감 정 평 가 서

건 명	최동현 외 3명 소유물건(2025타경13130)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
감정평가서번호	01B1250901-001

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

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일 (서명또는인)

감정평가액	오억칠백만원정(₩507,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	최동현 외 3명 (2025타경13130)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.09.12	2025.09.12	2025.09.13

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	507,000,000 백
	합 계					₩507,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 상계동 소재 “청원고등학교” 북측 인근에 위치한 구분건물(상계주공아파트 제1303동 제8층 제803호)로서, 서울북부지방법원의 공유물 분할을 위한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 12일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 09월 12일에 실지조사 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사・확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 구분건물 1세대 전체에 대한 공유물 분할을 위한 감정평가로서, 귀 법원의 요청에 의거 등기사항전부증명서에 따른 지분비율을 적용하여 산정한 공유지분에 따른 평가액을 후첨 “(구분건물)감정평가명세표” 에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 및 건축물현황도면이 구비되지 않음으로 인하여 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 노원구 상계동 637 [도로명주소 : 서울특별시 노원구 한글비석로54길 92]		
건물명	상계주공아파트 1303동	**층 수**	지하1층, 지상15층
주용도	아파트	**사용승인일**	1989.04.21
용도지역	제3종일반주거지역	**단지 총 세대수**	939세대
구조	철근콘크리트 벽식구조	**단지 전체 연면적(㎡)**	65,309.54

2. 대상물건 개요

연번	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
가	8층 /803호	아파트	58.01	22.16	80.17	39.86

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적단가(원/㎡)	거래시점 사용승인년도	비고
#1	노원구 상계동 637	상계주공 아파트 1303동	14층/ 1401호	58.01	495,000,000 8,533,012	2024.08.24 1989	실거래
#2	노원구 상계동 637	상계주공 아파트 1304동	11층/ 1104호	58.01	503,000,000 8,670,919	2025.05.02 1989	실거래
#3	노원구 상계동 637	상계주공 아파트 1305동	10층/ 1005호	58.01	478,000,000 8,239,959	2025.05.01 1989	실거래

나. 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있는 상기의 사례 중에서 같은 동에 소재하여 가치형성요인의 비교가능성인 보다 큰 것으로 인정되는 **<사례 #1>**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 유형별 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강북지역 동북권 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	99.9	99.2	98.8	98.6	98.7	98.8	98.8	98.8	99	99	98.9	98.7
2024년	98.4	98.3	98.1	98.1	98.1	98.2	98.6	99.3	99.8	100.1	100.2	100.2
2025년	100.1	100	100	100	100	100.4	100.9	-	-	-	-	-

거래시점 : 2024.08.24, 2024년 07월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.09.12, 2025년 07월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 98.6 (2024.07)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.9 (2025.07)
▶ 시점 수정치 : 100.9 / 98.6 ≒ 1.02333

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	호별요인에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
495,000,000	1.000	1.02333	1.000	58.01 /58.01	506,548,350	507,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	노원구 상계동 633	상계주공 아파트 1421동	13층/ 1302호	45.9	471,000,000	2023.05.08	법원경매
					10,261,438	1989	
B	노원구 상계동 637	상계주공 아파트 1304동	2층/ 205호	58.01	470,000,000	2023.03.10	시가참고
					8,102,051	1989	

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 507,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 결정함.

(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
	서울특별시 노원구 상계동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 한글비석로54길 92	637 위 지상 상계주공 아파트 제1303동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 평지붕 15층				
				1층	348.43			
				2층 ~ 15층 각각	446.97			
				지하층	449.42			
1	동소	637	대	제3종일반주거지역	31,959.5			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제8층 제803호	58.01×1/4	14.5025	126,750,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	39.86 / 31,959.5 ×1/4	9.965		갑구 5번 최동현 지분 4분의 1
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**101,400,000**	
						건 물 :	**25,350,000**	
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제8층 제803호	58.01×1/4	14.5025	126,750,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	39.86 / 31,959.5 ×1/4	9.965		갑구 5번 최선아 지분 4분의 1
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**101,400,000**	
						건 물 :	**25,350,000**	

(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
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제8층 제803호 1 소유권대지권	58.01×1/4 39.86 31,959.5×---- 31,959.5 ×1/4	14.5025 9.965	126,750,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 101,400,000 건 물 : 25,350,000	비준가액 (공용면적 포함) 갑구 5번 최정우 지분 4분의 1
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제8층 제803호 1 소유권대지권	58.01×1/4 39.86 31,959.5×---- 31,959.5 ×1/4	14.5025 9.965	126,750,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 101,400,000 건 물 : 25,350,000	비준가액 (공용면적 포함) 갑구 5번 최정일 지분 4분의 1
	합 계						**₩507,000,000.-**	
			이 하		여	백		

(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 상계동 소재 "청원고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등으로 이루어진 주택지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 지하철7호선 "마들역" 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트 벽식구조 15층 건물 내 제8층 제803호로서,
(사용승인일: 1989.04.21)
외 벽: 몰탈위 페인트마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임(후첨 '내부구조도' 참조).

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(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

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 왕복2차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상계1,2단계택지), 도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인), 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인), 절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)임.

(9) 공부와의 차이

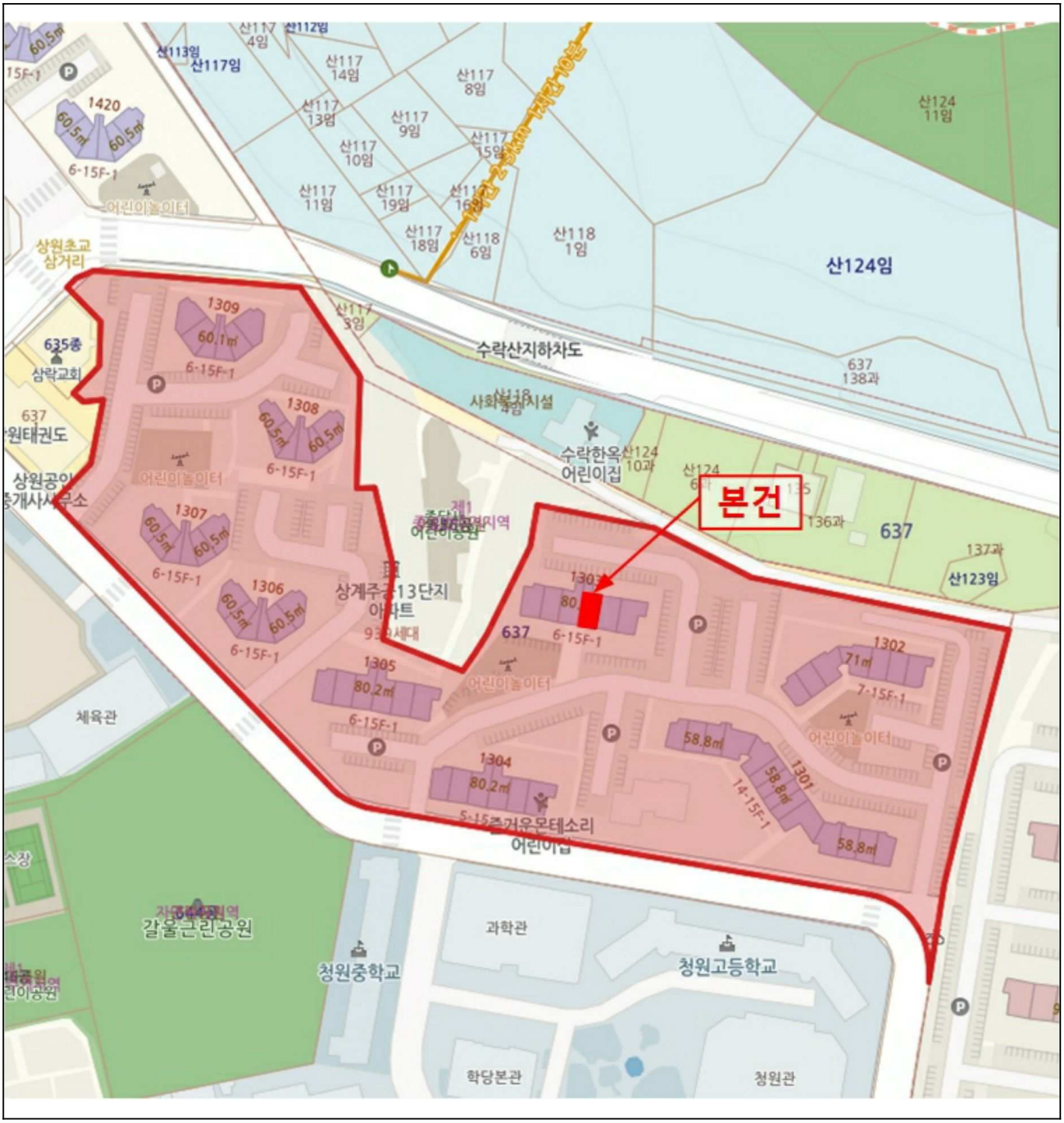
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 637 상계주공아파트 1303동 8층 803호



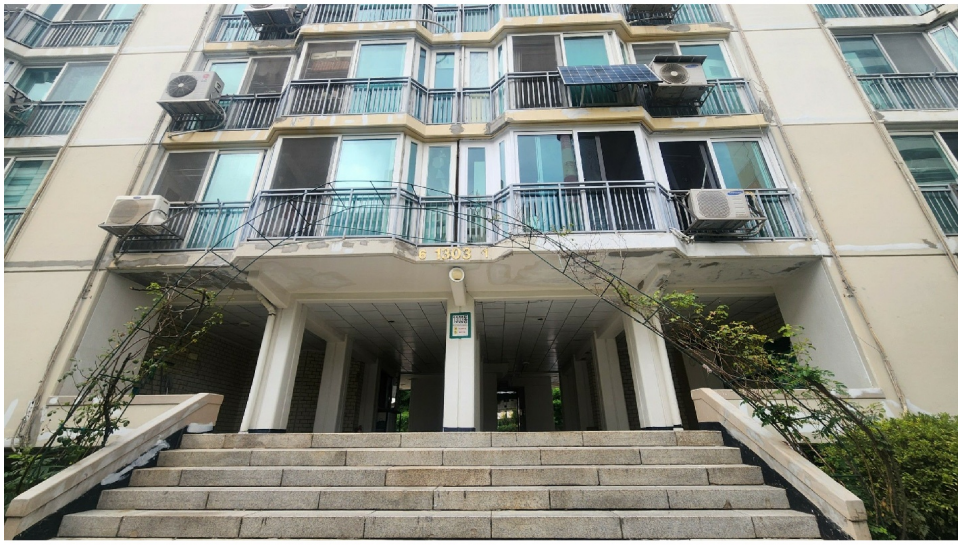
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 노원구 상계동 637 상계주공아파트 1303동 8층 803호

[1]

[2]

[ ]



[ ]

[ ]

[1]

[2]

[3]