감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건 명	김재호 소유물건(2025타경13547)
감정서번호	SB-2511-05

성북감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 지 은

감정평가액	오억이천이백만원정(₩522,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	김재호 (2025타경13547)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.28	2025.11.25 ~ 2025.11.28	2025. 11. 28

감정평가내용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	522,000,000
	합 계					₩522,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 “신창중학교”북측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울북부지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하였음. 인근지역 및 유사지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등의 자료를 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년11월28일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년11월27일에 실질조사를 실시하여 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지·건물 배분비율 작성연구(출처:한국부동산연구원)를 기준하고 제반가치형성요인 등을 종합 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

11. 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. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 노원구 월계동 803-1, 803-3			
도로명주소	서울특별시 노원구 덕릉로60길 266			
건물명, 동, 호수	월계극동아파트, 101동, 제10층 제1003호			
용도	아파트		사용승인일	1996년08월09일
면적(㎡)	[공부] 전유부분(㎡)	[공부] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)	토지면적(㎡)
	80.28	10.91	32.71	6898.5

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 사례 중 비교가능성이 높은 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (단가,원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	월계동 8○○-○외	1○○/7○○	80.28	32.71	515,000,000	2025.07.01
					(6,415,047)	1996.08.09
#2	월계동 8○○-○외	1○○/1○○○	80.28	32.71	490,000,000	2024.11.07
					(6,103,637)	1996.08.09

※자료출처: 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서.

4. 사정보정

사례#1은 부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별매매가격지수 중 "서울특별시 노원구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

(2025.03 = 100)

구 분	지 수	비 고
거래시점 2025.07.01	100.4	2025년06월 지수를 적용함.
기준시점 2025.11.28	101.7	2025년10월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	1.01295	기준시점 / 거래시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	사례#1과 본건은 동일단지내에 위치하는바 단지 외부요인은 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례#1과 본건은 동일단지내에 위치하는바 단지 내부요인은 유사함.
	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)등	1.00	1.00	본건은 사례#1과 비교시 호별요인 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인, 경기동향 등	1.00	1.00	본건은 사례#1과 비교시 유사함.
누계		1.000		-

7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
515,000,000	1.00	1.01295	1.000	80.28 / 80.28	521,669,250	522,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 평가사례

소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
월계동 8○○-○외	1○○/6○○	80.28	32.71	경매	450,000,000 (5,605,381)	2025.04.07 / 1996.08.09
월계동 8○○	1○○/1○○○	84.96	36.25	경매	563,000,000 (6,626,648)	2024.05.21 / 1998.04.14
월계동 8○○	1○○/1○○○	84.93	36.23	조세	520,000,000 (6,122,689)	2024.07.11 / 1998.04.14
월계동 9○○	1○○/1○○○	84.69	46	경매	635,000,000 (7,497,934)	2025.02.10 / 2006.03.27

2. KB 부동산 시세

구분	하위평균가(만원)	평균가(만원)	상위평균가(만원)	비고
전용면적(㎡) 80.28	46,500	49,500	51,500	kbland.kr

※2025년11월28일 (업데이트일)

2. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인, 통계기간 : 최근1년간]

구분	서울 노원구		월계동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
1년간 평균	88.25	131	91.66	17
6개월 평균	88.13	57	95.19	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 등 참고가격, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건의 시산가액의 타당성이 인정되는 바, 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

감정평가액(원)
522,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	서울특별시 노원구 월계동	803-1, 803-3 월계극동 아파트 101동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 서울특별시 노원구 덕릉로60길 266			1층	555.31			'집합건축물 대장(표제부) 3층: 548.81㎡
				2층	555.31			
				3층	538.81			
				4층	548.81			
				5층	544.13			
				6층	544.13			
				7층	544.13			
				8층	544.13			
				9층	544.13			
				10층	359.64			10층: 463.85㎡
				11층	359.64			
				12층	359.64			
				13층	359.64			
				14층	359.64			
	1. 동 소	803-1	대	제2종일반주거지역	2,761.8			
	2. 동 소	803-3	대	제2종일반주거지역	4,136.7			
				(내) 제10층 제1003호 철근콘크리트조	80.28	80.28	522,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2.소유권대지권	32.71 ------ 6,898.5	32.71		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	365,400,000	
						건 물 :	156,600,000	
	합 계						₩522,000,000.-	

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 월계동 소재 "신창중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 다세대주택, 교육시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 14층 구분건물 내 10층 1003호로서,
외벽 : 페인팅마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 아파트임.

(5) 설비내역

도시가스설비, 옥내소화전, 위생 및 급배수설비, 승강기, 주차장 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 지상의 가장형의 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

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)	

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로와 공도가 연계되어 있어 단지로의 진출입이 원활함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

월계동 803-1, 803-3 공히,
도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,역사문화환경보존지역(문화재보호법)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트/지정기간: 2025.10.20~2026.12.31).

(9) 공부와의 차이

3층과 10층의 층면적은 등기사항전부증명서(건물내역)의 등재내용과 집합건축물대장 표제부(건축물 현황)의 등재내용이 서로 상이함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

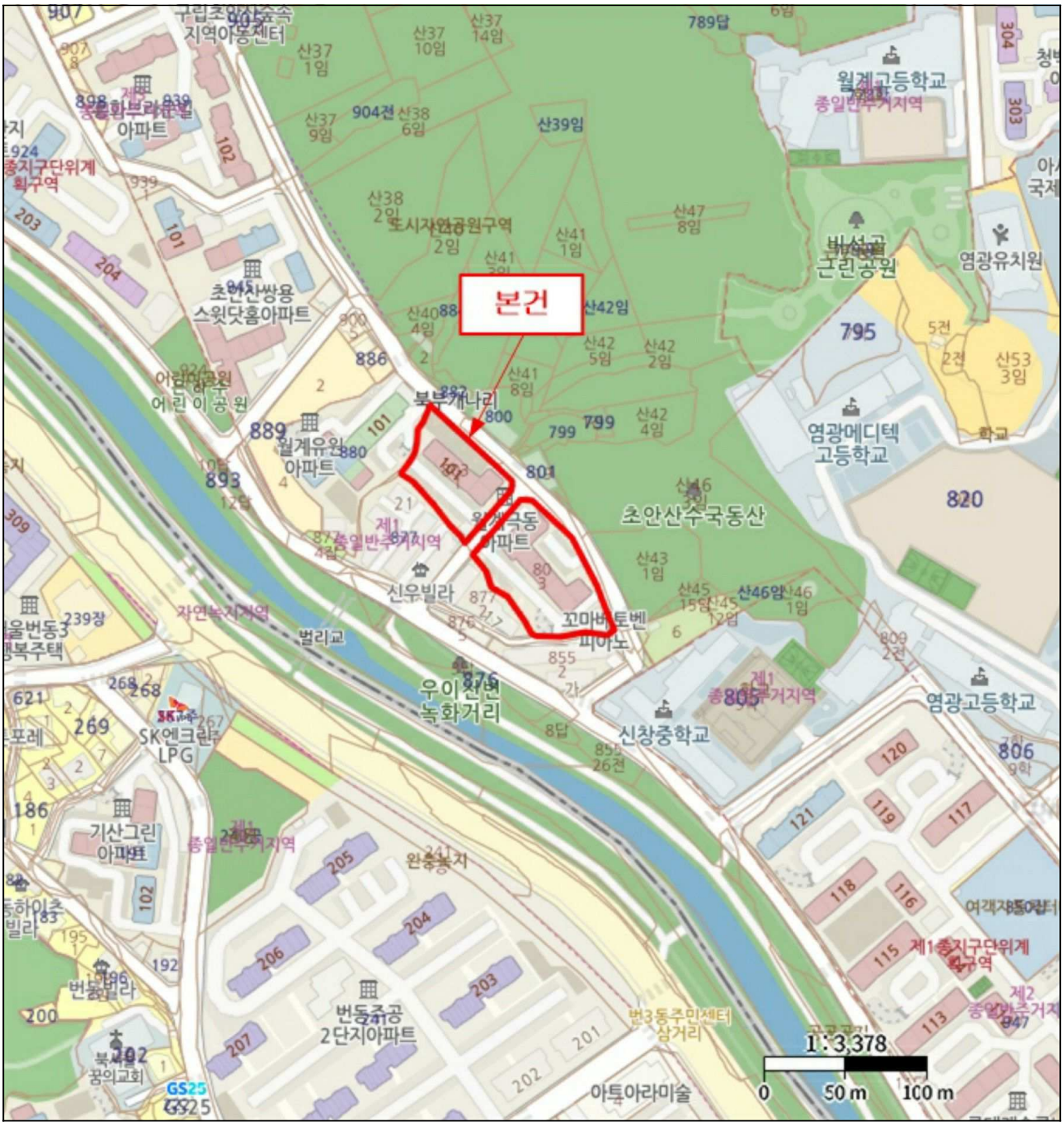
- 임대관계 등은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 월계동 803-1외 월계극동아파트 101동 10층 1003호

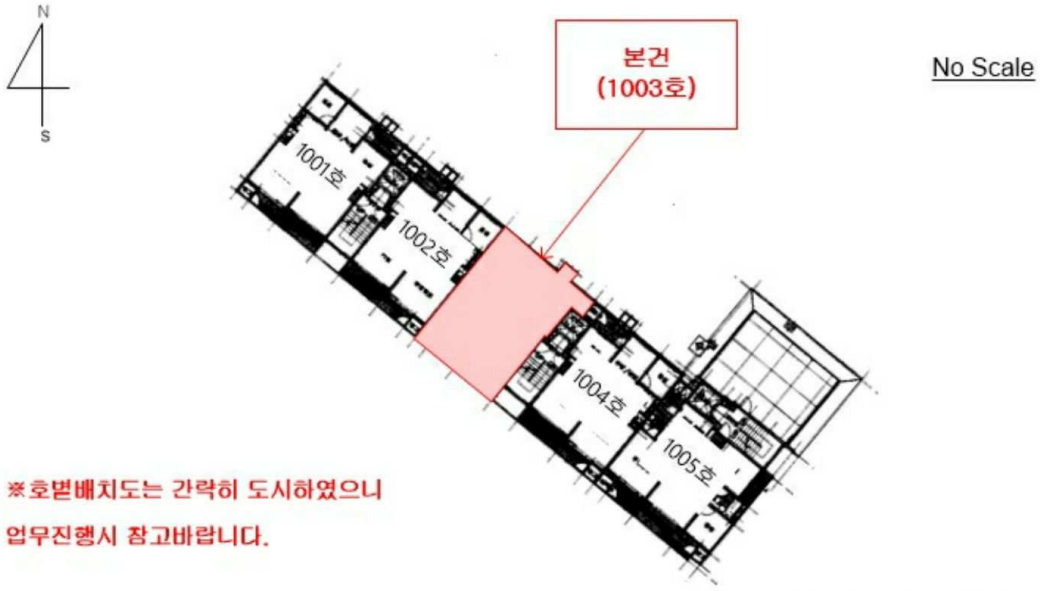
위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 월계동 803-1외 월계극동아파트 101동 10층 1003호



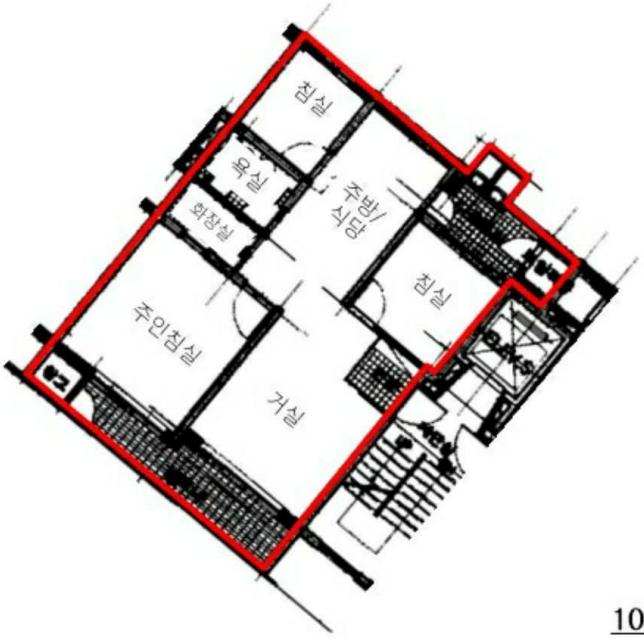
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 노원구 월계동 803-1외 월계극동아파트 101동 10층 1003호



※호별배치도는 간략히 도시하였으니
업무진행시 참고바랍니다.

10층 호별배치도 (외부표기)



1003호 내부구조도

※ 내부구조, 이용상황 등은 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부구조, 이용상황 등 과는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바랍.

(1)

(2)

(3)

1003

1004

102
101

102
2025 노원지역학 학술포럼