

감정평가서

건명	정호영 소유물건(2025타경822)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	HAS25-4-4

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.

호텔감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
한 명 희

감정평가액	육억오천만원정 (₩650,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정효영 (2025타경822)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.21

감 정 평 가 내 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
	아파트	1	아파트	1	-	650,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩650,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

I. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 노원구 공릉동 604- 11 [도로명주소] 서울특별시 노원구 동일로175길 38				
명 칭	대동아파트 제101동				
기 호	층 · 호	용 도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
1	제6층 제604호	아파트	84.97	26.84	
단 지 개 황	동	층수	구조	사용승인일	
	1개 동	지하: 2층 지상: 16층	철근콘크리트조 경사스라브지붕	1999.4.30.	
	면적(㎡)	59.83 (25평형)	70.74 (29평형)	84.97 (32평형)	계
	세대수	73	16	63	152

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 한국부동산원, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 “공릉초등학교” 북서측 인근에 위치하는 아파트로서, 법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 17일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

4.2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.04.16. ~ 2025.04.17. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등은 방문 시 이해관계인의 폐문·부재로 내부확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 외부관찰 등에 의거하였으나, 실제와 상이할 수 있으니 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적}$$

2. 거래사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(천원)	거래단가 ¹ (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	공릉동 604- 11	12	아파트	84.97	26.84	647,000,000	7,614,452	2024.10.04
								1999

주: 거래단가=거래가액/전유면적
자료: 등기사항전부증명서, 한국동산원, 호텔감정평가사사무소

2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 및 가격수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지역	가격지수	시점수정치
서울특별시 노원구	거래시점(2024.10.04) 가격지수 : 89.9	90.1/89.9 ≈ 1.00222
	기준시점(2025.04.17) 가격지수 : 90.1	

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세한 것으로 판단됨.					

6. 시산가액(비준가격)

기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	7,614,452	1.00	1.00222	0.98	84.97	635,467,600	635,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

한국부동산원	620,000,000 ~ 670,000,000원 내외
KB 부동산	620,000,000 ~ 655,000,000원 내외

자료: 한국부동산원, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

2. 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
B	공릉동 751	8	아파트	81.12	702,000,000	법원 경매	2023.07.
							2003
C	공릉동 690-10	14	아파트	83.68	711,000,000	공매	2023.05.
							2006

자료: 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 대상부동산의 감정평가액은 비준가격을 기준으로 참고가격 자료 및 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	제101동 제6층 제604호	아파트	84.97	26.84	650,000,000

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 공릉동 소재 "공릉초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장 및 지하철역(태릉입구역) 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 16층 건물 내 제6층 제604호로서,
 외 벽 : 세멘물탈위페인팅 등 마감,
 내 벽 : 벽지 등 마감,
 창 호 : 새시조 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(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) |

부정형의 토지로서, 아파트 등의 터로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 서측 및 남측 등으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<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

없 음.

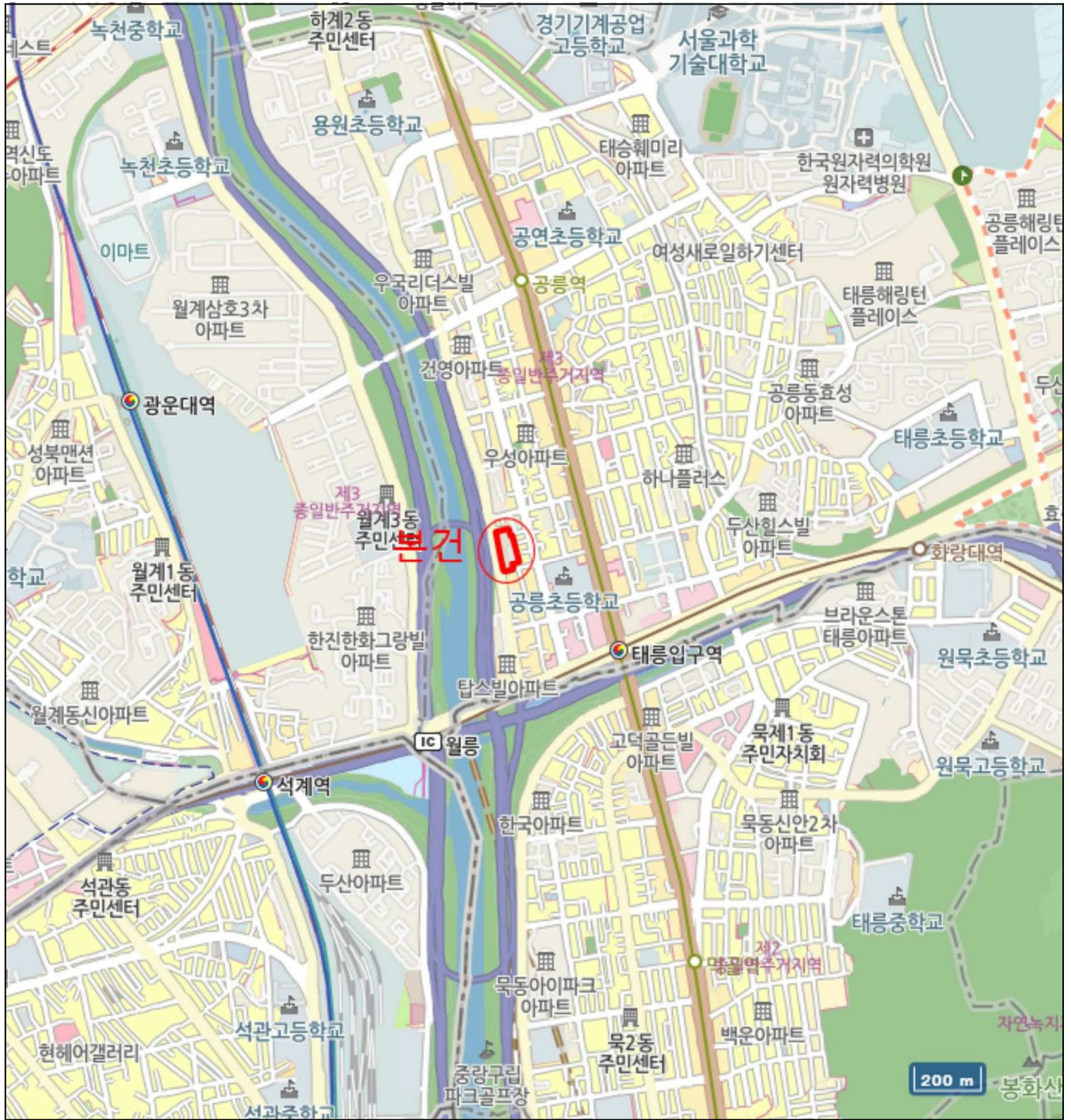
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



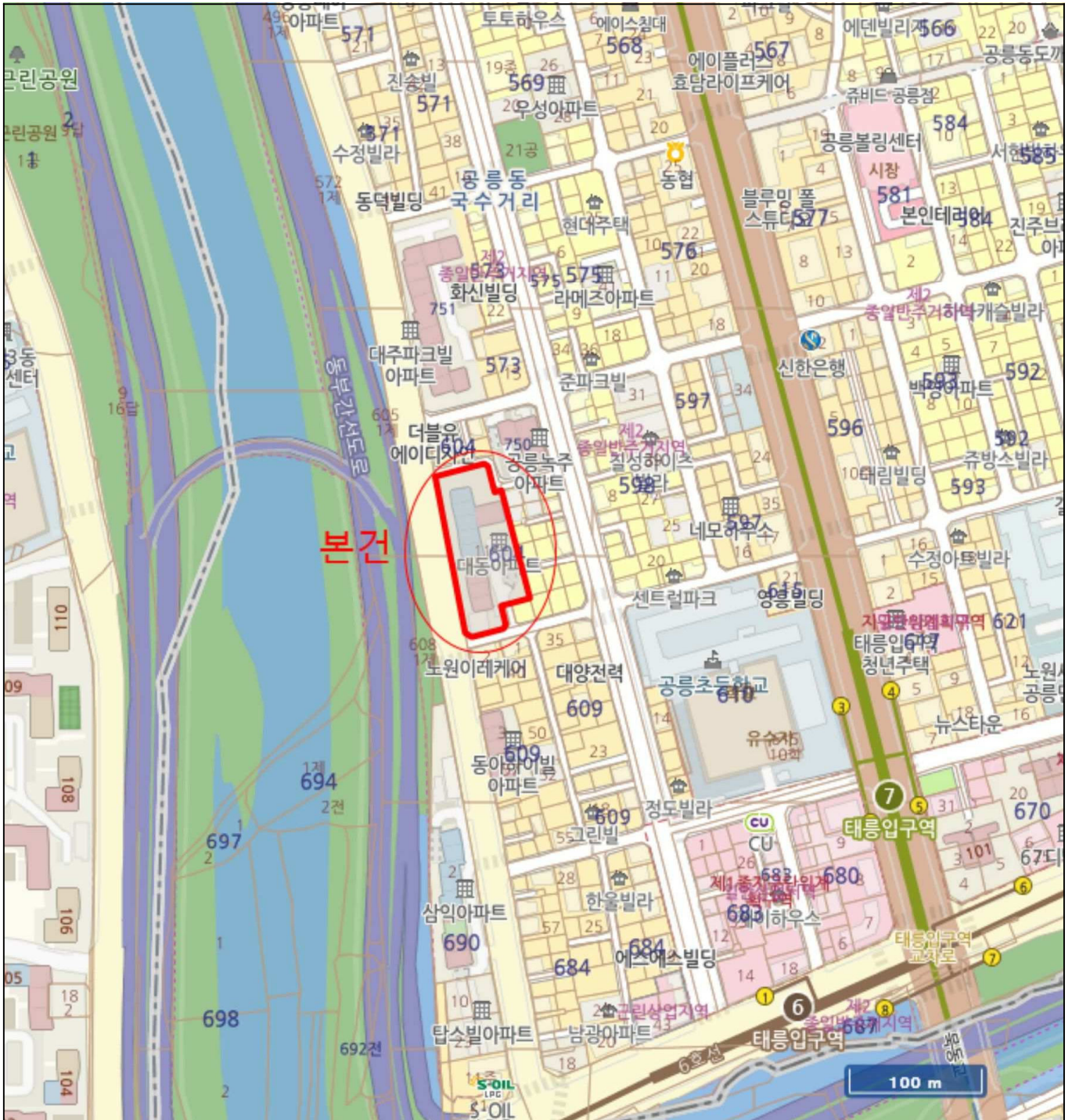
소재지	서울특별시 노원구 공릉동 604-11 대동아파트 101동 6층 604호
-----	---



위 치 도



소재지	서울특별시 노원구 공릉동 604-11 대동아파트 101동 6층 604호
-----	---



내부구조도

소재지 서울특별시 노원구 공릉동 604-11 대동아파트 101동 6층 604호



No Scale

[호별배치도]



[내부구조도]



사진용지



본건 소재 제101동(남서측에서 촬영)



주위환경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 소재 제101동(남동측에서 촬영)



본건 소재 단지 진출입구(남측에서 촬영)

사 진 용 지



공동 출입구(동측에서 촬영)



본건 현관문