

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제이워크 외 3명
소유물건(2025타경13705)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭

감정평가서번호: ET25120601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

은택감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김주현

감정평가액	사억육천육백만원정 (₩466,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이워크 외 3명 (2025타경13705)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.12.16	2025.12.10 ~ 2025.12.16	2025.12.17		
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	35 1개호x-- 35 이	아파트	1개호 하 여	- 백	466,000,000
	합 계					₩466,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 상월곡동 소재 지하철 6호선 “상월곡역” 서측 인근에 소재하는 공동주택 우남아파트 제101동 제18층 제1803호 단위세대에 대한 공유자 4인의 각 소유지분에 대한 평가로서, 서울북부지방법원의 공유물분할을 위한 경매 목적 감정평가건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다. “시장가치”란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미합니다.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물 부동산으로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다. 또한 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

경우에 해당하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 공유물에 대한 지분비율 기준 평가

본건 평가대상은 공유물에 대한 각 지분권자의 지분에 대한 평가로서, 공유자간 위치확인이 불가능한 바 공유물 전체 가격에서 각 지분권자의 지분비율을 기준으로 평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 실지 조사기간은 2025. 12. 10 ~ 2025. 12. 16 이고, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 16일입니다.

6. 그 밖의 사항

(1) 구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구』의 토지, 건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건의 호별 위치는 현장 탐문조사, 현관 출입문의 표식 등을 근거로 표시하였습니다. 본건 현장조사시 폐문 및 점유자, 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 참고하여 내부구조도 및 마감 등을 작성하였는 바 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 분할 대상 공유물의 개요

1. 평가대상 물건의 개요

건물의 개요						
소재지	서울특별시 성북구 상월곡동 55-56 우남아파트 101동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로15길 4					
주용도	아파트	사용승인일	1994.12.24			
주구조/지붕	철근콘크리트 평슬래브지붕 지상18층/지하2층					
연면적(㎡)	15,710.13㎡	대지면적(㎡)	7,674㎡			
세대수	100세대	용도지역	제2종일반주거지역			
평가대상 건물의 개요						
동/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	비고
제101동 제1803호	59.64	28.49	88.13	67.67%	22.53	—

※자료 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련 서류

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분의 구분란에 '주'로 표기된 면적의 합산임.

2. 공유물 소유지분 현황

소유지분현황		
기호	등기명의인(공유자)	최종지분
가	김인수	35분의 7
나	김한성	35분의 7
다	주식회사제이위크	35분의 7
라	최숙	35분의 14
등기명의인 지분 합계		35분의 35

※자료 : 등기사항전부증명서(갑구)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가액}$$

2. 감정평가 자료

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
#1	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 8층 000호	아파트	59.64	2025.08.05	470,000,000	7,880,617
					1994.12.24		
#2	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 6층 000호	아파트	59.64	2024.12.13	450,000,000	7,545,272
					1994.12.24		
#3	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 10층 0000호	아파트	59.64	2024.04.15	460,000,000	7,712,944
					1994.12.24		

※출처 : 등기사항전부증명서 등(매매사례의 상세 호수는 개인정보보호등을 위하여 생략함)

2) 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	평가 목적	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
a	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 3층 000호	아파트	84.51	2025.09.23	경매	627,000,000	7,419,240
					1994.12.24			
b	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 6층 000호	아파트	84.51	2024.12.27	담보	605,000,000	7,158,916
					1994.12.24			

※출처 : 한국감정평가사협회 등(평가전례의 상세 호수는 개인정보보호등을 위하여 생략함)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 동일 건물 내 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 [거래사례#1]을 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
#1	상월곡동 55-56	우남아파트 000동 8층 000호	아파트	59.64	2025.08.05	470,000,000	7,880,617
					1994.12.24		

4. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

사정보정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 유사 평가사례 및 탐문조사를 통한 가격수준 등을 고려시 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례라고 판단됩니다.	1.000

5. 시점수정

한국부동산원이 부동산통계정보를 통해 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간동향 아파트 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울시 동북권 성북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다. 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 경우는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용하였습니다.

기호	거래사례		본건		시점수정치(B/A)
	거래시점	지수(A)	기준시점	지수(B)	
사례#1	2025.08.05	101.59	2025.12.16	102.89	$102.89 \div 101.59 = 1.01280$

※ 2025년 12월 이후 지수는 미발표 되었음. (기준월 2025.03 = 100.0)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		대상기준	비고
요인	비교항목	소계	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재함.
	교통시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.98	본건이 사례 대비 층별효용에서 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누계	—	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[적용단가: 원 미만 절사]

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	시산가액단가(원/㎡)
1	7,880,617	1.00	1.01280	0.980	7,821,859

8. 탐문에 따른 유사 부동산의 시세 조사

상월곡동 소재 우남아파트 내 본건과 유사한 아파트 가격은 평형, 동호수, 층, 향 등에 따라 차이가 있으나 동일 전용면적의 거래사례를 기준으로 최근 3년간 6,800,000원/㎡ ~ 7,900,000원/㎡ 내외에서 거래된 것으로 조사되었습니다.

9. 유사용도 법원 경매 통계

물건용도	기간	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
아파트	2024.12~2025.11	1,162	463	39.8%	88.3%
	2025.09~2025.11	214	86	40.0%	66.7%

※출처 : 서울북부지방법원

10. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 본건의 입지여건 및 개별특성과 인근 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 탐문 조사에 의한 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 바 적정성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 각 지분가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	시산가액단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)	비고
1	7,821,859	59.64	466,495,671	466,000,000	—
합계				466,000,000	

※ 감정평가액 결정시 십만원단위에서 반올림하였음.

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가사례, 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액인 비준가격을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 각 지분가액 결정

소유지분현황			
기호	등기명의인(공유자)	최종지분	지분가액
가	김인수	35분의 7	93,200,000
나	김한성	35분의 7	93,200,000
다	주식회사제이워크	35분의 7	93,200,000
라	최숙	35분의 14	186,400,000
합계		35분의 35	466,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
나				(내) 철근콘크리트조 제18층 제1803호	7 59.64x-- 35	11.928	93,200,000	김한성지분 35분의7 전부 (공용면적 포함)	
다				1. 소유권 대지권	7,674x-----x-- 7,674 35	4.506	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 37,280,000 55,920,000		
				(내) 철근콘크리트조 제18층 제1803호	7 59.64x-- 35	11.928			93,200,000
				1. 소유권 대지권	7,674x-----x-- 7,674 35	4.506			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,280,000 55,920,000				
				라	(내) 철근콘크리트조 제18층 제1803호	14 59.64x-- 35	23.856	186,400,000	최숙지분 35분의14 전부 (공용면적 포함)
					1. 소유권 대지권	7,674x-----x-- 7,674 35	9.012	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 74,560,000 111,840,000	
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,560,000 111,840,000			
					합 계				

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 성북구 상월곡동 소재 지하철 6호선 "상월곡역" 서측 인근에 위치하며, 인근은 간선도로변으로는 근린생활시설 및 점포가 소재하고 배후로는 아파트단지, 단독주택, 다세대 및 다가구주택 등이 혼재하여 형성된 일반주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 지하철역 "상월곡역(6호선)"이 소재하고 노선버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층 건물 중 제18층 제1803호로서,
 외벽 : 몰탈위페인트 마감,
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감,
 바닥 : 비닐쉴트 등 마감,
 창호 : 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

(5) 설비내역

급배수시설, 위생설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비 등이 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 제한상태
- (9) 공부와의 차이
- (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물은 인접 공도(화랑로15길, 화랑로17길 등)와 연계된 단지 내 포장도로가 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 철도(저촉)
가축사육제한구역, 상대보호구역, 상대보호구역(2022-01-05), 절대보호구역,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트
연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.), 건축선(2019-04-18)

(9) 공부와의 차이

-

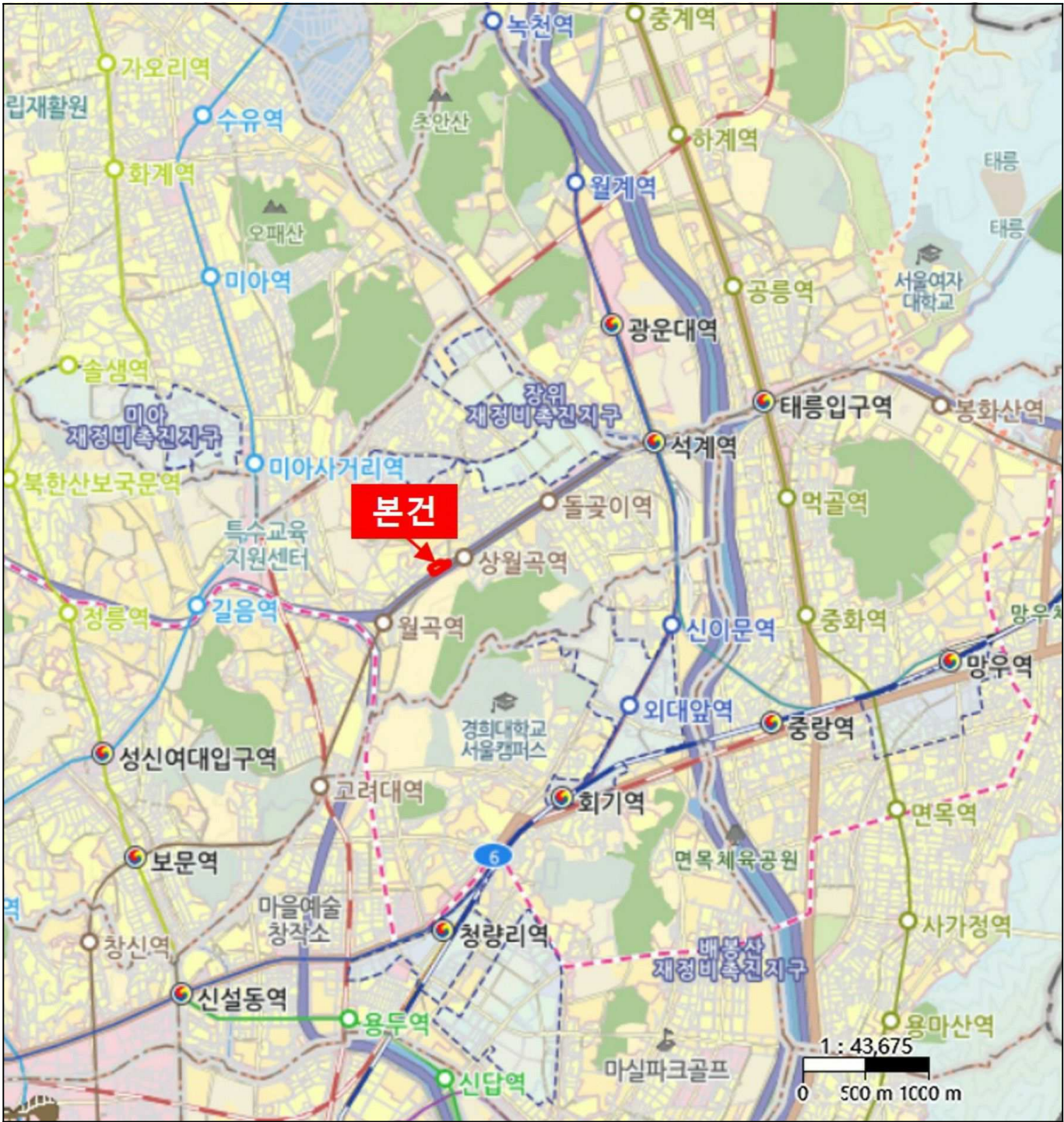
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(ㄴ) 임대관계 미상임.
(ㄴ) 본건은 수차례 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및
내부마감재, 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문조사사항, 평가전례 등에
근거하였으니 경매참여시에는 재확인이 필요함.

광역위치도



소재지	서울특별시 성북구 상월곡동 55-56 우남아파트 101동 18층 1803호
-----	---



위 치 도



소재지	서울특별시 성북구 상월곡동 55-56 우남아파트 101동 18층 1803호
-----	---



내 부 구 조 도



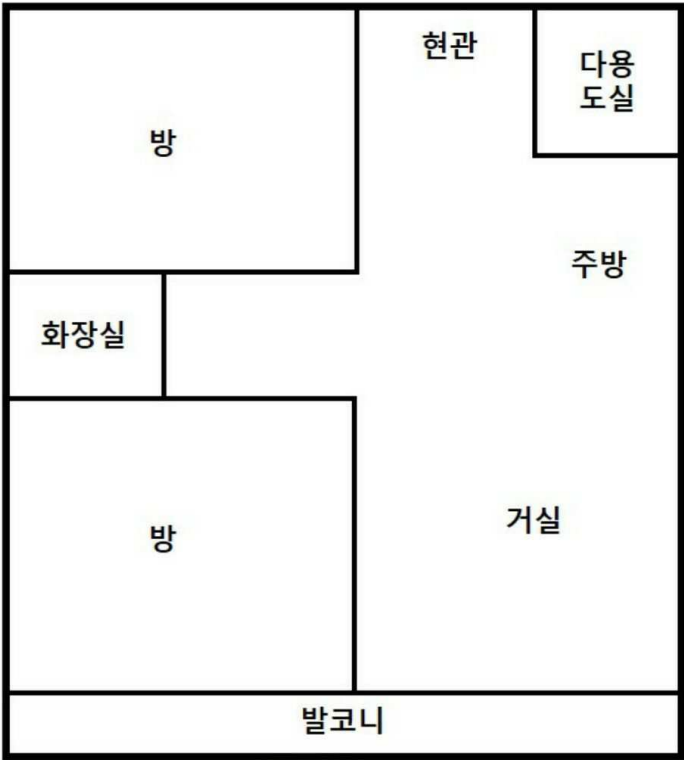
소 재 지	서울특별시 성북구 상월곡동 55-56 우남아파트 101동 18층 1803호
-------	---

No scale



본건 1803	1805	1806	1807	1808	1809
------------	------	------	------	------	------

[호별배치도]



[내부구조도]

본건 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문, 평가전례 등에 근거하였는바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으므로 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.



