



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DS26-0604
평가금액	481,000,000 원
평가기관 / 평가자	다승감정평가사사무소 / 이춘진
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	다승감정평가사사무소 / 이춘진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-06-18 10:01:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지
월계극동아파트 제102동 제1층 제104호 소재
물건 (2026-10229-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: DS26-0604



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.

다승감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

이 춘 진

이 초 필



(인)

감정평가액	사익팔천일백만원정(₩481,000,000.-)			
의 퇴 인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가목적	공매(국세, 지방세)	
채 무 자	-	제 출 처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	
소 유 자 (대상업체명)	박인훈 (2026-10229-A01)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.12	2026.06.11 ~ 2026.06.12	2026.06.18

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m²) 또는 수량	종 류	면적(m²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	481,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩481,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

[감정평가액의 산출근거 및 결정의견]

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

서울특별시 노원구 월계동 ‘신창중학교’ 북서측 인근에 소재한 구분건물(아파트)로서 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 평가기준 및 방법

가. 평가기준

‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’, ‘감정평가에 관한 규칙’ 및 ‘감정평가실무기준’ 등 관련 제반규정에 근거하였음.

나. 평가방법

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 평가하였음.

다. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준함.

라. 시산가액 조정에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 구분건물(아파트)은 같은 조항의 단서(대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 따라 다른 평가방법에 의한 시산가액의 조정을 하지 아니함.

3. 기준시점 등

가. 기준시점 및 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로 가격조사 완료일인 2026.06.12.를 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

‘감정평가에 관한 규칙’ 제10조 제1항에 따라 실지조사에 임하였으며 조사기간은 2026.06.11.부터 2026.06.12.임.

다. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 그 밖의 사항

가. 임대관계

임대관계는 미상임.

나. 전입세대 열람내역

· 열람일 : 2026.06.12

· 열람내역 : 별도첨부

다. 그 밖의 참고사항

주택 내부는 거주자의 부재로 인하여 확인하지 못하였으며 건축물현황도면과 같은 내부구조와 통상적인 설비 · 자재를 갖추고 있는 것으로 보고 감정평가액을 결정하였으니 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 구분건물 평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
입 지 조 건	위 치	서울시 노원구 월계동 ‘신창중학교’ 북서측 인근에 소재함.
	교 통	근거리에 버스정류장 및 광운대역이 소재하며 교통여건은 보통인 편임.
	주위환경	단지 북측으로 초안산공원이 위치하고 주변으로 아파트단지가 소재한 주택지대임.
건 물 상 황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상17층 건물 (1996.08.09. 사용승인) 외벽 : 몰탈위페인트 마감 창호 : 플라스틱샷시 등
	이용상황	아파트로 이용중임.
	냉난방설비 기타설비	위생 · 급배수, 도시가스난방, 승강기, 주차장 설비 등이 되어 있음.
토 지 상 황	형상 · 지세	사다리형 평지임.(아파트부지 2필지가 접하지 않고 도로로 분리되어 있음.)
	접면도로상태	단지 북측으로 덕릉로60길, 101동과 102동 사이로 우이천로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	2필지 공히 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 역사문화환경보존지역, 과밀억제권역, 토지거래계약에 관한 허가구역(대상자 : 외국인 등, 용도 : 단독,다가구,아파트,연립, 다세대, 지정기간 : 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한 허가구역(용도 : 아파트, 지정기간 : 2025.10.20.~2026.12.31.)).
기 타	공부와의차이	-
	기 타	-

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가격산출과정 및 의견

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함. 거래사례비교법은 시장에서 수요와 공급의 상호작용에 의하여 어느 정도의 가격으로 거래되는가하는 시장성 및 대체·경쟁의 관계에 있는 다른 부동산 가격과 상호작용에 의하여 가치가 결정된다는 대체성에 근거를 두고 있음.

2. 대상물건의 개요

구 분	내 용
소 재 지 번	서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지
건물명 / 호	월계극동아파트 제102동 제1층 제104호 [도로명주소 : 서울특별시 노원구 덕릉로60길 268]
구조	철근콘크리트구조
사용승인일자	1996.08.09
용도	아파트
토지면적(㎡)	32.71(대지권의 목적인 토지 6898.5분의 32.71)
건물면적(㎡)	80.28(전유면적), 21.54(공용면적)
단지 규모	2동 199세대
공동주택공시가격	281,000,000원(2026.01.01.)

3. 비교거래사례의 선정

가. 같은 단지 내 아파트 거래사례

[자료 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS)]

연번	구분	소재지 건물구분 / 호	전유면적(㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
			대지권면적(㎡)		사용승인일
1	매매	월계동 803-1외	80.28	489,000	2025.05
		월계극동아파트			
		102동 809호	32.71		1996.08
2	매매	월계동 803-1외	80.28	515,000	2025.07
		월계극동아파트			
		101동 704호	32.71		1996.08
3	매매	월계동 803-1외	84.95	500,000	2026.03
		월계극동아파트			
		101동 705호	34.62		1996.08

나. 평가사례

[자료 : 한국감정평가사협회]

연번	구분	소재지 건물구분 / 호	전유면적(㎡)	평가액 (천원)	기준시점
			대지권면적(㎡)		
4	경매	월계동 803-1외	80.28	522,000	2025.11
		월계극동아파트			
		101동 1003호	32.71		
5	경매	월계동 880	84.96	580,000	2025.08
		유원아파트			
		101동 1505호	36.25		

다. 거래사례의 분석의견

거래사례비교법에서 거래사례의 수집은 필수적이며 가장 중요한 절차로 본건 평가에 참작할 만한 거래사례는 상기와 같음. 위 거래사례는 모두 같은 단지에 소재한 아파트로 위치적·물적 유사성이 높음.

라. 비교거래사례의 선정

위 거래사례 중 위치적·물적 유사성, 거래시점 등을 종합적으로 감안하여 가장 적정한 것으로 판단되는 <거래사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

[비교거래사례]

소재지	서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지
건물명 / 층 / 호	월계극동아파트 제102동 제8층 제809호
사용승인일	1996.08.09
전유면적	80.28㎡
대지권면적	32.71㎡
거래가액	489,000,000원
거래계약시점	2025.05.08

4. 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 작업으로, 상기 선정된 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

<한국부동산원>의 전국주택가격동향조사 중 본건 부동산과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘서울/노원구/아파트 매매가격지수’를 채택하여 아래와 같이 산정함.

[서울 노원구 아파트 매매가격지수]

구분	매매가격지수	비 고
비교거래사례	97.0	거래계약 전월 2025.04
본 건	103.7	기준시점 전월 2026.05
시점수정치	103.7 / 97.0 ≒ 1.06907	

6. 가격형성 요인의 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	본 건	
단 지 외 부 요 인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성			같은 단지에 소재하여 대등함.
	교통 및 도보의 편의성			
	교육환경	1.00	1.00	
	자연환경			
	거주환경			
단 지 내 부 요 인	시공사의 브랜드			같은 단지에 소재하여 대등함.
	건물의 규모, 단지의 구성 및 환경			
	건물의 구조 및 설비	1.00	1.00	
	건물의 노후도			
	주차시설 및 공용시설의 상태 보안 및 유지관리			
호 별 요 인	층별 효용			층별효용 등에서 본건이 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	향별 효용	1.00	0.92	
	전유면적 및 대지사용권			
기 타 요 인	내부 설계 및 구조			대등함.
	개발사업 가능성	1.00	1.00	
	행정적 규제, 기타			
누 계		1.000	0.920	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

구분	산정과정
거래사례(원) (A)	489,000,000
사정보정 (B)	1.00
시점수정 (C)	1.06907
가격형성요인의 비교 (D)	0.920
산출가액 (E ≒ A × B × C × D)	480,953,212
거래사례비교법에 의한 시산가액	481,000,000

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 · 시점수정 · 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액의 신뢰성이 있는 것으로 판단되어 위 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

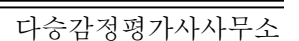
[감정평가액]

소재지번 / 층 / 호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지 월계극동아파트 제102동 제1층 제104호	80.28	32.71	481,000,000

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	(1동의 건물의 서울특별시 노원구 월계동	표시) 803-1 803-3 월계극동 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕 17층				
				1층 ~ 2층(각)	856.32			
				3층	849.30			
				4층	846.18			
	[도로명주소] 서울특별시 노원구 덕릉로60길 268			5층 ~ 8층(각)	841.50			
				9층 ~ 11층(각)	738.93			
				12층 ~ 13층(각)	551.41			
				14층 ~ 17층(각)	366.92			
				지층	2,038.81			
	(대지권 목적인 토지의 표시)							
2	서울특별시 노원구 월계동	803-1	대	제2종일반주거지역	2,761.8		481,000,000	비준가액
가	서울특별시 노원구 월계동	803-3	대	제2종일반주거지역	4,136.7			
	(전유부분의 건물의 표시)			(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	80.28	80.28		
	(대지권의 표시)			1,2 소유권대지권	32.71 6,898.5 x --- 6,898.5	32.71		
	합 계						₩481,000,000.-	
			이	하	여	백		

서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지 월계극동아파트 제102동 제1층 제104호



위 치 도



소재지

서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지 월계극동아파트 제102동 제1층 제104호



내 부 구조 도



소 재 지 서울특별시 노원구 월계동 803-1외 1필지 월계극동아파트 제102동 제1층 제104호

