# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

**건 명 :** 유인선 외 1명 소유물건(2026타경10032)

**의 뢰 인 :** 서울북부지방법원
사법보좌관 최희상

**감정서번호 :** UJ2601-00-008



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.

**운정감정평가사사무소**

**TEL. 0507-1375-3048 FAX. 0505-182-4484**

UJ2601-00-008

# (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
황찬석 황 찬 석 (인)

| 감정평가액 | 일십억칠천만원정 (₩1,070,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 최희상 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울북부지방법원 경매8계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 유인선 외 1명<br>(2026타경10032) | 감정평가조건 | - | |
| 물 건 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026. 02. 02 | 2026. 01. 30 ~<br>2026. 02. 02 | 2026. 02. 03 |

| 평가내용 | 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 | 1세대 | 아파트 | 1세대 | - | 1,070,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩1,070,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 '월계역(1호선)' 남서측 인근에 위치하는 '월계센트럴아이파크아파트' 제101동 제2402호에 대한 서울북부지방법원 경매8계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 2일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 30일 ~ 2026년 2월 2일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지의 소유권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 및 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한「토지·건물 배분비율」을 참고하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바람.

③ 본건은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 작성하여 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 월계센트럴아이파크아파트 제101동 제24층 제2402호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구 조<br>및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 서울특별시<br>노원구<br>월계동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>노원구<br>초안산로2라길<br>26 | 951<br>월계센트럴<br>아이파크아<br>파트<br>제101동 | 공동주택<br>(아파트) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>21층<br><br>1층<br>2층<br>3층 ~ 19층 각<br>20층<br>20층<br>21층 ~ 23층 각<br>24층 | <br><br><br><br><br>90.81<br>28.5<br>631.92<br>538.83<br>82.91<br>538.83<br>441.52 | | | |
| 1<br><br><br>가 | 상동 | 951 | 대 | 제3종<br>일반주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제24층 제2402호<br><br>소유권<br>1.x ------<br>대지권 | 33,179.4<br><br><br><br>84.99<br><br>41.04<br>x----<br>33,179.4 | <br><br><br><br>84.99<br><br><br>41.04 | 1,070,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>173.8㎡ |
| | | | | | | 토지・건물<br>토 지:<br>건 물: | 배분내역<br>642,000,000<br>428,000,000 | |
| | **합 계** | | | | | | **₩1,070,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | |
|---|---|
| 소재지·건물명 | 서울특별시 노원구 월계동 951 월계센트럴아이파크아파트<br>제101동 제2402호 |
| 도로명주소 | 서울특별시 노원구 초안산로2라길 26 (월계동, 월계센트럴아이파크아파트) |



| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | 공동주택(아파트)<br>885개호 | |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 | |
| 사용승인 | 2020.01.30 | |
| 건물규모 | 층수 | 24 |
| | 연면적 | 137,748.15 ㎡ |
| 비고 | - | |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고(전용률(%)) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 가 | 101동/24/2402 | 아파트 | 84.99 | 88.81 | 173.8 | 41.04 | 48.90 |
| 합계 (1개호) | | | 84.99 | 88.81 | 173.8 | 41.04 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

### 2. 감정평가시 고려사항

-.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련번호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡) | 거래시점<br>(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 월계동 95* | 103/8/80* | 아파트 | 84.99 | 172.74 | 1,045,000,000<br>(@12,300,000) | 2025.12.20<br>(2020.01.30) | - |
| #2 | 월계동 95* | 101/20/200* | 아파트 | 84.99 | 173.8 | 1,055,000,000<br>(@12,400,000) | 2025.10.11<br>(2020.01.30) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

| 의 견 | 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.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률<br>(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울<br>강북지역<br>동북권<br>노원구<br>아파트</td><td rowspan="4">0.294%<br>(1.00294)</td><td colspan="2">거래시점 /<br>기준시점</td><td colspan="2">2025.12.20/<br>2026.02.02</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격<br>지수</td><td>사례거래 당시<br>지수</td><td>2025.11</td><td>101.9</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시<br>지수</td><td>2025.12</td><td>102.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (102.2 - 101.9) / 101.9<br>≒ 1.00294</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 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 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 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 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.02 | 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 1.020 | - |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| | | | 일련번호 | 단가 (원/전유㎡) | | | | | | |
| 가 | 101/24/2402 | 84.99 | #1 | 12,300,000 | 1.000 | 1.00294 | 1.020 | 12,600,000 | 1,070,874,000 | 1,070,000,000 |
| 합계 | | 84.99 | - | - | - | - | - | - | - | 1,070,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## Ⅳ. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|---|---|---|---|---|
| - | 공동 주택지대 | 광대로변 | 12,000,000-13,000,000 | 3종일주 |
| 본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨. | | | | |

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

| 일련번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) 전유 | 면적(㎡) 분양 | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 월계동 95* 102/8/80* | 아파트 | 84.99 | 173.8 | 1,030,000,000 (@12,100,000) | 2025.09.26 (2020.01.30) | 법원경매 |
| (2) | 월계동 95* 107/5/50* | 아파트 | 84.99 | 173.8 | 946,000,000 (@11,100,000) | 2025.07.28 (2020.01.30) | 법원경매 |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

| 용도별 | 서울 노원구 2025년 02월 ~ 2026년 01월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 79,838,460,000 | 70,267,165,139 | 88.0 | 283 | 130 | 45.9 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 제101동 제24층 제2402호 | 84.99 | 41.04 | 1,070,000,000 |
| 합계 | | 84.99 | 41.04 | 1,070,000,000 |

| | |
|---|---|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |

### 2. 기타 참고사항

-.

# 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 월계동 소재 '월계역(1호선)' 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트 단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위 환경은 양호한 편임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역 '월계역(1호선)'이 소재하는 등 제반 교통 상황은 양호한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 24층 건물 내 제101동 제24층 제2402호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

**(4) 이용상태**

기준시점 현재 아파트(거실, 방3, 욕실2 등)로 이용 중인 것으로 추정 됨.
※ 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 외부 관찰, 탐문 조사 등에 의하여 작성하여, 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바람.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 개별 난방설비, 옥내 소화전 설비, 화재탐지 설비, 지하주차장 시설 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접 토지 및 인접 필지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 현재 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북동측 본건 단지 정문을 기준으로 폭 약 12m 내외의 포장도로와 접하며, 단지 내 개설된 도로를 통해 외곽 공도와 연계됨.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

월계동 951 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(자세한 사항은 도시재생과에 문의), 도로(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>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 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)**

# 구분건물 감정평가요항표



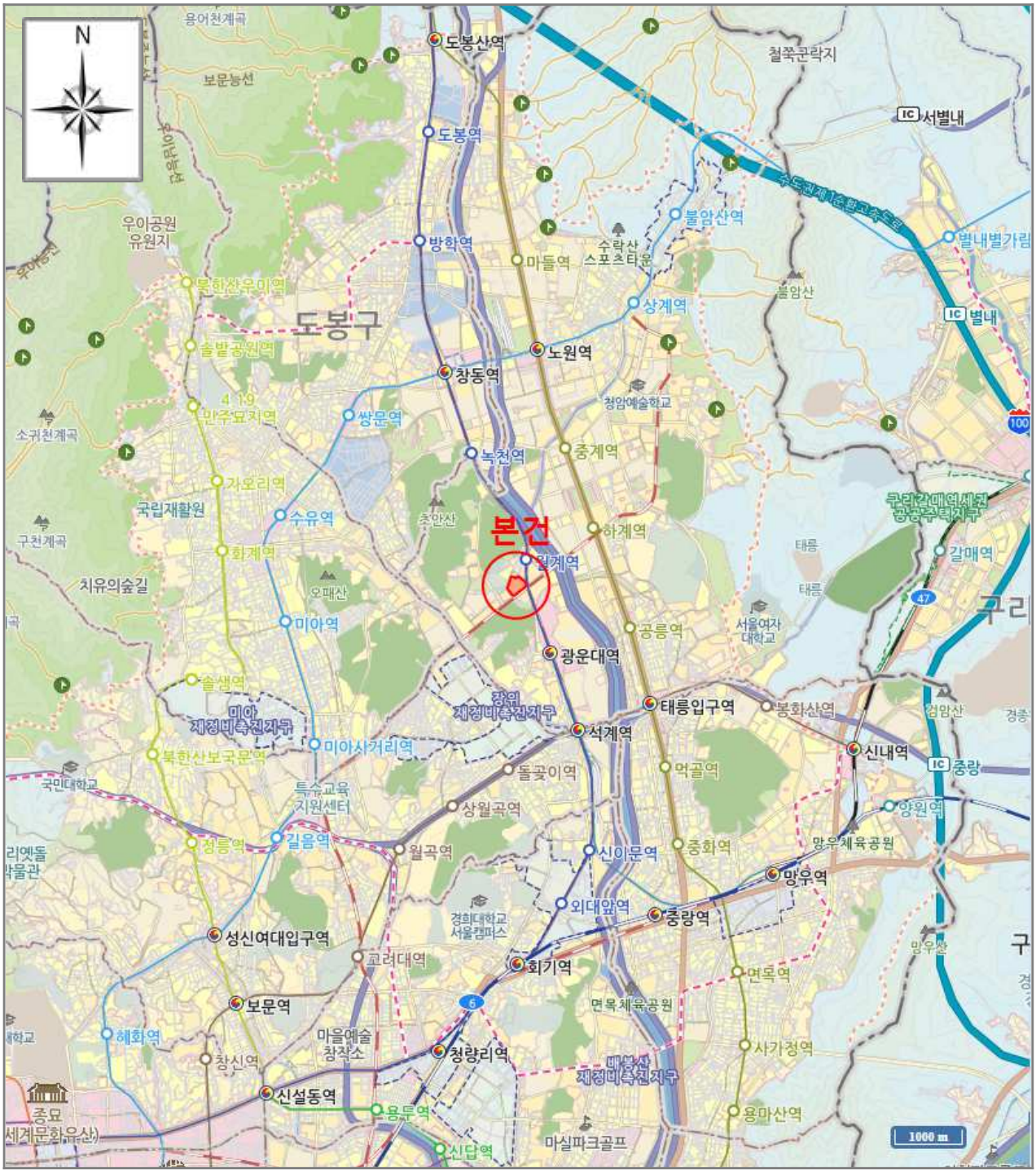
| | | | |
|---|---|---|---|
| **(1) 위치 및 주위환경** | **(2) 교통상황** | **(3) 건물의 구조** | **(4) 이용상태** |
| **(5) 설비내역** | **(6) 토지의 형상 및 이용상태** | | **(7) 인접 도로상태 등** |
| **(8) 토지이용계획 및** | **(9) 공부와의 차이** | **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)** | |

임대관계는 미상임.

UJ2601-00-008

# 광 역 위 치 도

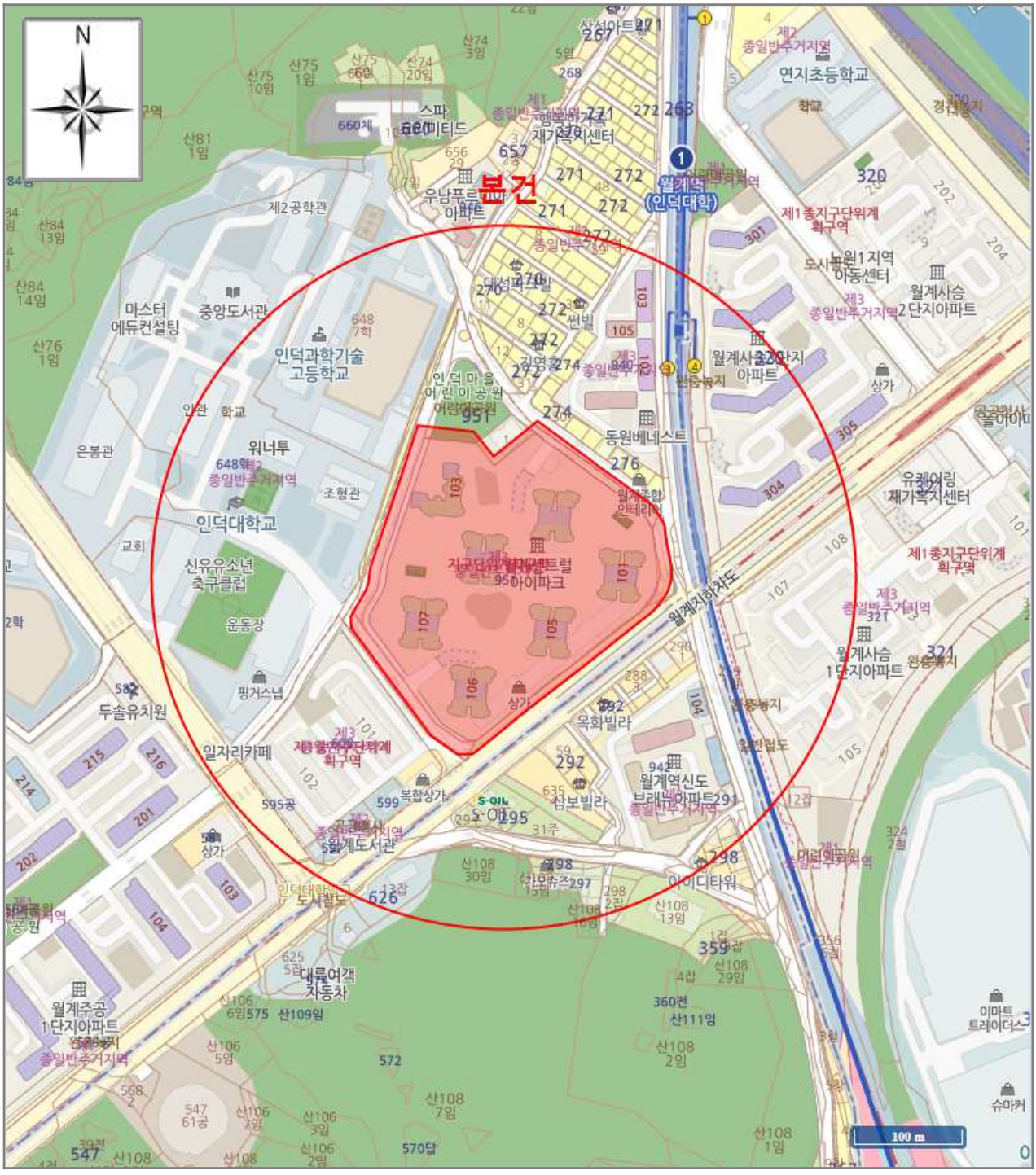
| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 월계동 951 월계센트럴아이파크아파트<br>제101동 제24층 제2402호 |
|---|---|




[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

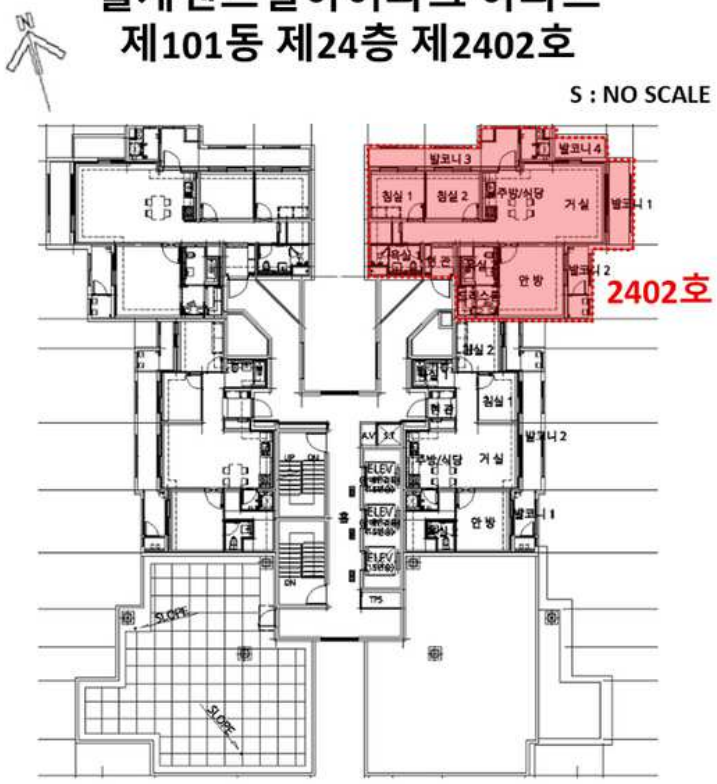
# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 월계동 951 월계센트럴아이파크아파트<br>제101동 제24층 제2402호 |
|---|---|

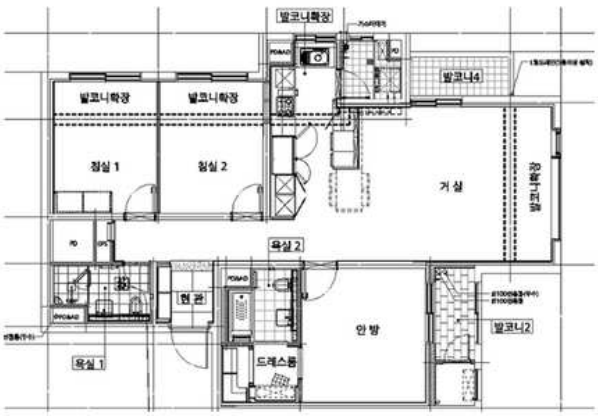


# 지적 및 건물개황도

| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 월계동 951 월계센트럴아이파크아파트<br>제101동 제24층 제2402호 |
|---|---|




[24층 호별 배치도]



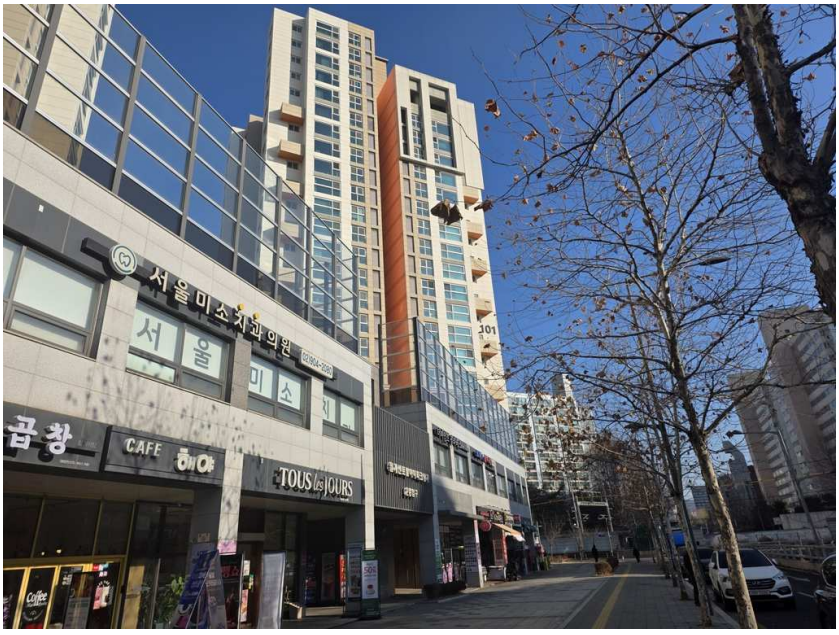

[2402호 내부구조도]

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 월계동 951 |
|---|---|



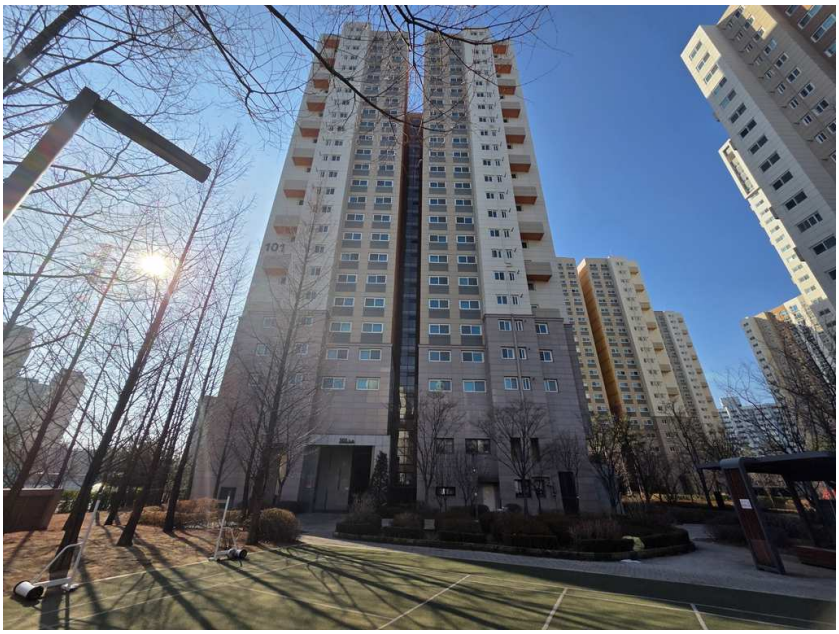
단지 전경



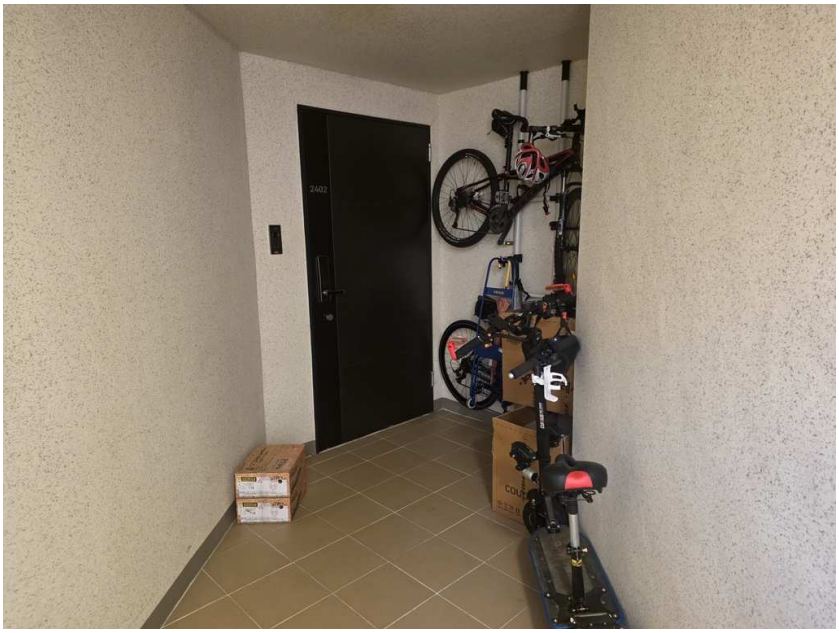

101동 전경

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 서울특별시 노원구 월계동 951 |
|---|---|



**101동 전경**



**본건 현관문 전경**