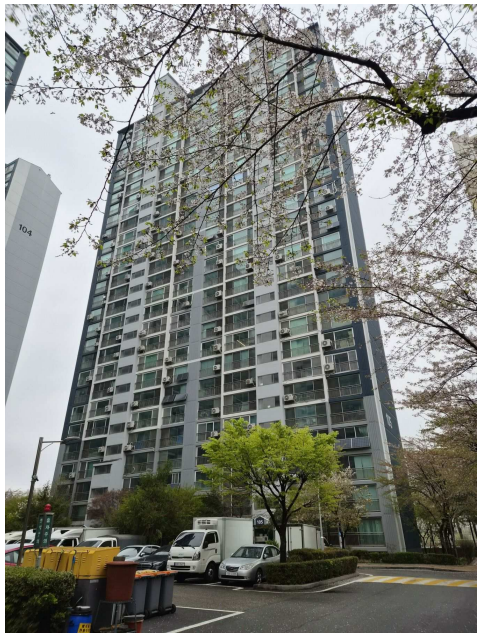
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 임형술 소유물건(2026타경50158)

의 뢰 인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: 대동260410-0101



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.

대동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 강 수

감정평가액	일십사억일천만원정(₩1,410,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임 형 술 (2026타경50158)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.10	2026.04.09 ~ 2026.04.10	2026.04.13

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	1,410,000,000 백
	합 계					₩1,410,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2026 타경 50158
부동산 임의경매

Ⅰ 기본적 사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성동구 마장동 818 소재 “청계현대아파트”				
주용도	아파트		사용승인일	1998-04-14	
구 조	철근콘크리트조 경사스라브		건물연면적	137,198.84㎡	
토지면적	32,262.8㎡		용도지역	제3종일반주거지역	
전체층수	지하1층/지상28층		규 모	총 11동 / 1,017세대	
대상물건 내 역	동 · 층 · 호수	면 적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제105동 제9층 제903호	84.91	43.71	128.62	28.754

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성동구 마장동 소재 “서울마장중학교” 북측에 인접하여 위치한 **부동산(청계현대아파트 제105동 제9층 제903호)**에 대한 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

해 당 사 항 없 음.

라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2026년 4월 09일 ~ 4월 10일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 4월 10일임.

3. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현 점유사용부분에 의거 위치확인 하였음.

Ⅱ 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있음.

2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 아래와 같은 3방식으로 구분됨.

가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

3. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적정한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

나. 구분건물의 감정평가방법

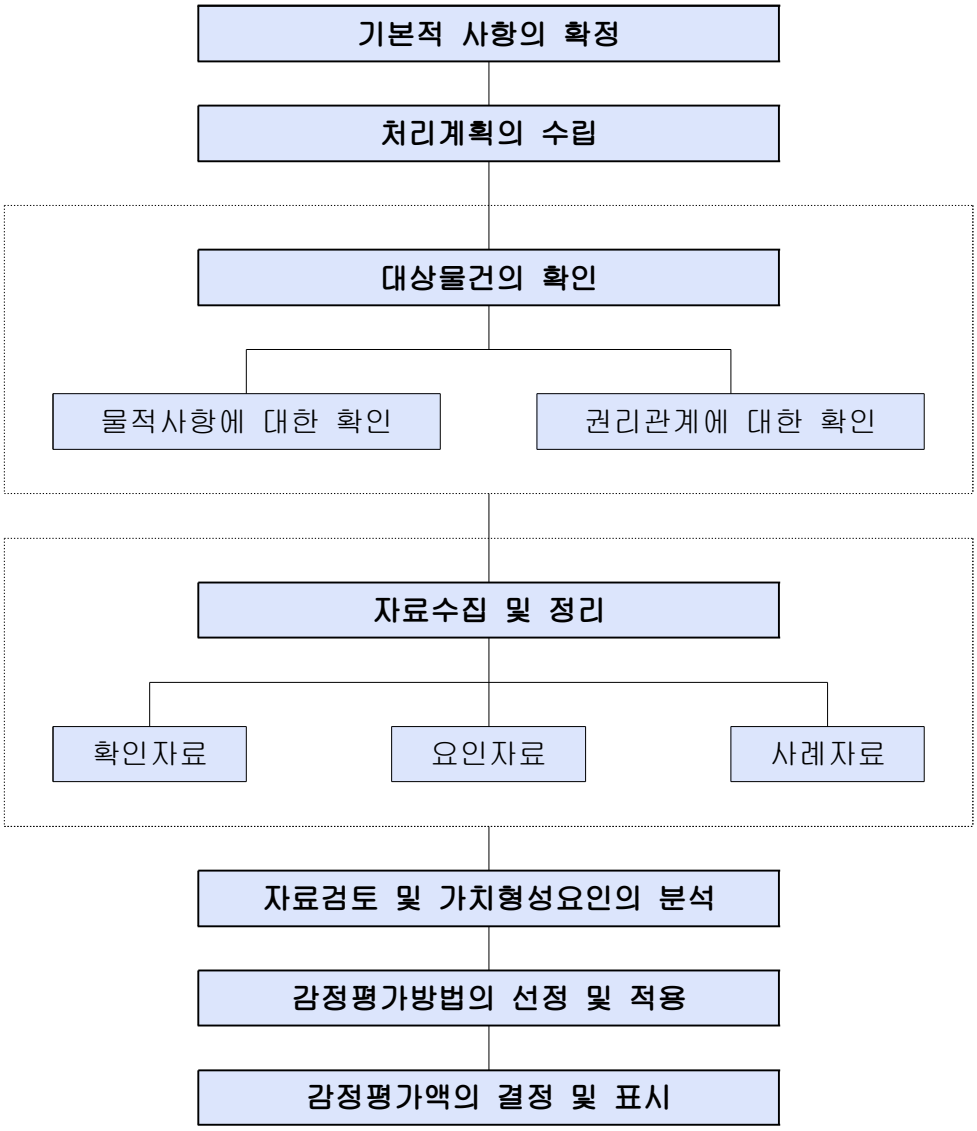
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의한 시산가액의 합리성검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합검토하여 비준가액으로 감정평가액을 결정하였음.

▣구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



Ⅲ 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 성동구 마장동 소재 “서울마장중학교” 북측에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대·다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주거지역으로서, 제반 주위환경은 양호함.

나. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 용이하며 남동측 인근 간선도로(마장로)변에 노선의 버스정류장 및 전철역(마장역 : 지하철 5호선)소재하여 전반적인 대중 교통사정은 무난함.

다. 위치도



서울특별시 성동구 마장동 818 소재 “청계현대아파트”

2. 대상물건 개요

가. 토 지

소재지		서울특별시 성동구 마장동						
일련번호	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로교통	공시지가(원/㎡)
1	818	32,262.8	대	3종일주	아파트	사다리평지	중로각지	5,607,000

나. 건 물

명 칭	위지상 : “청계현대아파트”			
주용도	아파트	사용승인일	1998-04-14	
구 조	철근콘크리트조 경사스라브	건물연면적	137,198.84㎡	
대지면적	32,262.8㎡	용도지역	제3종일반주거지역	
전체층수	지하1층/지상28층	규 모	총 11개동 / 1,017세대	

대상물건 내 역	동·층·호수	면 적(㎡)		총 면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		전유	공용		
	제105동 제9층 제903호	84.91	43.71	128.62	28.754

본건 소재
건물 현황



Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

거래사례비교법	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 동일단지 및 인근 지역 내 거래사례 중 본건과 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같음.

소 재 지		서울특별시 성동구 마장동					
번호	지번/명칭	동/층/호수	면 적(㎡)		용 도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유	사용승인
#1	8**/ 청계 현대아파트	제107동 제12층 제12**호	84.91	28.754	아파트	1,180,000,000 @13,900,000	2025-12-31 1998-04-14
#2	8**/ 청계 현대아파트	제106동 제24층 제24**호	84.91	28.754	아파트	1,410,000,000 @16,600,000	2026-04-01 1998-04-14
#3	8**/ 왕십리금호 어울림아파트	제104동 제15층 제15**호	84.97	36.855	아파트	1,550,000,000 @18,200,000	2025-12-27 2006-09-27
#4	8**/ 왕십리금호 어울림아파트	제102동 제18층 제18**호	84.97	36.855	아파트	1,480,000,000 @17,400,000	2025-09-27 2006-09-27

※자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

※거래사례 #2는 본건과 동일한 APT단지내 최근에 거래된 사례이나 현재 등기사항전부증명서 상 소유권이전이 완료되지 않아 거래사례로 채택치 못하였으나 인근 중개업소 및 탐문조사 결과 적정시세를 반영하는 사례로서 적시함.

나. 평가사례

소 재 지		서울특별시 성동구 마장동(1~3), 동대문구 답십리동(4,5)					
번호	지번/명칭	동/층/호수	전유면적(원/㎡)	용도	평가목적	평가가격(원) 단가/전유	기준시점
1	8**/ 청계 현대아파트	제106동 제19층 제19**호	84.91	아파트	경매	1,080,000,000 @12,720,000	2025-07-03
2	8**/ 청계 현대아파트	제107동 제18층 제18**호	84.91	아파트	가사 소송	1,020,000,000 @12,010,000	2025-04-10
3	8**/ 왕십리금호 어울림아파트	제110동 제12층 제12**호	84.97	아파트	시가 참고	1,376,000,000 @16,200,000	2026-01-13
4	10**/ 청계한신 휴 플러스	제107동 제9층 제9**호	73.96	아파트	경매	1,119,000,000 @15,130,000	2025-07-21
5	10**/ 힐스테이트 청계	제108동 제15층 제15**호	84.85	아파트	시가 참고	1,370,000,000 @16,100,000	2025-09-02

다. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 인근 지역 내에 소재하고 거래시점 및 가치형성요인 상의 유사성이 인정되어 비교 용이한 **「거래사례 #3」을** 비교사례로 선정하여 감정평가액을 구함.

■ 선정된 거래사례

소 재 지		서울특별시 성동구 마장동					
번호	지번/명칭	동/층/호수	면 적(㎡)		용 도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유	사용승인
#3	8**/ 왕십리금호 어울림아파트	제104동 제15층 제15**호	84.97	36.855	아파트	1,550,000,000 @18,200,000	2025-12-27 2006-09-27

3. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 사료되어 사정보정은 아니함.

사정보정률	1.00

4. 시점수정

시점수정치는 서울특별시 강북지역 동북권 성동구 아파트 매매가격지수(한국부동산원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였음.(2026.01=100.0)

가. **적용지수** : 아파트 매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권 성동구)

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
거래사례 #3	2025.12.27	97.2	2026.04.10	101.3	**1.04218**	-

나. **기준시점 : 2026.04.10.**

※통계작성방법의 변경으로 2021.7월 이후에는 직전 월의 지수를 적용함.

- 거래시점(2025.12.27.) : 2025년 11월 지수를 적용함.
- 기준시점(2026.04.10.) : 2026년 02월 지수를 적용함.

[월별 서울특별시 강북지역 동북권 성동구 아파트 매매가격지수]

[2026.01 = 100.0]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	101.3		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025년	83.0	83.1	84.0	84.6	85.3	87.7	89.9	90.8	92.3	95.7	97.2	98.5

5. 가치형성요인비교

가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적요인(입지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 내부적요인(건물요인)으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가격형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적요인(호별요인)과 ④기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영함.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
외부적요인	가로조건,접근조건,환경조건,획지조건 행정적조건,기타조건	입지요인 (토지요인)
내부적요인	당해 전체건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
개별적요인	당해 구분건물에 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

나. 가치형성요인의 비교

□ 거래사례 #3 기준

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요 인	세항목	비교치	비 고
외부 요인	가로조건	0.94	대상물건은 거래사례 대비 인근 교통시설과(전철역) 거리 및 편의성, 가로조건, 환경조건 등 외부요인에서 열세함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	0.95	대상물건(1998.04.14./ 1,017세대)은 거래사례(2006.09.27./ 367세대) 대비 건물의 규모(세대수)는 우세하나, 경과년수에 따른 노후도 등에서 열세하여 전반적인 내부요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	경과년수에 따른 노후도 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.98	대상물건(9층,84.91㎡)은 거래사례(15층,84.97㎡) 대비 층별 효용 및 대지권의 크기 등 호별요인에서 열세함.
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계	**비준율 = 외부적요인×내부적요인 ×개별적요인×기타요인**	**0.875**	**0.94×0.95×0.98×1.00**

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였음.

산 식	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

대상	사례가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
가	1,550,000,000	1.00	1.04218	0.875	84.91/84.97	1,412,458,539	1,410,000,000

※ 전유면적기준 산정단가(원/㎡)

대상	결정가액(원)	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	비고
가	1,410,000,000	84.91	@16,600,000	-

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

상기 평가과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

소재지		서울특별시 성동구 마장동					
대상 물건	지번	종 별	동/층 /호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				전 유	대지권		
가	818/ 청계 현대아파트	아파트	제105동 제9층 제903호	84.91	28.754	1,410,000,000	-

2. 결정의견

-본건 부동산의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

-구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·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.

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 성동구 마장동 [도로명주소] 서울특별시 성동구 살곶이길 50	818 위지상 청계현대 아파트 제105동	아파트	철근콘크리트조 경사스라브 28층 1층 ~ 4층 각 5층 ~ 28층 각 지1층	409.64 401.80 390.88			
1 가	동 소	818	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제9층 제903호 1. 소유권 ---------- 대지권	32,262.8 84.91 28.754 ------- 32,262.8	84.91 28.754	1,410,000,000 **토지 · 건물 배분내역** **토 지 : 846,000,000** **건 물 : 564,000,000**	비준가액 (공용면적: 43.71㎡포함)
	합 계						**₩1,410,000,000.-**	
			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

본 건은 서울특별시 성동구 마장동 소재 "서울마장중학교" 북측에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대·다가구주택 및 근린생활시설, 재래시장(마장동 축산시장) 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대로서, 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 진·출입이 용이하며, 남동측 인근 간선도로(마장로)변에 노선 버스정류장 및 전철역(마장역 : 지하철 5호선)이 소재하여 전반적인 대중 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 28층건내 제9층 제903호로서,
외 벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지도배, 내부 인테리어 마감 및 타일붙임 마감 등,
창 호 : 알루미늄샷시 이중창호 마감.

(4) 이용상태

아파트-(후면 별첨 "호별배치도 및 내부구조도 "참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재경보기설비, 도시가스공급설비에 의한 개별 난방시설 등의 설비 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

본 건은 인접도로 대비 등고 · 평탄한 광평수의 사다리형의 토지로서, 건부지(아파트)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 북동측으로 노폭 약 12미터, 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은 성동광진교육지원청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(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(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.)임.

(9) 공부와의 차이

-

구분건물 감정평가요항표

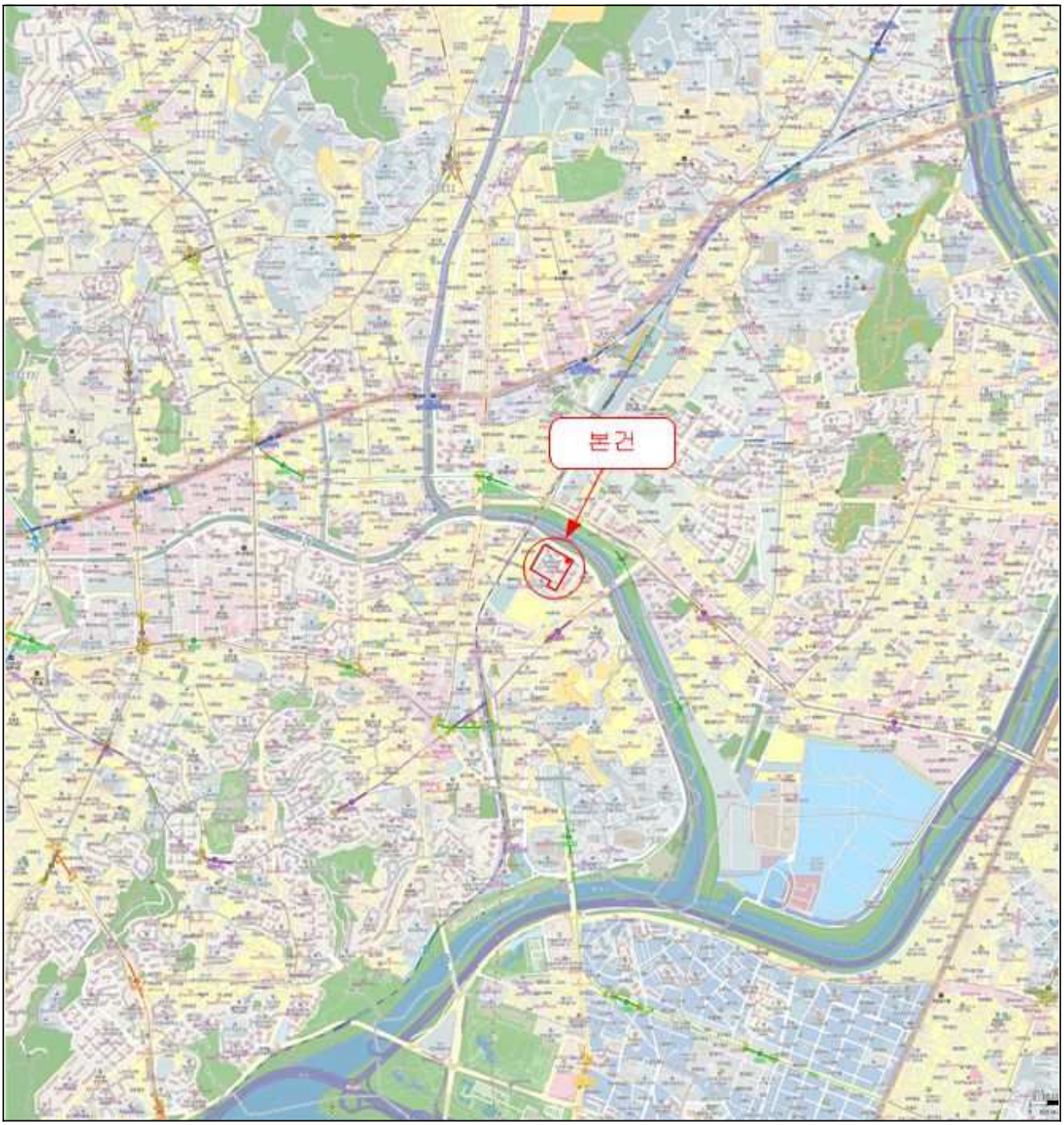
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 마장동 818 청계현대아파트 제105동 제9층 제903호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 마장동 818 청계현대아파트 제105동 제9층 제903호



호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 성동구 마장동 818 청계현대아파트 제105동 제9층 제903호

N

S

NO SCALE



" 본건 "
청계현대아파트
제105동 제9층 제903호

< 청계현대아파트 제105동 호별배치도 >

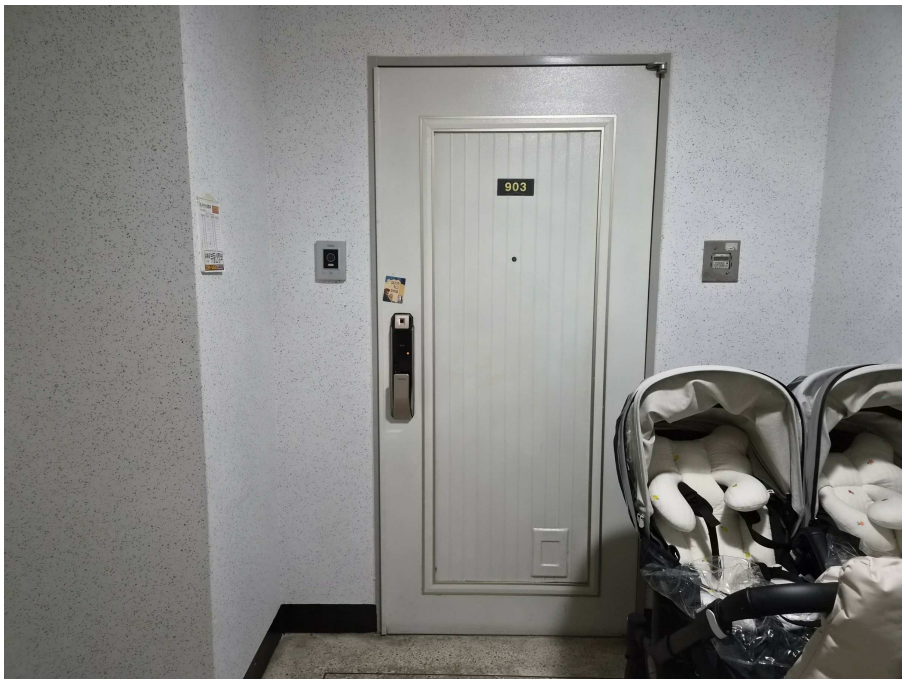


< 청계현대아파트 제105동 제9층 제903호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 105동 정면



본건 903호 현관

사 진 용 지



본건 내부 1



본건 내부 2

사 진 용 지



단지 내 현황 2



단지 내 현황 2

사 진 용 지



본건 청계현대아피트 정문



주위현황 1 (정문 북서측)

사 진 용 지



주위현황 2 (105동 북측 후면도로 현황)



단지 내 현황 3