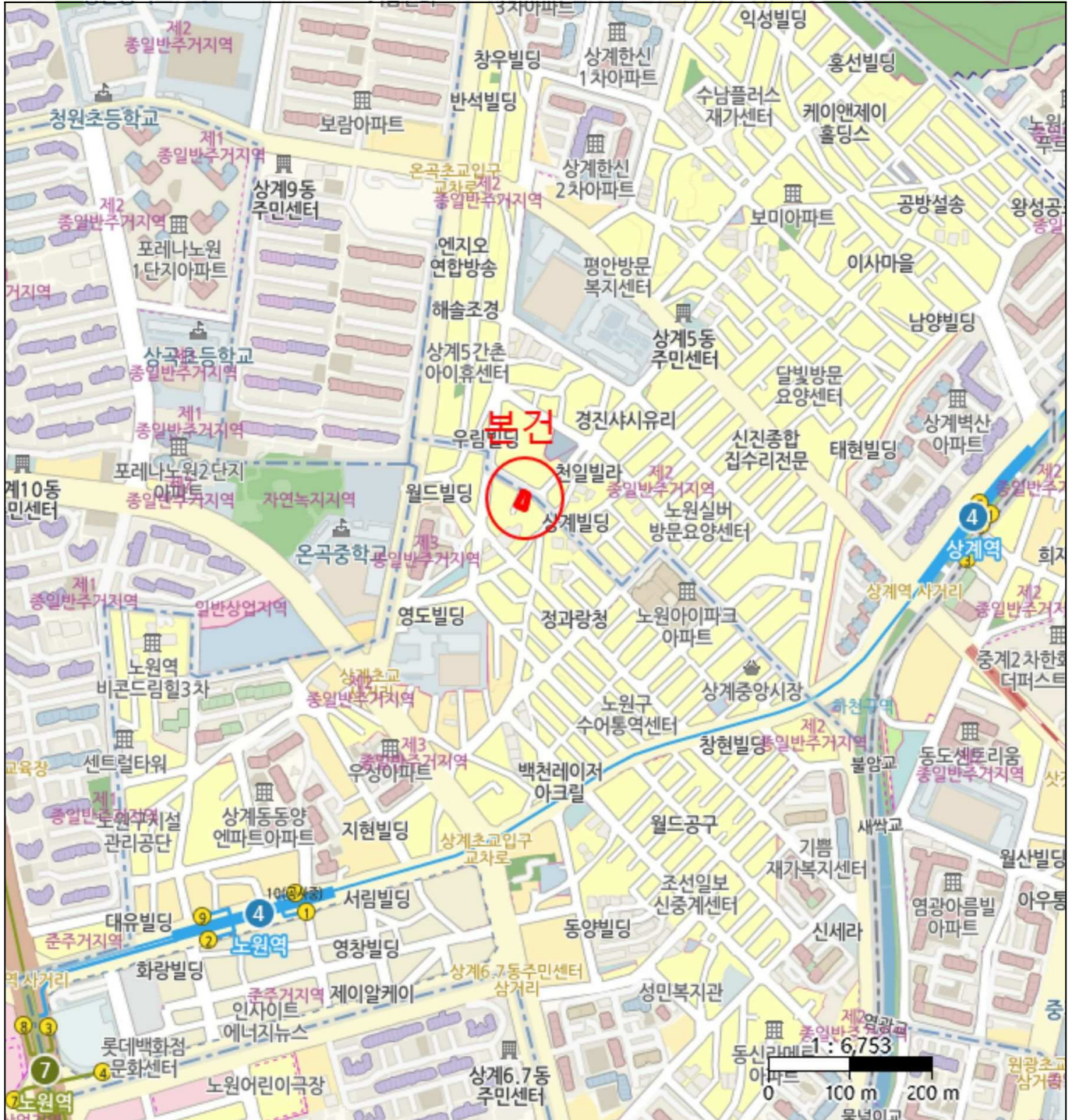
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 노원구 상계동 407-16 제이스타팰리스 3층 302호 |
|-----|--------------------------------------|

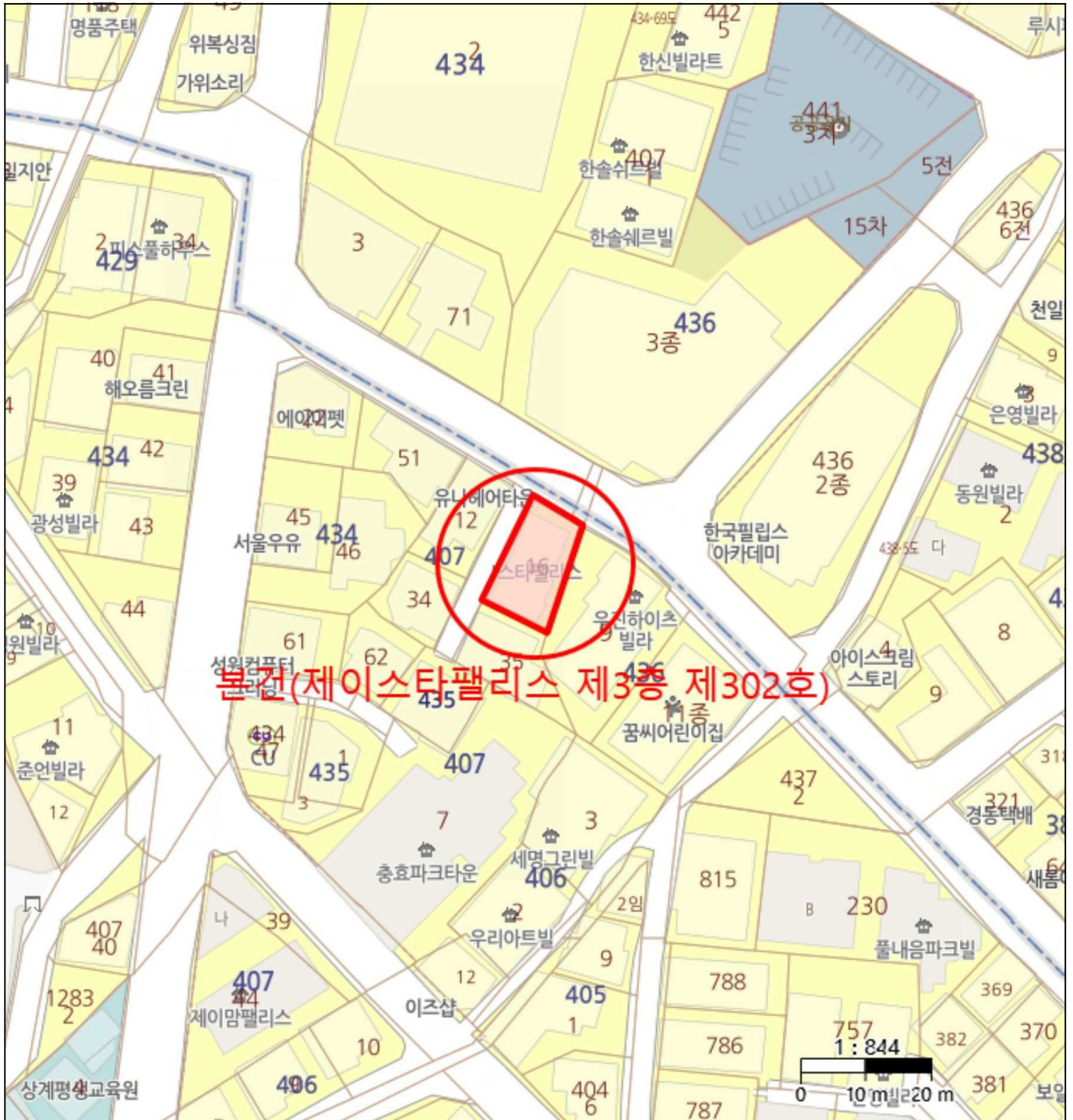


# 위치도



소재지

서울특별시 노원구 상계동 407-16 제이스타팰리스 3층 302호



# 호별배치도 및 내부구조도

No Scale

<<호별배치도>>



<<내부구조도>>



<<3층 302호>>

# 사 진 용 지



본건 전면

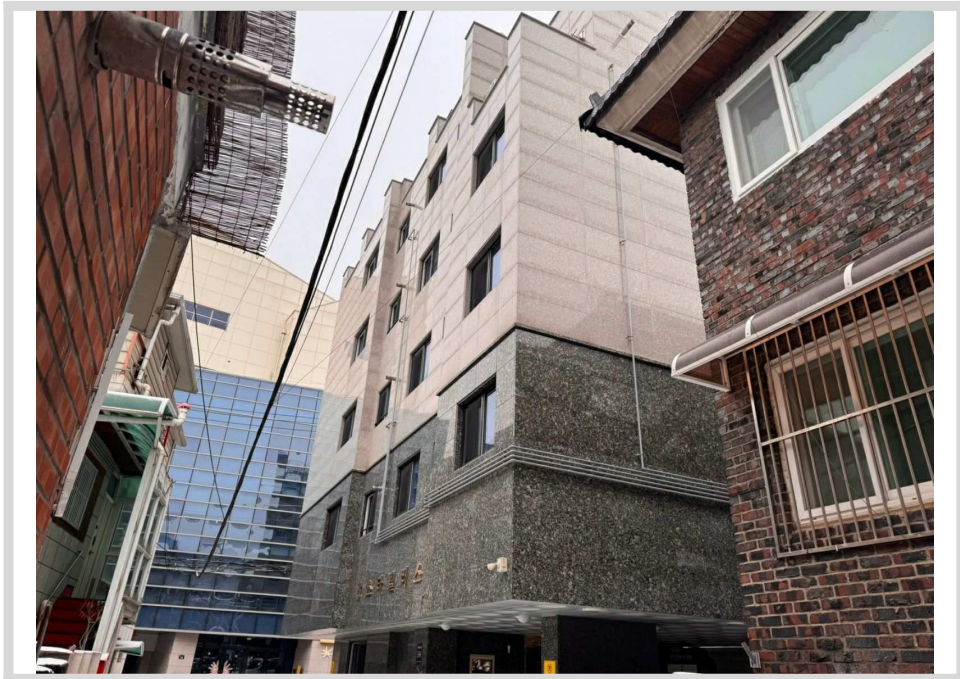


본건 측면

# 사 진 용 지



후면



측면

# 사 진 용 지

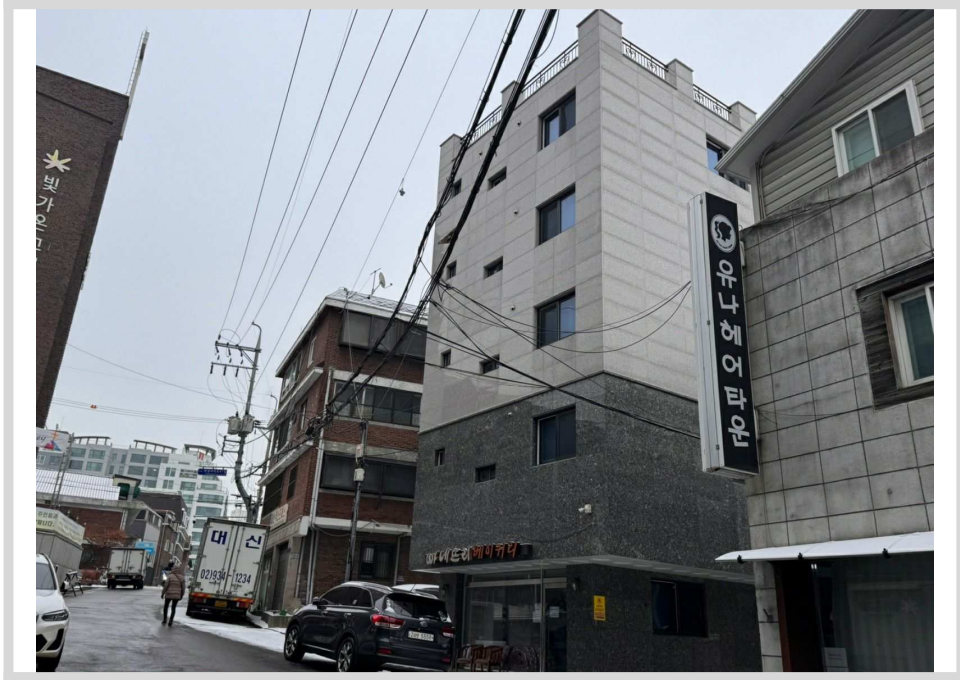


주출입구



현관 및 엘리베이터

# 사 진 용 지



주변환경1



주변환경2