

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박영신 소유물건(2025타경12655)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 251205-001

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

중심감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 소 라

감정평가액	찰억구천팔십구만사백이십원정 (₩790,890,420.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박영신 (2025타경12655)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.12.08	2025.12.05 ~ 2025.12.08	2025.12.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	118.5 237x----- 237	토지	118.5	6,550,000	776,175,000
	건물	123.32	건물	123.32	-	12,725,420
	제시외건물	(27.7)	제시외건물	27.7	-	1,990,000
합계					₩790,890,420	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 '서울계상초등학교' 남측 인근에 위치한 부동산(토지 및 건물)에 대한 감정평가로서, 서울북부지방법원 경매(2025타경12655)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 12월 08일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 12월 08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

건물은 실지조사결과「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대 설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 경매 목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

나. 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장을 기준으로 평가하였음.

다. 본건 건물 기호(1)의 현장조사 시 이해관계인 등의 폐문부재로 내부 등을 확인하지 못하였으나, 전면 (에이동)건물 주민을 통해 후면 본건(비동) 현재 거주인은 없는 것으로 추측된다는 탐문조사하였음. 노원구청 해당 부서에서도 건축물 현황도의 미등재로 발급이 불가하여 부득이 목측확인 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였는바, 경매진행시 참고바람.

라. 본건 건물 기호(1)에 별첨 “지적도”, “건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물㉠,㉡,㉢이 소재하는 바, 실 지조사시 목측에 의하여 개략적인 규모, 구조, 이용상황 등을 파악하였으니 경매진행시 참고바람.

마. 본건 토지 기호(2)는 박영신 지분(118.5/237)에 대한 감정평가로서, 전체 면적 중 일부 지분만의 평가로 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준하여 가격을 결정하고 지분비율에 따라 면적 사정을 통해 감정평가액을 결정하였음.

바. 본 평가 시 인용한 거래 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 **처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	사정면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
2	상계동 439-14	대	237 x 118.5/237 ≒ 118.5	주상용	2종 일주	소로 한면	세장형 평지	3,350,000	박영신 지분 (118.5/237)

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적 (㎡)	사용승인일	비고
1	상계동 439-14 비동	연와조 스라부지붕	지하1층/ 지상2층	주택	123.32	1984.05.22	비동

※ 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)
A	상계동 439-2	대	211	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평지	3,527,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	변동률 (시점수정치)	비 고
A (2종일주)	1.853% (1.01853)	서울특별시 노원구 (25.01.01~25.12.08) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.610 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.195 (1 + 0.01610) * (1 + 0.00195 * 38/31) ≒ 1.01853

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공·편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등,		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성,		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	대상은 표준지대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1481.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	비고
①	법원 경매	2024.10.25	상계동 439-**	대	주상용	2종일주	6,440,000	-
②	법원 경매	2023.09.26	상계동 439-**	대	주상용	2종일주	6,200,000	-
③	법원 경매	2024.04.04	상계동 439-**	대	주상용	2종일주	6,445,000	본건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	비고
①	2024.10.13	상계동 389-***	93	대	단독주택	2종일주	6,068,129	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1993.05.07 건물가격 : $1,200,000/\text{m}^2 \times 14/45 \times 149.1\text{m}^2 \approx 55,664,000$ 토지가격 : $(620,000,000 - 55,664,000) \div 93\text{m}^2 \approx 6,068,129\text{원}/\text{m}^2$							
②	2025.03.12	상계동 389-***	93	대	단독주택	2종일주	5,764,705	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1992.10.17 건물가격 : $1,200,000/\text{m}^2 \times 13/45 \times 155.43\text{m}^2 \approx 53,882,400$ 토지가격 : $(590,000,000 - 53,882,400) \div 93\text{m}^2 \approx 5,764,705\text{원}/\text{m}^2$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 비교표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점 비교표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 가격	평가사례①	6,440,000	-	1.02248	1.00	1.050	6,914,010	1.925
기준시점 비교표준지 가격	A	3,527,000	-	1.01853	-	-	3,592,355	

*1)선정사유	비교표준지 및 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	서울특별시 노원구 (24.10.25~25.12.08) (주거)						1.02248
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비고	비교표준지는 비교사례대비 획지조건(각지 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	<u>1.92</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	3,527,000	1.01853	1.00	0.950	1.92	6,552,456	6,550,000	-

※ 적용단가 천원 단위 이하 절사

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	6,550,000	237 x 118.5/237 = 118.5	776,175,000	박영신 지분 (118.5/237)
합 계	-	118.5	776,175,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	거래시점	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2024.10.13	상계동 389-***	93	대	단독주택	2종일주	6,068,129	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1993.05.07 건물가격 : 1,200,000/m ² x 14/45 x 149.1m ² ≈ 55,664,000 토지가격 : (620,000,000 - 55,664,000) ÷ 93m ² ≈ 6,068,129원/m ²							
②	2025.03.12	상계동 389-***	93	대	단독주택	2종일주	5,764,705	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1992.10.17 건물가격 : 1,200,000/m ² x 13/45 x 155.43m ² ≈ 53,882,400 토지가격 : (590,000,000 - 53,882,400) ÷ 93m ² ≈ 5,764,705원/m ²							

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준함.

거래사례	변동률 (시점수정치)	비 고
① (2종일주)	2.317% (1.02317)	<p>서울특별시 노원구 (24.10.13~25.12.08) (주거)</p> <p>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.174 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.176 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.172 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.610 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.195</p> <p>$(1 + 0.00174 * 19/31) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.01610) * (1 + 0.00195 * 38/31)$ ≈ 1.02317</p>

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.06	대상은 사례대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	대상은 사례대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공·편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	대상은 사례대비 인근 환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등,		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성,		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	6,068,129	1.00	1.02317	1.00	1.060	6,581,251	6,580,000	-

※ 적용단가 천원 단위 이하 절사

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	6,580,000	$237 \times 118.5/237$ ≈ 118.5	779,730,000	박영신 지분 (118.5/237)
합 계	-	118.5	779,730,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	776,175,000	박영신 지분 (118.5/237)
거래사례비교법에 의한 시산가액	779,730,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	6,550,000	237 x 118.5/237 = 118.5	776,175,000	박영신 지분 (118.5/237)
합 계	-	118.5	776,175,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 대상 건물의 현황

소재지	서울특별시 노원구 상계동 439-14 비동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 한글비석로41길 25 (상계동)						
구조	연와조 스라부지붕		주용도		주택		
규모	지하: 1층, 지상: 2층		사용승인일		1984.05.22		
연면적	123.32㎡		비고		-		
설비 현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 설비
	-	○	○	-	-	-	-

2. 재조달원가 및 내용년수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	다가구주택	조적조(연와) 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,499,000	45 (40~50)

※ 출처: 2024년 한국부동산원 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
			4	1,277,000	

※ 출처: 2024년 한국감정평가사협회 재조달원가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비, 난방설비	기본적인 전기설비, 난방설비 등	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	

3) 재조달원가 및 내용년수 결정

기호	구조	구분	재조달원가(원/m ²)	내용년수	이용상황
1	연와조	1-2층	1,200,000	45	주택
		지층	800,000	45	

※ 상기 기준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

3. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
					실제	유효				
1	1-2층	주택	1,200,000	45	41	41	4	4/45	106,667	106,000
	지층		800,000	45	41	41	4	4/45	71,111	71,000

※ 적용단가 백원 단위 이하 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 시산가액

기호	층	이용상황	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
1	1-2층	주택	106,000	113.42	12,022,520
	지층		71,000	9.9	702,900
합 계				123.32	12,725,420

5. 건물 감정평가액 결정

기 호	면적(㎡)	시산가액	감정평가액 결정	비고
1	123.32	12,725,420	12,725,420	비동
합 계	123.32		<u>12,725,420</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	2	6,550,000	118.5	776,175,000	박영신 지분 (118.5/237)
토지소계		-	118.5	776,175,000	-
건물	1	-	123.32	12,725,420	비동
건물소계		-	123.32	12,725,420	-
제시외건물	㉠	-	(12)	1,080,000	옥탑층
	㉡	-	(4.5)	126,000	1층 (지층출입계단지붕)
	㉢	-	(11.2)	784,000	2층 (발코니새시 등)
건물소계		-	27.7	1,990,000	-
합 계		-	-	790,890,420	-

2. 결정의견

본건은 2종일반주거지역 내에 소재하는 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최우효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 원가법에 의한 건물가액을 합산한 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	서울특별시 노원구 상계동	439-14 위 지상 비동	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층						
					1층	56.50	56.50	106,000	5,989,000	1,200,000 x 4/45
					2층	56.92	56.92	106,000	6,033,520	1,200,000 x 4/45
					지층	9.9	9.9	71,000	702,900	800,000 x 4/45
소 계								₩12,725,420		
2	서울특별시 노원구 상계동	439-14	대	제2종 일반주거지역	118.5 237x----- 237	118.5	6,550,000	776,175,000	박영신 지분 (118.5/237)	
소 계								₩776,175,000		
㉠	[제시외건물] 서울특별시 노원구 상계동	439-14 위 지상	옥탑층 (창고 등)	샌드위치판넬조 판넬지붕	(12)	12	90,000	1,080,000	관찰감가	
㉡	상 동	"	1층 (계단지붕)	파이프조 천막차양	(4.5)	4.5	28,000	126,000	관찰감가	
㉢	상 동	"	2층 (발코니)	벽체이용 및 알루미늄새시	(11.2)	11.2	70,000	784,000	관찰감가	
소 계								₩1,990,000		
합 계								₩790,890,420.-		
				이	하	여	백			

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 '계상초등학교' 남측 인근에 위치한 토지로서, 주위는 단독·다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 지하철4호선 '상계역' 및 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 장방형의 토지이고, 전면건물(에이동, 주상용)과 후면건물(비동, 주거용) 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북서측으로 약8미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(2003-09-17)(접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.),

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트/지정기간: 2025. 10. 20. ~2026. 12. 31.)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

연와조 스라부지붕 지하1층 지상2층 건물로서,
외벽 : 적벽돌 쌓기 및 돌붙임 등 마감, 창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 기호(1)에 별첨 "지적도", "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이
제시외건물㉠,㉡,㉢이 소재하는 바, 실지조사시 목적에 의하여 개략적인 규모, 구조,
이용상황 등을 파악하였으니 경매진행시 참고바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 본건 건물 이해관계인 등의 폐문부재로 내부 등을 확인하지 못하였으나,
전면(에이동)건물 주인을 통해 후면 본건(비동) 현재 거주인은 없는 것으로 추측된다는
탐문조사하였음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

2. 노원구청 해당 부서에서도 건축물 현황도의 미등재로 발급이 불가하여 부득이 목측확인 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였는바, 경매진행시 참고바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 노원구 상계동 439-14
-----	----------------------



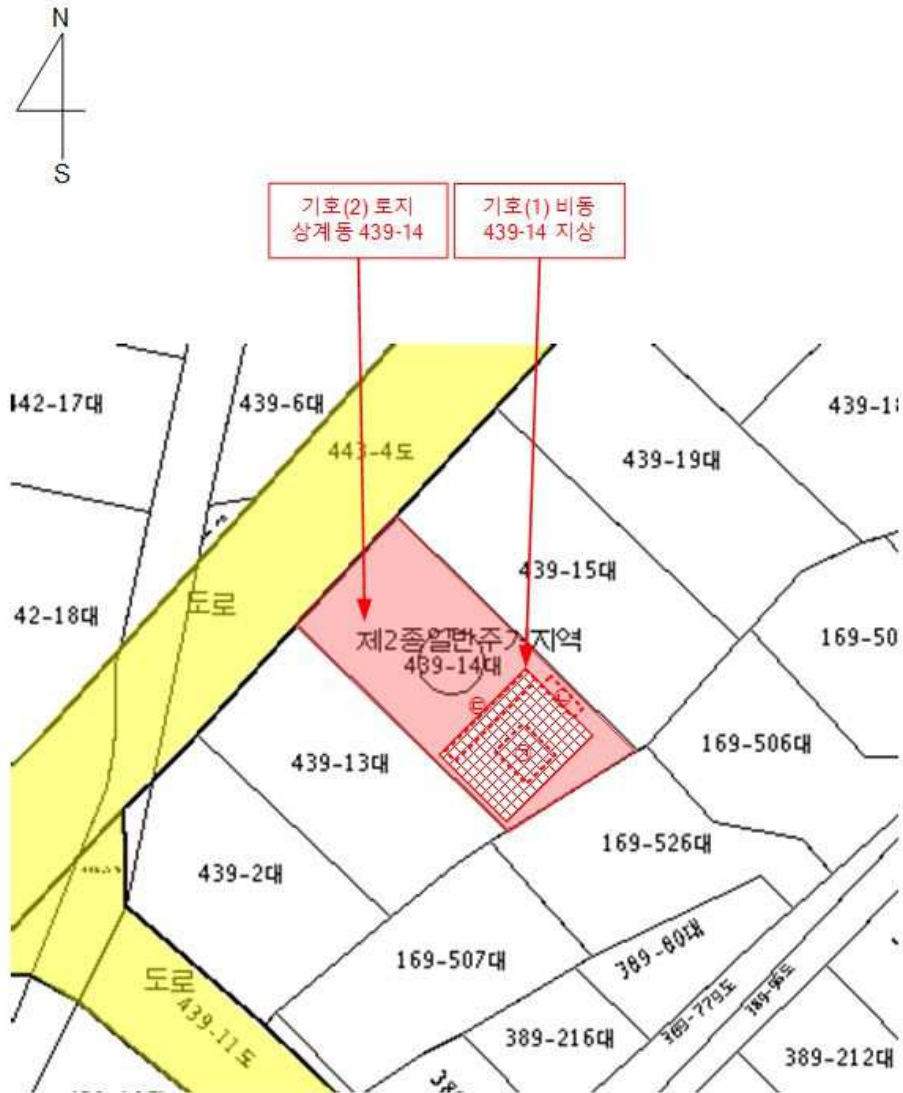
위 치 도



소재지	서울특별시 노원구 상계동 439-14
-----	----------------------

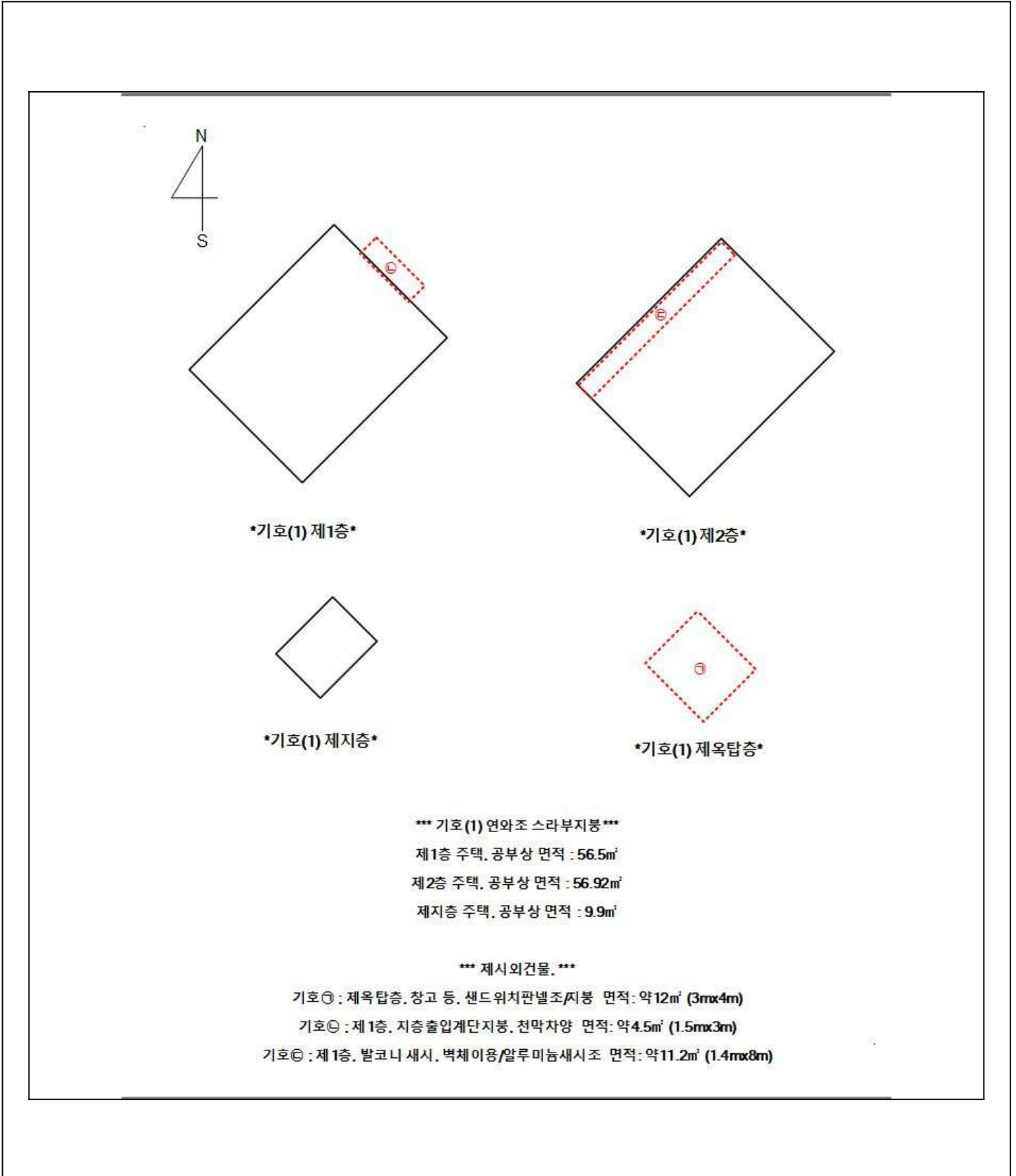


지 적 도



면 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



사 진 용 지



【 본건 동 전경 1 】



【 본건 동 전경 2 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 건물 비동 】

사 진 용 지



【 본건 접면도로 및 주위환경 1 】



【 본건 접면도로 및 주위환경 2 】

사 진 용 지



【 제시외건물㉠ 】



【 제시외건물㉡ 】

사 진 용 지



【 제시외건물㉠ 】