

감정평가서

건명: 원정미외1명 소유물건(2025타경1948)
서울시 중랑구 상봉동 500 소재

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: 파인250627N1948

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김병권

김병권 

(인)

감정평가액	일십삼억이천만원정(₩1,320,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	원정미 외 1명 (2025타경1948)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.29	2025.06.28 ~ 2025.06.29	2025.06.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	백	1,320,000,000
	합계					₩1,320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 500 [도로명주소: 중랑구 망우로 353] 지상에 소재하는 아파트(상봉 프레미어스 엠코 에이동) 14층1405호(전유면적: 111.56㎡, 대지권 면적: 18.2295㎡)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 6월 28일 ~ 2025년 6월 29일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 6월 29일입니다.

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. 집합건물 개요

소재지(명칭)	서울특별시 중랑구 상봉동 500 (상봉 프리미엄스 엠코 A동 14층1405호)		
건물 연면적	27,749.66㎡	대지 면적	18,057.9㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	근린상업지역
지붕	(철근)콘크리트	주용도	공동주택(아파트)
층수	지상: 43층	사용승인	2013. 11. 18

2. 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
상봉프리미어스엠코 A동	14층 1405호	111.56㎡	121.92㎡	233.48㎡	18.2295㎡	-

※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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

(단위:㎡, 원)

사 례	소재지	명칭	전유면적	거래금액	거래시점
		호수	대지권면적	단가	사용승인
가	상봉동 500	상봉프리미어스엠코 B동	107.12	1,240,000,000	2025.04.18
		20층2004호	17.504	11,600,000	2013.11.18
나	상봉동 500	상봉프리미어스엠코 B동	111.56	1,300,000,000	2025.04.02
		19층1905호	18.2295	11,700,000	2013.11.18
다	상봉동 500	상봉프리미어스엠코 A동	111.56	1,300,000,000	2025.01.14
		42층4201호	18.2295	11,700,000	2013.11.18

※ 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:11,600,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 아파트 매매가격지수 (서울 중랑구)를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(1.0000)

구분	가격지수	비교
2025.04.18	100.0	거래시점(적용:2025.03 지수)
2025.06.29	100.0	기준시점(적용:2025.05지수)
시점수정치	1.0000	100.0/100.0 ≒ 1.0000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	아파트단지 규모와 접근성 유사함.	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물 규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	건축년도와 구조가 유사함.	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	본건은 맞통풍구조로 우세함.	1.02
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함.	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 = 1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00		1.02

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	11,600,000	1.00	1.000	1.02	11,832,000	11,800,000
시산가액 산정		<ul style="list-style-type: none"> ● 산출가액: 11,800,000 × 111.56 = 1,316,408,000 ● 시산가액: 1,320,000,000원 				

※ 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 아파트는 층별 위치별 효용, 평형 등에 따라 차이가 있으며, 본건 아파트는 전유면적을 기준으로 10,500,000 ~ 12,500,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연 번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	상봉동 500	상봉프리미어스엠코 B동	175.05	2,120,000,000	경매	2013.11.18
		43층4302호	28.60	12,110,000	2025.03.28	
2	상봉동 500	상봉프리미어스엠코 A동	107.12	1,193,000,000	경매	2013.11.18
		36층3602호	17.50	11,100,000	2024.05.21	-

3. 아파트 매각 통계

[출처: 대법원, 서울북부지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.05. ~ 2025.06.	87.9
1개월 평균	2025.05. ~ 2025.06.	89.0

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	14층/1405호	111.56㎡	1,320,000,000원	

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 중랑구 상봉동 "망우역(경의중앙선, 경춘선)" 남측 인근에 위치하며, 주위는 주상복합, 각종 근린생활시설, 공동주택 등이 혼재되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 "망우역(경의중앙선, 경춘선)", "상봉역(7호선, 경의중앙선, 경춘선)" 및 노선 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 43층 건물 내 제14층 1405호로서,
(사용승인일:2013.11.18)
외벽:복합판넬 및 글라스패널 등으로 마감
내벽:벽지, 타일 마감
창호:새시창호 등으로 마감.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 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) |

인접 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 25m, 서측 및 북서측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭25m~30m)(접함), 도로(접함) 가축사육 제한구역(문의: 보건행정과)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지및군사시설보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비촉진을위한특별법>, 재정비촉진지구(상봉8재정비촉진구역)<도시재정비촉진을위한특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>건축선(건축과별도 문의).

(9) 공부와의 차이

없 음.

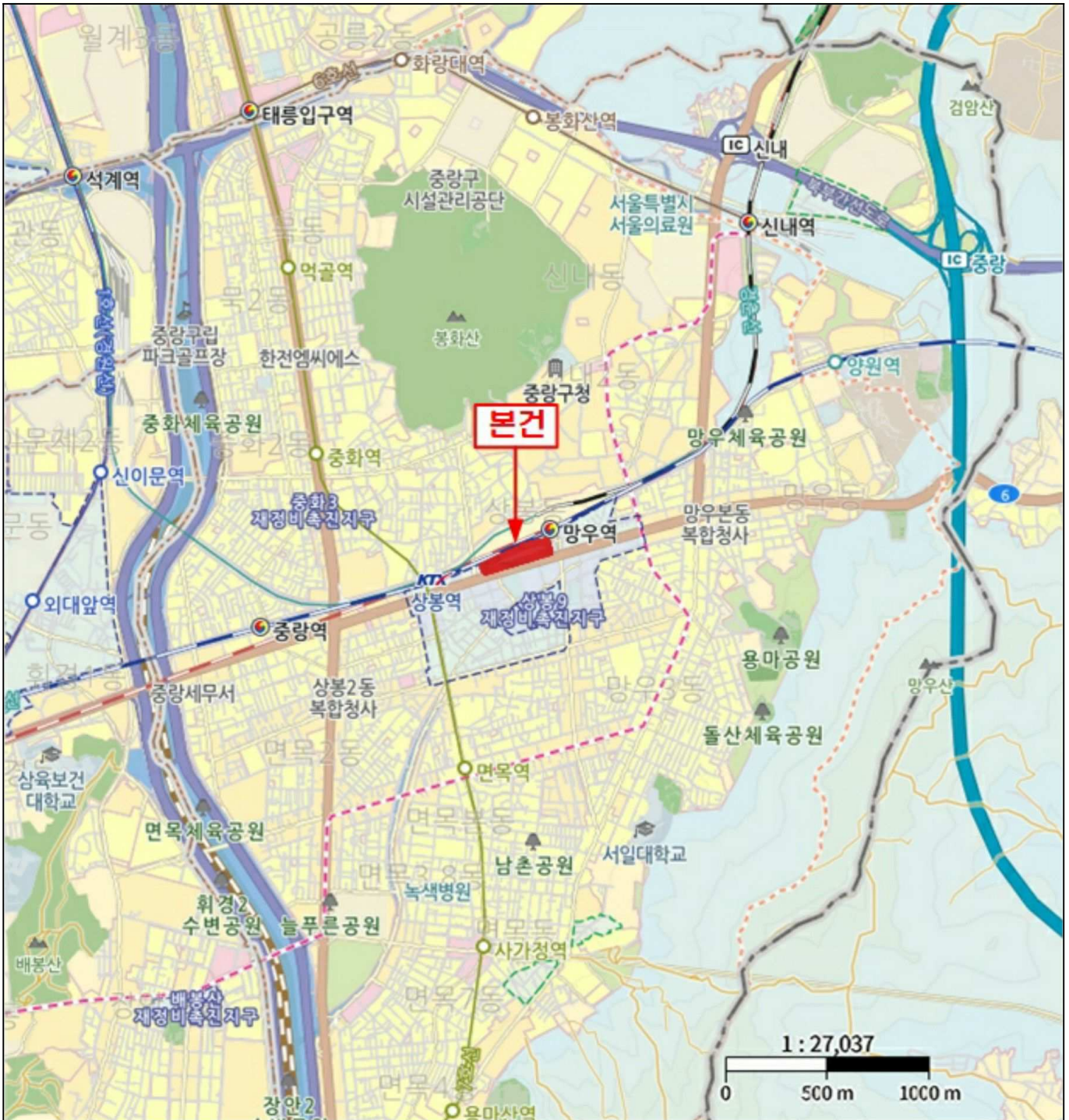
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 500 상봉 프리미어스 엠코 에이동 14층 1405호
-----	---

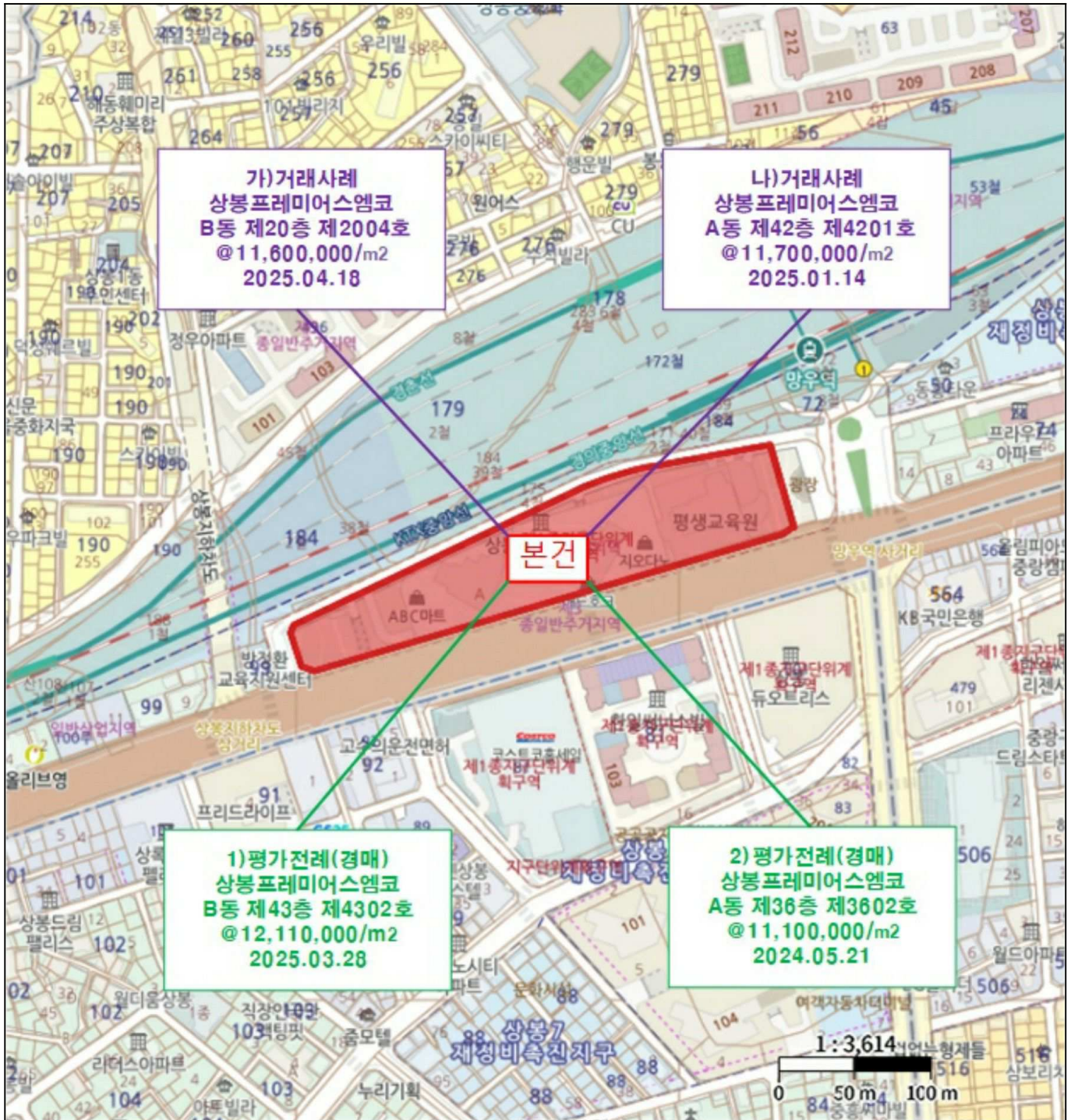


위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 500 상봉 프리미어스 엠코 에이동 14층 1405호



호별배치도 및 내부구조도



<< 호별배치도 >>



<<제1405호 내부구조도>>

사 진 용 지



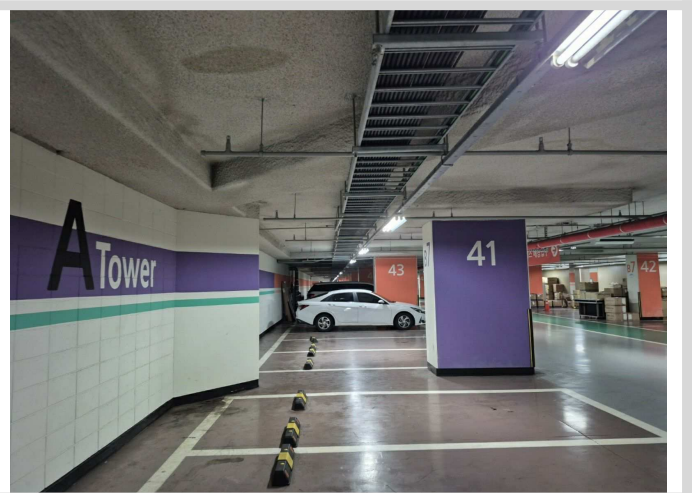
상봉 프리미어스 엠코 전경



본건동(에이동) 전경



본건동 주출입구

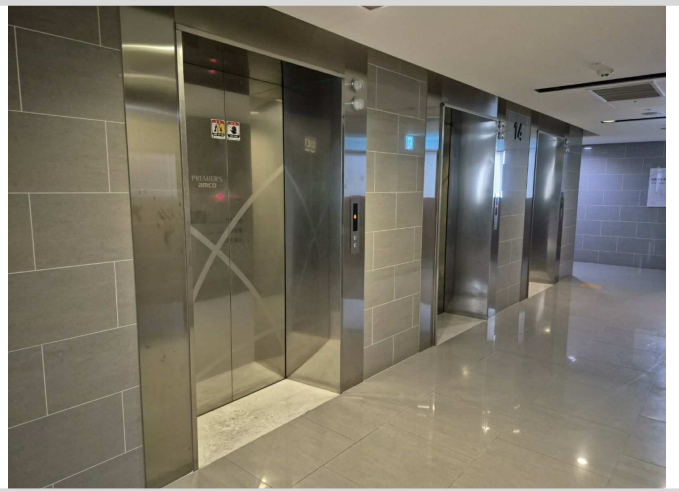


본건동 주차장

사 진 용 지



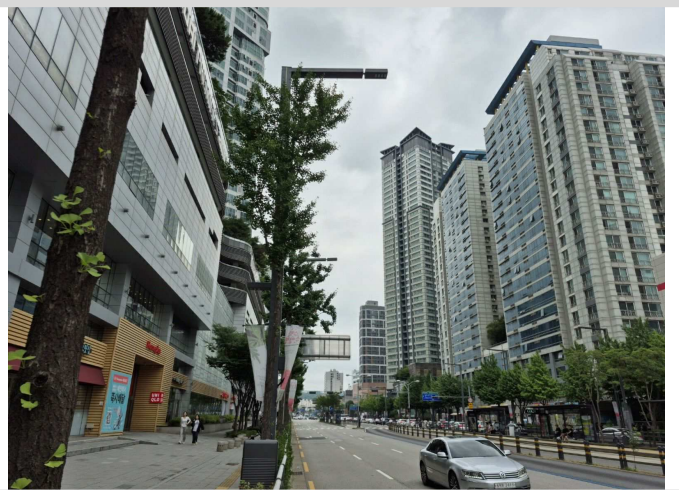
본건 현관문



엘리베이터



주위환경1



주위환경2