

감정평가서

건명	김종업 소유물건(2023타경115652) 서울특별시 노원구 상계동 666외
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정서번호	이룸89-1206-23

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김선자

(인)

감정평가액	육억사천만원정 (₩640,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	서울북부지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	김종엽 (2023타경115652)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서등	기준시점	조사기간	작성일
		2023.12.11	2023.12.06 ~ 2023.12.11	2023.12.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	일괄 백	640,000,000
합계					₩640,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 지하철 7호선 “마들역” 남서측 인접에 위치하는 아파트(통칭: 상계주공아파트)중 제 1004동 제 6층 제 603호로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「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 결정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023. 12. 11을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조도는 동일 아파트단지내의 동일 평형의 일반적인 이용상황을 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 노원구 상계동 666외 [도로명주소: 서울특별시 노원구 노원로 564]		
건물명, 층, 호	상계주공아파트 제 1004동 제 6층 제 603호		
용 도	아파트	사용승인일	1988. 9. 7
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	58.01	22.25	45.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	상계동 666-○○	상계주공아파트 제1004동	2/○○	58.01	45.06	599,000	2023. 4
							1988. 9
#2	상계동 666-○○	상계주공아파트 제1001동	7/○○	49.94	39.89	560,000	2023. 7
							1988. 9
#3	상계동 666-○○	상계주공아파트 제1005동	6/○○	59.39	46.13	750,000	2022. 6
							1988. 9

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부 지번은 생략함

(2) 비교사례의 선정

동일 아파트단지내의 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높으며 부동산시장 동향에 따른 급매물등의 사정을 감안하고 거래시점등을 고려하여 사례 #1을 선정하여 비교함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

(1) 아파트 매매가격지수

한국부동산원의 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(출처: 한국부동산원 부동산통계센터, 2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	91.8	90.9	90.1	89.6	89.5	89.5	89.6	90.0	90.3	90.6		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 89.6(2023. 4)
 - ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 90.6(2023. 10)
 - ▶ 시점 수정치 : $90.6/89.6 \approx 1.0112$ (기준시점지수/거래시점지수)
- * 기준시점 현재 2023년 11월 매매가격지수 미고시로 2023년 10월
매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일한 아파트단지내에 소재하고 있어 대중교통, 교육 시설, 공공시설, 편의 시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건(1988.9)과 사례 부동산(1988.9)은 동일한 아파트단지내에 소재하고 있어 시공업체, 단지 규모, 구조, 마감, 신축연도등 제반 단지 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별효용도의 차이	1.05	본건과 사례는 동별, 층별, 향별효용도의 차이등의 제반 개별적 요인에서 본건이 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	부동산가격동향등을 고려
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00	1.05	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
599,000,000	1.00	1.0112	1.05	58.01/58.01	636,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
상계동 666-○	상계주공아파트 제1014동	15/○○	59.39	42.84	경매	686,000	2023. 9
							1988. 9
상계동 666-○	상계주공아파트 제1012동	10/○○	59.28	42.64	경매	550,000	2023. 8
							1988. 9
상계동 666-○	상계주공아파트 제1007동	2/○○	58.01	45.06	경매	765,000	2022. 9
							1988. 9

* 평가전례의 상세지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 시세

본건이 속한 아파트의 유사평형은 기준층 기준으로 600,000,000원 ~ 650,000,000원 수준으로 방매사례등이 조사되고 있으며 아파트의 동 및 향에 따른 효용도 및 최근 부동산 가격동향등을 고려하여 시세가 형성되고 있음

3. KB부동산에서 조사된 시세(전유면적 58.01㎡기준)

하위평균가: 570,000,000원

일반평균가: 620,000,000원

상위평균가: 640,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 : 640,000,000원

기호	건물명	동	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	상계주공아파트	1004	6	603	58.01	45.06	640,000,000

구분건물감정평가명세표

기호1

페이지: 1

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 노원구 상계동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 노원로 564	666 (666-5) 상계주공 아파트 제1004동	아파트	철근콘크리트 벽식조 콘크리트 평지붕 15층 1층 2층 ~15층 지하층				
(1)	서울특별시 노원구 상계동	666	대	3종일반주거지역	110,030.2			
(2)	"	666-5	대	3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제 6층 제 603호 1. 소유권 대지권				
					58.01	58.01	640,000,000	비준가격
					45.06/ 110,156.8	45.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 480,000,000 160,000,000	
합 계							₩640,000,000.-	
			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 상계동에 소재하는 지하철 7호선 "마들역" 남서측 인접에 위치하며 부근은 대단위 아파트단지와 각종 근린생활시설 및 각급 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며, 인근에 시내버스 및 마을버스정류장과 지하철 7호선 "마들역"이 소재하는바 대중교통상황은 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 콘크리트 평지붕 15층건(사용승인일자: 1988. 9. 7)중
 제 6층 제 603호이며,
 외벽: 몰탈위수성페인팅 마감
 내벽: 벽지 및 타일붙임마감
 바닥: 바닥재 깔기 및 타일 깔기 등
 창호: 새시창호임

(4) 이용상태

아파트(통칭: 상계주공아파트)로 이용중이며 일반적 이용상황 기준하여 방2, 거실겸주방, 욕실등

(5) 설비내역

열병합발전예 의한 지역난방설비, 급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비등이 되어있음

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

본건은 2필지 일단의 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(아파트)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지내 도로 정비되어 있으며 아파트단지 동측으로 동일로 및 남측으로 노원로등의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(2003-09-17)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2017-05-15)(노원고. 최종확인=관할교육청에 반드시 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인=관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-10)(창동중학교, 최종확인=관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-01-10)(창도초, 최종확인=관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한 사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호 2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(2003-09-17)(접합), 도시철도(2003-09-17) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인=관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한 사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원

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) | |

수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음

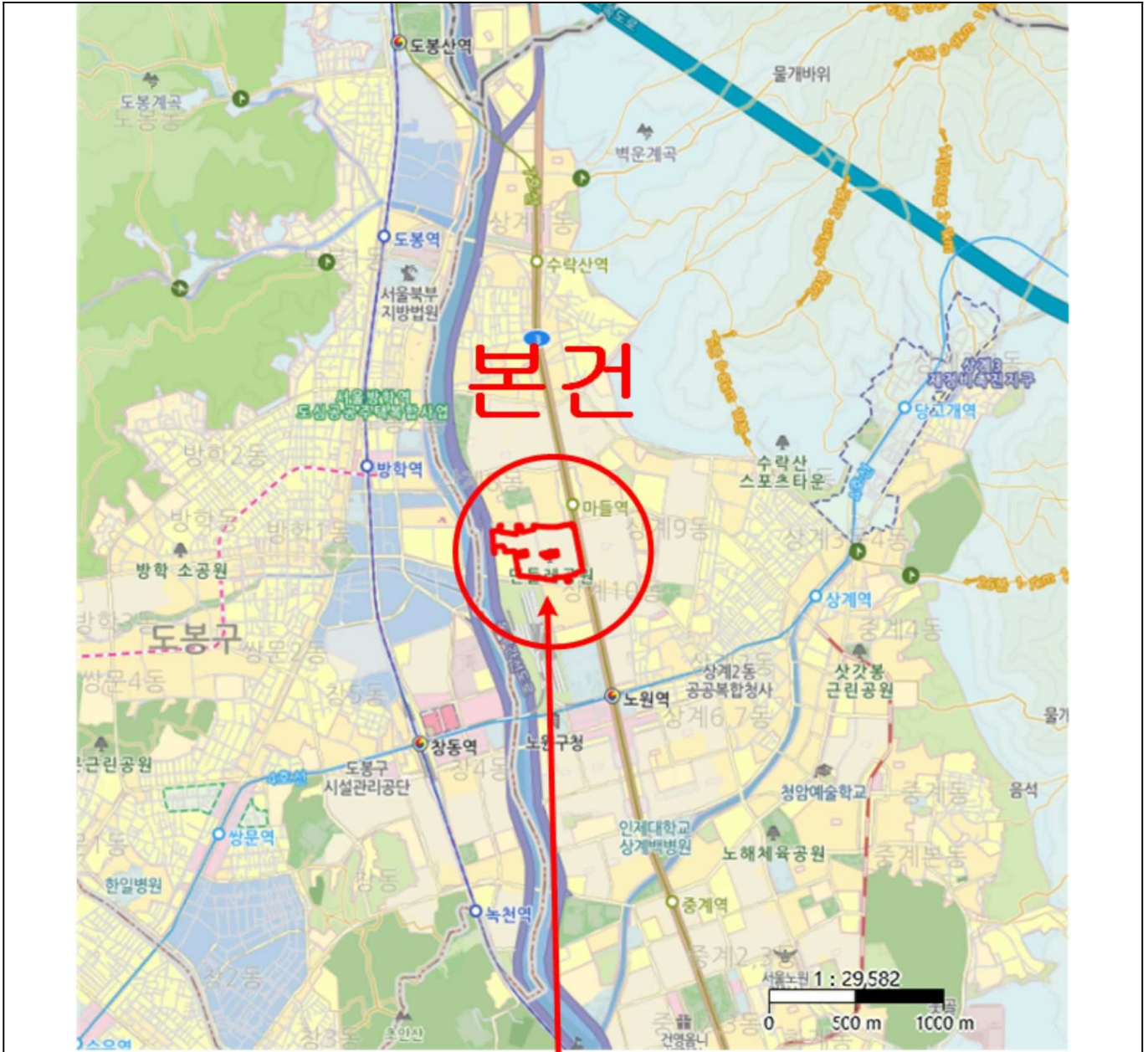
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상이며 본건이 속한 아파트단지는 총 27개동, 2,654세대로 이루어져 있음

위 치 도



소재지	서울특별시 노원구 상계동 666외 상계주공아파트 제1004동 제6층 제603호
------------	---

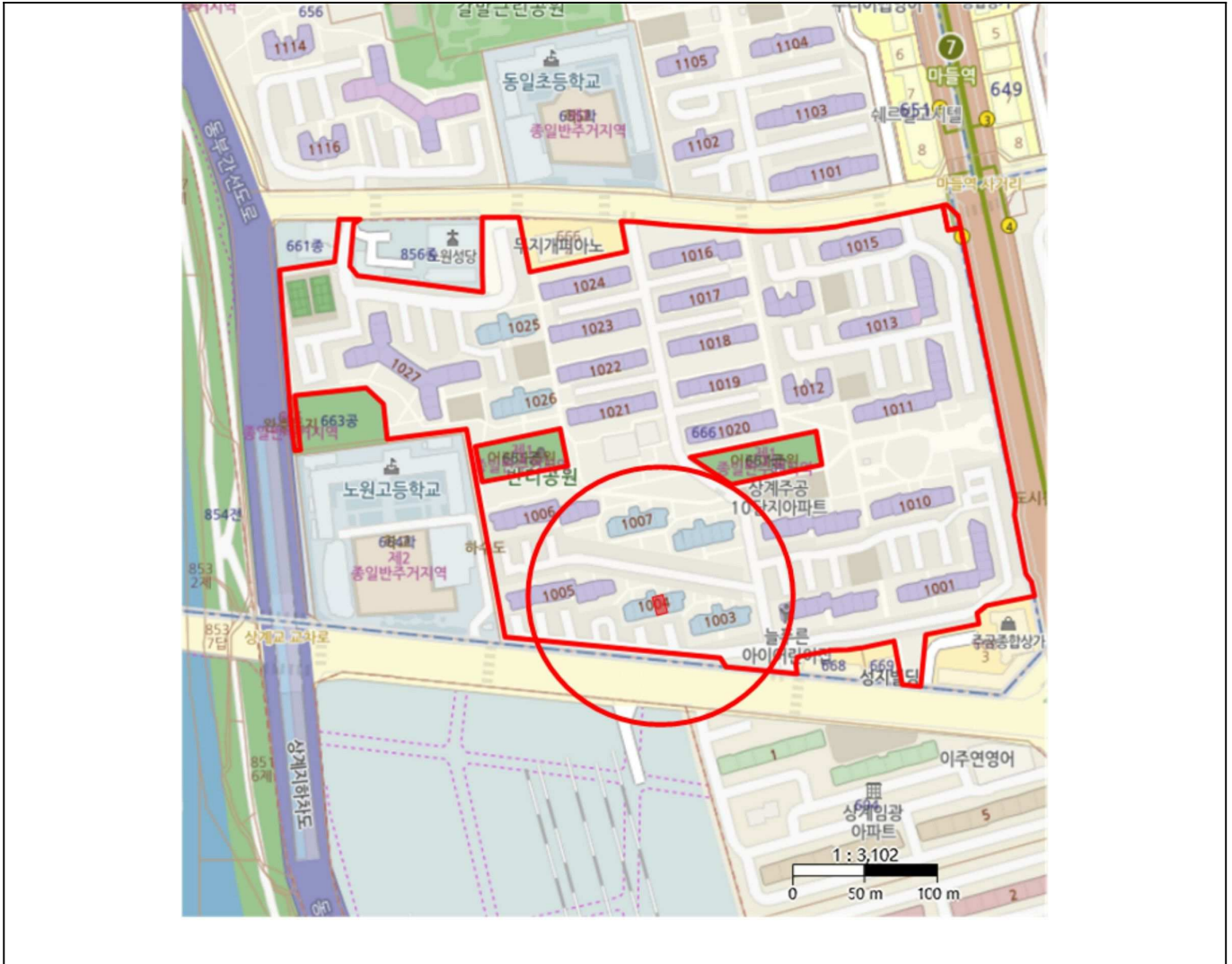


본건(상계주공아파트 제 1004동 제 6층 제 603호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 노원구 상계동 666외 상계주공아파트 제1004동 제6층 제603호



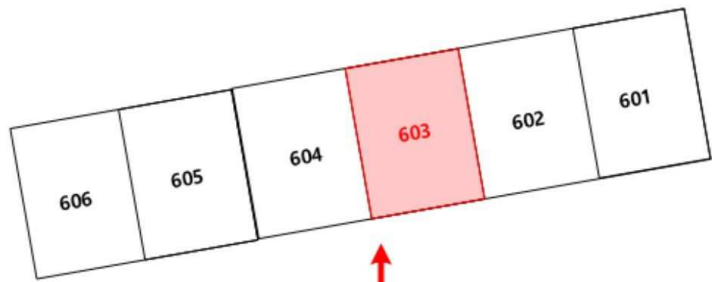
번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 노원구 상계동 666외	대	아파트	제3종일반 주거지역	640,000,000원

내부구조도



소재지 서울특별시 노원구 상계동 666외 상계주공아파트 제1004동 제6층 제603호

호별배치도



본건(상계주공아파트 제 1004동 제 6층 제 603호)

내부구조도



현장조사시 시건장치 및 폐문되어 동일 아파트단지내의 동일 평형의 일반적 이용상황을 기초로 개략적으로 도시한바 실제 이용상황은 다를 수 있음





1004



1



6

