

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김정아 소유물건(2025타경13660)

의뢰인 : 서울북부지방법원 경매3계 사법보좌관 신정섭

감정서번호 : SV2025-1201-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931 FAX. 0504-010-0931

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
서원빈 徐源斌

|                  |                          |              |              |              |              |                |
|------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 감정평가액            | 육억삼백만원정 (₩603,000,000.-) |              |              |              |              |                |
| 의뢰인              | 서울북부지방법원 사법보좌관<br>신청접    |              | 감정평가 목적      | 경매           |              |                |
| 제출처              | 서울북부지방법원 경매3계            |              | 기준가치         | 시장가치         |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 김정아<br>(2025타경13660)     |              | 감정평가조건       | -            |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록 등                  |              | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       | -                        |              | 2025. 12. 02 | 2025. 12. 02 | 2025. 12. 03 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)               |              | 사정           |              | 감정평가액        |                |
|                  | 종류                       | 면적 또는 수량(m²) | 종류           | 면적 또는 수량(m²) | 단가           | 금액             |
|                  | 아파트                      | 1세대          | 아파트          | 1세대          | -            | 603,000,000    |
|                  |                          | 이            | 하            | 여            | 백            |                |
|                  |                          |              |              |              |              |                |
|                  |                          |              |              |              |              |                |
|                  |                          |              |              |              |              |                |
|                  | 합계                       |              |              |              |              | ₩603,000,000.- |
|                  | 감정평가액의 산출근거 및 결정의견       |              |              |              |              |                |
|                  | " 별 지 참 조 "              |              |              |              |              |                |

(구분건물)감정평가명세표

| 건 물 명    |                                                                     | 중계무지개아파트 제208동 제6층 제610호         |            |                                          |              |        |             |                      |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------------------------|--------------|--------|-------------|----------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지                                                               | 지 번                              | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역                         | 면 적 (㎡)      |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                  |
|          |                                                                     |                                  |            |                                          | 공 부          | 사 정    |             |                      |
|          | 서울특별시<br>노원구<br>중계동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>노원구<br>동일로208길<br>20 | 512<br>중계<br>무지개<br>아파트<br>제208동 | 아파트        | 철근콘크리트<br>벽식조<br>철근콘크리트<br>평슬래브지붕<br>15층 |              |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 1층                                       | 944.79       |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 2층 ~ 10층(각)                              | 997.94       |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 11층 ~ 12층(각)                             | 761.82       |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 13층 ~ 15층(각)                             | 492.65       |        |             |                      |
| 1        | 서울특별시<br>노원구<br>중계동                                                 | 512                              | 대          | 제3종일반주거지역                                | 53,079.4     |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 지층                                       | 879.48       |        |             |                      |
| 2        | 서울특별시<br>노원구<br>중계동                                                 | 513                              | 대          | 제3종일반주거지역                                | 28,053.8     |        | 603,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
| 가        |                                                                     |                                  |            | (내)<br>철근콘크리트<br>벽식조<br>제6층 제610호        | 59.26        | 59.26  |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            |                                          | 37.604       |        |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            | 1,2 소유권대지권                               | 81,133.2x--- | 37.604 |             |                      |
|          |                                                                     |                                  |            |                                          | 81,133.2     |        |             |                      |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 “중원중학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 02일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 02일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.
- ③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부 지번은 일부 \*\* 처리하였음.
- ④ 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문조사 등에 의하였으므로 실제 이용상황과 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건은 건축물현황도가 미등재 되어, 현장조사시 외부관찰 및 평가전례 등을 인용하여 평가 하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|                                                                                    |                      |                           |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|
| 소재지                                                                                | 서울특별시 노원구 중계동 512외   |                           |                 |
| 도로명주소                                                                              | 서울특별시 노원구 동일로208길 20 |                           |                 |
|  | 주용도                  | 아파트                       |                 |
|                                                                                    | 주구조                  | 철근콘크리트벽식조<br>철근콘크리트평슬래브지붕 |                 |
|                                                                                    | 사용승인일                | 1991.11.15                |                 |
|                                                                                    | 건물규모                 | 층수                        | 지하: 1층, 지상: 15층 |
|                                                                                    |                      | 연면적(m²)                   | 13,807.32       |
|                                                                                    | 용도지역                 | 제3종일반주거지역                 |                 |

### 2. 대상 구분건물 개요

| 일련<br>번호 | 동/층/호수    | 용도  | 건물면적(m²) |    | 대지권(m²) |
|----------|-----------|-----|----------|----|---------|
|          |           |     | 전유       | 공용 |         |
| 가        | 208/6/610 | 아파트 | 59.26    | 24 | 37.604  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

#### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지         | 동/층/호       | 용도  | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인일)            | 비고 |
|----------|-------------|-------------|-----|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|----|
| #1       | 중계동<br>5**외 | 2**/8/8**   | 아파트 | 59.26                 | 595,000,000<br>(@10,040,499)     | 2025.07.18<br>(1991.11.15) | -  |
| #2       | 중계동<br>5**외 | 2**/9/9**   | 아파트 | 59.26                 | 595,000,000<br>(@10,040,499)     | 2025.08.09<br>(1991.11.15) | -  |
| #3       | 중계동<br>5**외 | 2**/12/12** | 아파트 | 59.26                 | 609,000,000<br>(@10,276,747)     | 2025.06.21<br>(1991.11.15) | -  |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 >

### (3) 사정보정

| 의견                          | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시점수정 내역                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 시점수정치   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>아파트<br/>지역 :서울특별시 노원구(25.07.18~25.12.02)</p> <p>거래시점 : 2025.07.18, 2025년06월 지수를 적용 함<br/>기준시점 : 2025.12.02, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함<br/>2025.07.18 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.4<br/>2025.12.02 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 101.7<br/>시점수정치 : <math>101.7/100.4 \approx 1.01295</math></p> | 1.01295 |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

| 조 건             | 세부항목                                                                                               | 격차율   | 비고               |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| 단지<br>외부요인      | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.00  | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 단지<br>내부요인      | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00  | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 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            | 1.00  | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 기타요인            | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                  | 1.00  | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) |                                                                                                    | 1.000 | -                |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정 |               |          |          |                |                 | 시산가액(원)     |
|--------------------------|---------------|----------|----------|----------------|-----------------|-------------|
| 거래사례                     |               | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 적용단가<br>(원/전유㎡) |             |
| 일련<br>번호                 | 단가<br>(원/전유㎡) |          |          |                |                 |             |
| #1                       | 10,040,499    | 1.000    | 1.01295  | 1.000          | 10,170,523      | 603,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 참고가격자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

|      |                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가격수준 | 대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은<br>약 10,100,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로<br>조사됨. |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 2. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>등/층/호          | 용도  | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡)          | 기준시점       | 평가목적 |
|----------|-----------------------|-----|---------|------------------------------|------------|------|
| (1)      | 중계동 5**외<br>2**/6/6** | 아파트 | 59.26   | 597,000,000<br>(@10,074,249) | 2025.06.20 | 법원경매 |
| (2)      | 중계동 5**외<br>2**/5/5** | 아파트 | 49.54   | 520,000,000<br>(@10,496,568) | 2025.08.07 | 법원경매 |

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### V. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

| 일련<br>번호 | 평가대상                                           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    | 비고 |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------|-------------|----|
| 가        | 서울특별시 노원구 중계동 512외<br>중계무지개아파트 제208동 제6층 제610호 | 59.26                 | 603,000,000 | -  |

|      |                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 결정의견 | 대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함. |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 "중원중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공원, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 7호선 "중계역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 철근콘크리트 평슬래브지붕 15층 건물 내 제208동 제6층 제610호로서,  
(사용승인일: 1991.11.15)

외벽: 몰탈위페인트 마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서, 북서, 남동, 북동측으로 포장도로에 각각 접하며, 단지 내 도로 개설 되어 있음.

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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

중계동 512: 도시지역, 제3종일반주거지역(2003-09-17), 제1종지구단위계획구역(2003-09-17), 도로(2003-09-17)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 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.).

중계동 513: 도시지역, 제3종일반주거지역(2003-09-17), 제1종지구단위계획구역(2003-09-17), 도로(2003-09-17)(접합), 도시철도(2019-03-28)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 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**

.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.



# 사 진 용 지

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 중계동 512외 |
|-------|--------------------|



본건 전경



본건 전경



본건 공동출입구



본건 현관문



# 사 진 용 지

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 중계동 512외 |
|-------|--------------------|



본건 제6층 복도 전경



본건 승강기 설비



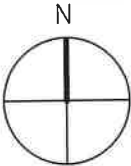
주위환경



주위환경

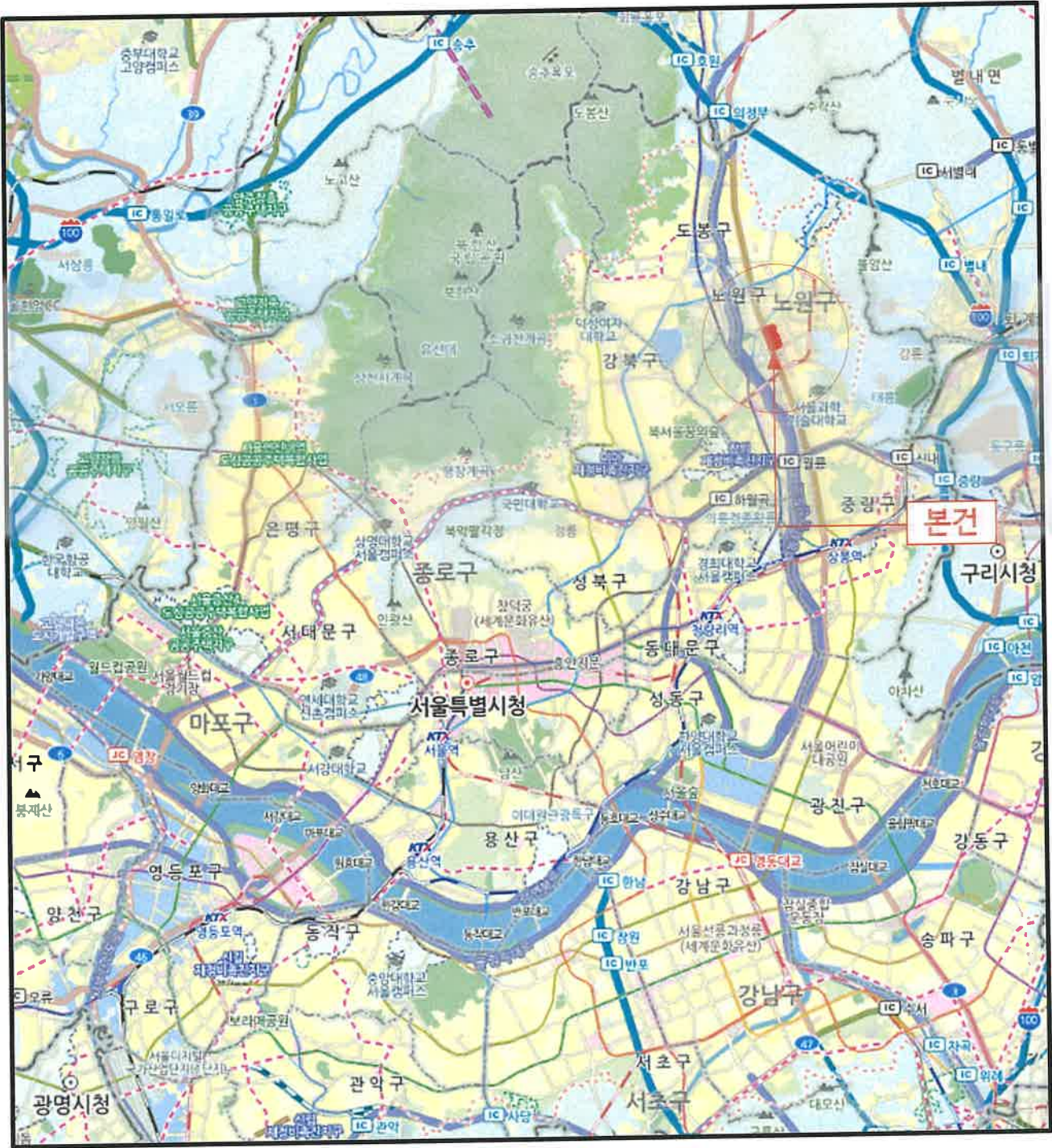


# 광역위치도



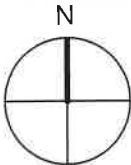
소재지

서울특별시 노원구 중계동 512외  
중계무지개아파트 제208동 제6층 제610호

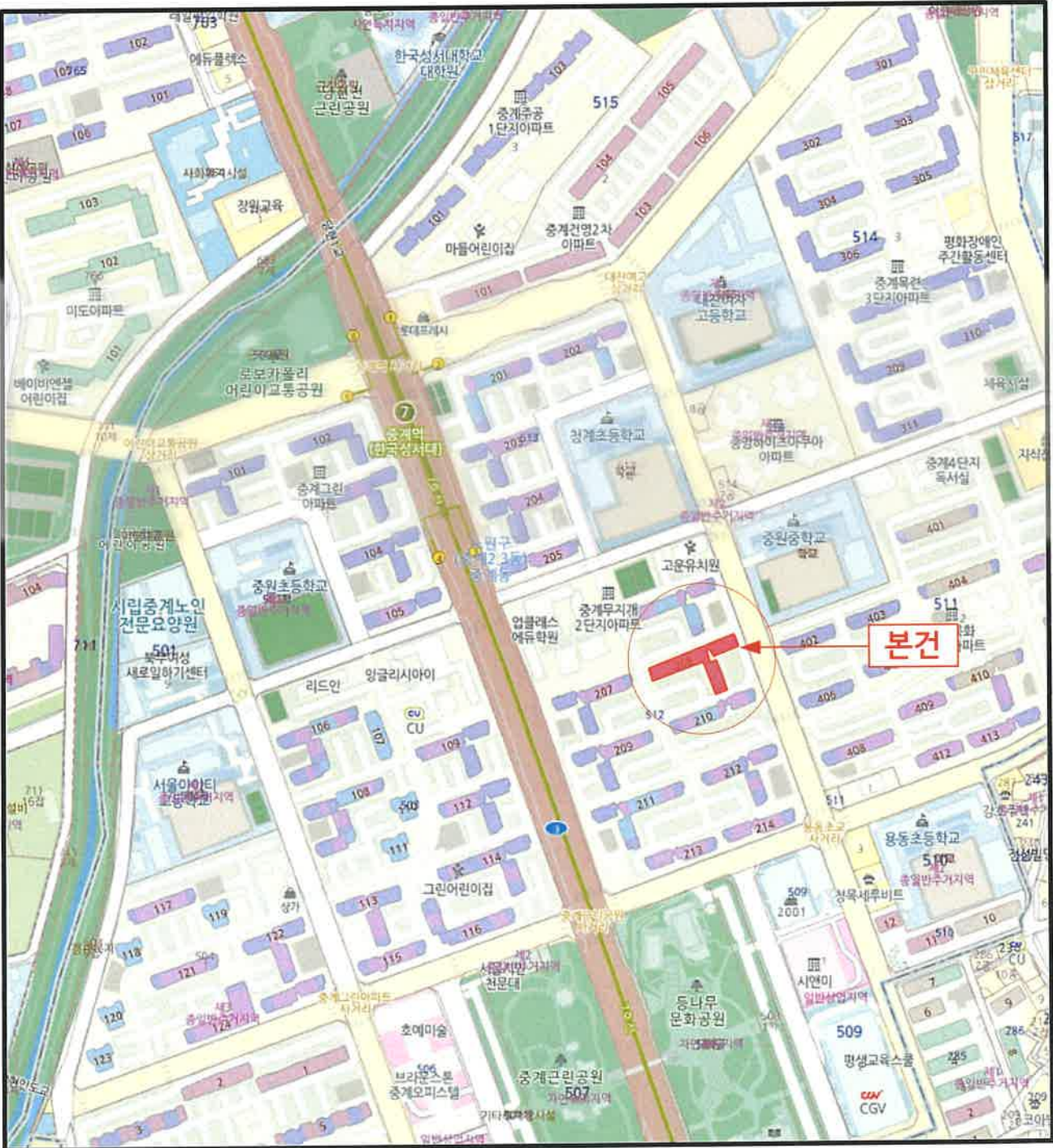




# 상 세 위 치 도



|     |                                                |
|-----|------------------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 노원구 중계동 512외<br>중계무지개아파트 제208동 제6층 제610호 |
|-----|------------------------------------------------|



호 별 배 치 도

