

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장권 소유물건(2023타경107965)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태완

감정평가서번호: s20230704-27

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.

신성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신성아

감정평가액	오억오천만원정 (₩550,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	장권 (2023타경107965)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.07.11	2023.07.10 ~ 2023.07.11	2023. 07. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	550,000,000
	합계					₩550,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 “노원역(지하철7호선)” 남서측 인근에 위치하는 상계주공아파트 제306동 제9층 제912호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 평가대상물건

소재지	서울특별시 노원구 상계동 737			
건물명 및 층·호수	상계주공아파트 제306동 제9층 제912호			
이용상황	아파트	사용승인일		1997.11.21
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)
	32.39	13.56	45.95	23.94

※ 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 내역입니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가의 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023년 7월 11일을 기준시점으로 함.

## 5. 감정평가 방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고 하시기 바람.

(2) 본건 내부구조는 외부관측 및 탐문조사 등을 통해 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 경매진행시 유의하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(실거래자료))

기 호	소재지	건물명/ 층 / 호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	상계동 737	상계주공아파트 제30*동 제3층 제3**호	아파트	32.39	23.94	535,000,000	2023.02.03
							1987.11.21
#2	상계동 737	상계3차 현대아파트 제31*동 제8층 제8**호	아파트	73.94	50.97	900,000,000	2023.04.07
							1987.11.21

#### 나. 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있는 거래사례(기호 #1)를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로서 본건 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

## 4. 시점수정

가. 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강북 지역 동북권 노원구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함(2021.06=100.0)

나. 시점 수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2023년 02월 03일) 매매가격지수 (적용:2023년 1월)	90.0
대상물건의 기준시점(2023년 07월 11일) 매매가격지수 (적용:2023년 5월)	88.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$88.9/90.0 \approx 0.98778$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지내 거래사례로 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근 성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지내 거래사례로 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소 형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.04	사례대비 층별효용등에서 다소 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면 방식(베이), 내부상태			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 유사함.
누 계		1.04		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가격 산출

(단위: 원)

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산정가액	비준가액
1	535,000,000	1.000	0.98778	1.04	32.39/ 32.39	549,600,792	550,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
상계동 737	상계주공아 파트	제31*동 제2층 제2**호	75.2	51.84	경매	908,000,000	2022.09.09
							1987.11.21
상계동 751-1	상계주공아 파트	제40*동 제7층 제7**호	32.39	21.67	경매	518,000,000	2022.03.24
							1988.06.10

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법의 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 감정평가액의 결정

기호	소재지, 건물명	동 / 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	서울특별시 노원구 상계동 737 상계주공아파트	제306동 제9층 제912호	32.39	<b>550,000,000</b>	-
합계			-	-	-

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동 건물의표시 서울특별시 노원구 상계동	737	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트 1층~15층 각 지하층	588.022 588.45			
대지 1.	권의 목적인 토 서울특별시 노원구 상계동	지의 표시 730-2	대		4,348.3			
2.	"	737	대		95,223.2			
1				(내)  철근콘크리트조 제9층 제912호  1.소유권/ 대지권	32.39  23.94/ 99,571.5	32.39  23.94	550,000,000	비준가격
							배분내역 토 지 : 350,000,000 건 물 : 150,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩550,000,000.-</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 노원구 상계동 소재 "노원역(지하철7호선)" 남서측 인근에 위치하는 상계주공아파트 제306동 제9층 제912호로서, 본건 주위는 대규모 아파트단지, 학교 등이 소재하는 아파트지대이며 인근 및 근거리에 공공기관, 업무시설, 금융기관 및 각종 편의시설 등이 입지하여 전반적인 주거여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근 노해길변으로 노선버스정류장 및 지하철역(7호선 노원역)이 근거리에 위치하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

1987년 11월 21일 사용승인된 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제9층 제912호로서,  
 외벽 : 몰탈위페인팅 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부타일마감  
 창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중 임.

## (5) 설비내역

열병합방식에 의한 지역난방시설이며 승강기, 옥내소화전, 급배수 및 위생설비, 방송설비 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

인접토지 및 도로와 등고평탄한 부정형 토지로 공동주택건물(아파트) 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 동부간선도로, 북측으로 노해길(약35m), 남측으로 느티울1길(약25m) 도로와 접하며 단지내 도로와 연계되어 차량 진출입이 용이함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

상계동737: 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지) , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2017-05-15)(상계고. 최종확인은 관할교육청에 반드시 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2017-05-15)(서울당현초. 최종확인은 관할교육청에 반드시 문의)<교육환경 보호에 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>

상계동730-2: 도시지역 , 일반상업지역(2003-09-17) , 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

# 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) |          |

해당사항 없음

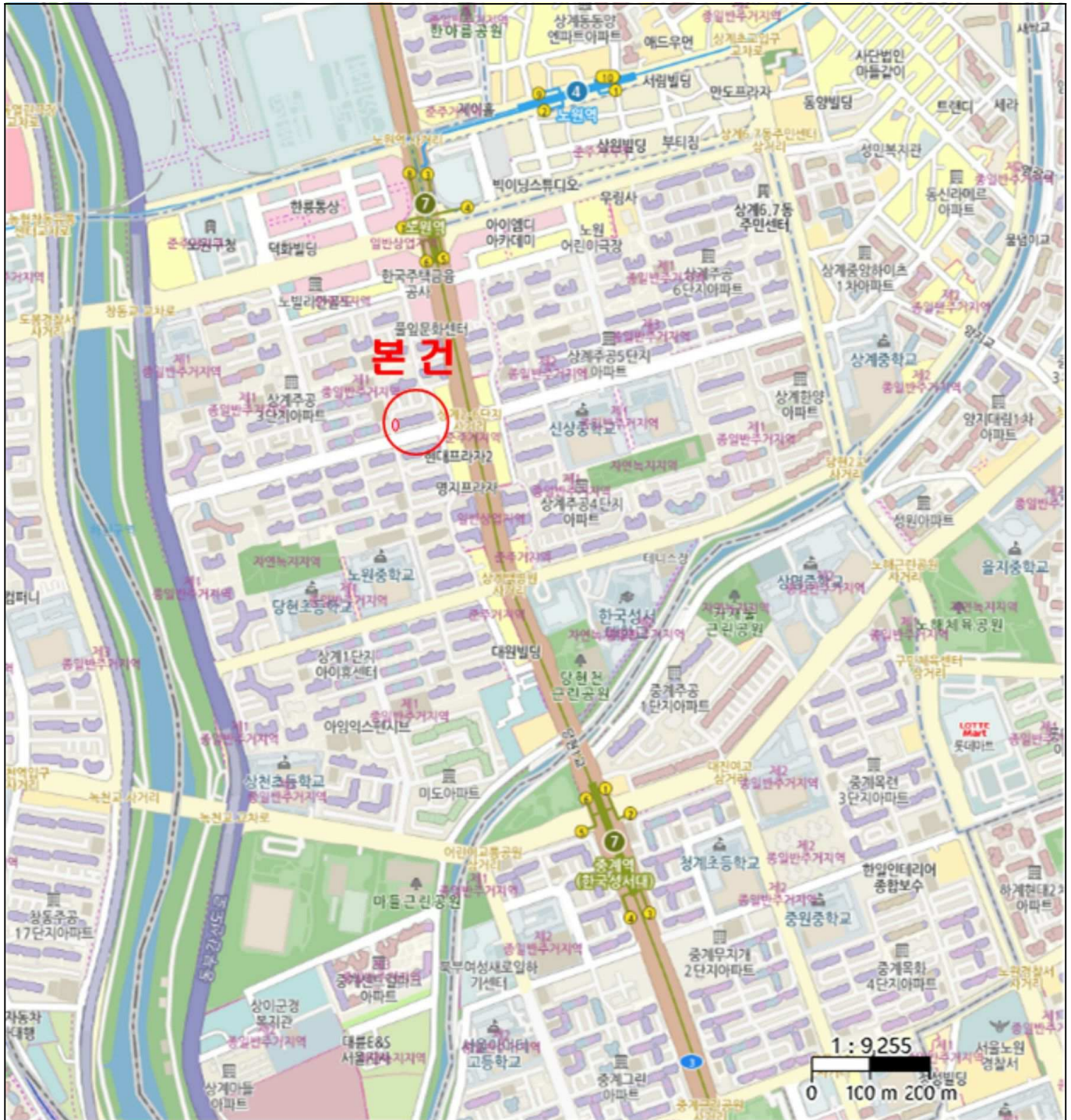
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 노원구 상계동 737 상계주공아파트 306동 9층 912호
------------	--

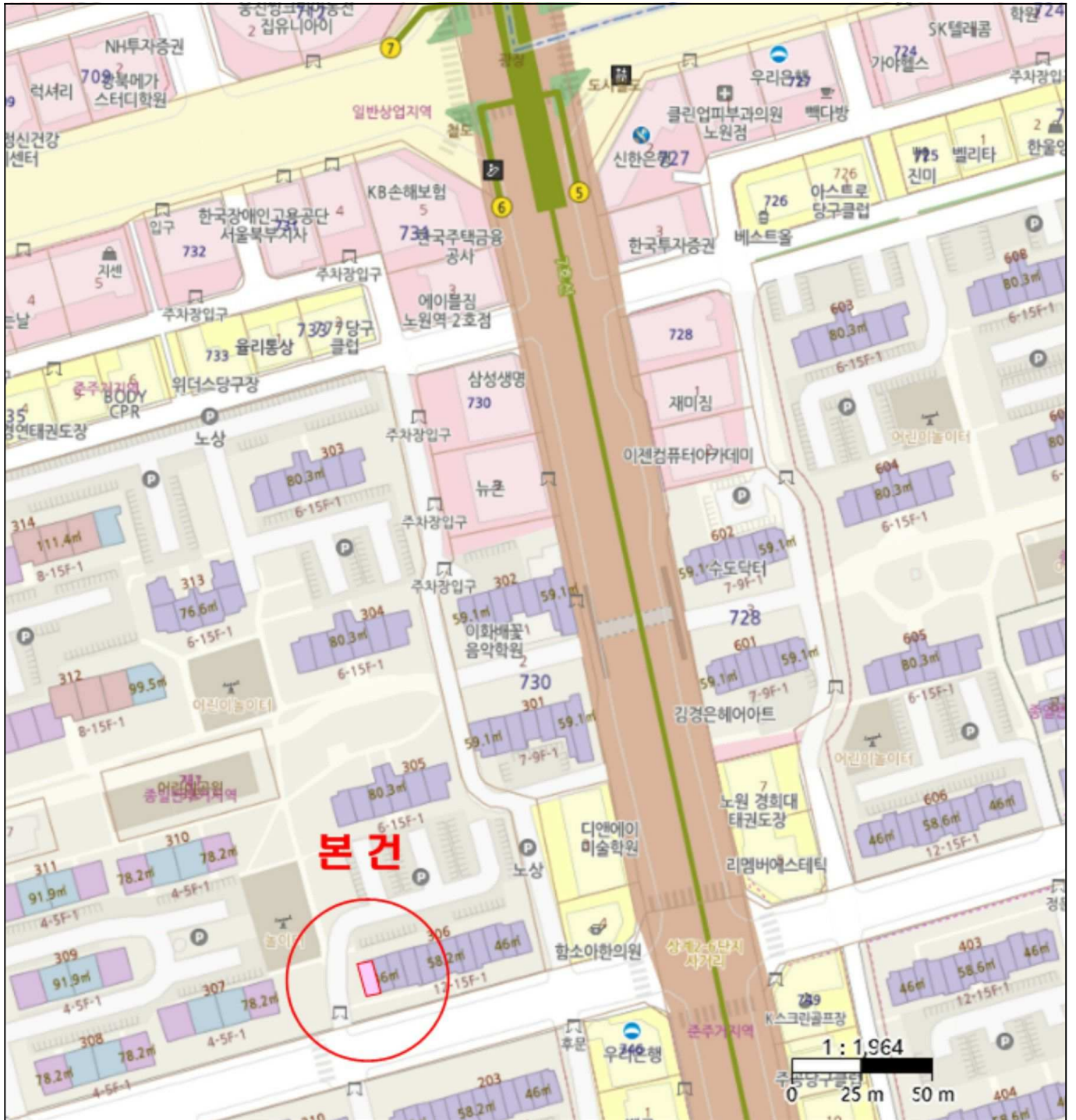


# 위치도



소재지

서울특별시 노원구 상계동 737 상계주공아파트 306동 9층 912호



# 건물개황도

## [호별위치도]

912	911	910	909	908	907	906	905	904	903	902	901
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## [내부구조도]



< 서울특별시 노원구 상계동 737  
상계주공아파트 306동 912호 >





1

