감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김옥용 소유물건(2025타경11860)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: s20250217-08

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

신성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

신 성 아

감정평가액	구억삼천만원정(₩930,000,000.-)				
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매1계		
소 유 자 (대상업체명)	김옥용 (2025타경11860)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.02.19	2025.02.18 ~ 2025.02.19		2025. 02. 20

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	930,000,000 백
	합 계					₩930,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 “서울전동초등학교” 남측 인근에 위치하는 전농에스케이아파트 제104동 제13층 제1304호로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 평가대상물건

소재지	서울특별시 동대문구 전농동 10번지 외 7필지			
건물명 및 층·호수	전농에스케이아파트 제104동 제13층 제1304호			
이용상황	아파트	사용승인일	2000.07.06	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
	114.3	50.601	164.901	47.32

※ 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 내역임.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가의 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 2월 19일을 기준시점으로 함.

5. 감정평가 방법

(1) 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고 하시기 바람.

(2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관측 등을 통해 도시하였는바 실제와 다소 상이 할 수 있으므로 업무진행시 참고시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례의 선정

가. 인근 거래사례

(출처 : 실거래자료)

기호	소재지	건물명/ 층 / 호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점 사용승인일
#1	전농동 10외	전농에스케이아파트 제10*동 제16층 제16**호	아파트	114.3	47.32	900,000,000	2024.06.01 2000.07.06
#2	전농동 10외	전농에스케이아파트 제10*동 제19층 제19**호	아파트	114.3	47.32	945,000,000	2024.10.30 2000.07.06

나. 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례(기호 #1)를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로서 본건 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

가. 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 동북권 동대문구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함(2021.06=100.0)

나. 시점 수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2024년 6월 01일) 매매가격지수 (적용:2024년 5월)	91.6
대상물건의 기준시점(2025년 2월 19일) 매매가격지수 (적용:2025년 1월)	94.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	94.8/91.6≒1.03493

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건 단지내 사례로 단지 외부 요인은 사례와 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치,			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건 단지내 사례로 단지 내부 요인은 사례와 유사함
	단지내 총세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	층별효용,향별효용 등에서 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면 방식(베이), 내부상태			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 유사함.
누 계		1.00		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격 산출

(단위:원)

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산정가액	비준가액
1	900,000,000	1.000	1.03493	1.00	114.3/ 114.3	931,437,000	**930,000,000**

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
전농동 10외	전농에스케이아파트	제10*동 제7층 70*호	114.3	47.32	경매	963,000,000	2024.05.30
							2000.07.06
전농동 10외	전농에스케이아파트	제11*동 제8층 80*호	59.34	26.84	경매	698,000,000	2024.04.23
							2000.07.06

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법의 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지, 건물명	동 /층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	서울특별시 동대문구 전농동 10외 7필지 전농에스케이아파트	제104동 제13층 제1304호	114.3	930,000,000	-

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동 건물의표시 서울특별시 동대문구 전농동	10외 7필지 전농 에스케이 아파트 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사지붕 19층 아파트 지하1층 1층 2층~4층 각 5~18층 각 19층	 520.48 533.36 526.64 520.48 260.24			
대지	권의 목적인 토	지의 표시						
1.	서울특별시 동대문구 전농동	10	대		72,275			
2.	"	10-5	대		138.8			
3.	"	10-10	잡종지		262.1			
4.	"	10-11	잡종지		27.3			
5.	"	10-18	대		19.1			
6.	"	10-19	대		1.4			
7.	"	10-20	대		6.7			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제13층 제1304호	114.3	114.3	930,000,000	비준가격
				1~8.소유권/ 대지권	47.32/ 72,238.8	47.32		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	558,000,000	
						건 물 :	372,000,000	
	합 계						**₩930,000,000.-**	

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 동대문구 전농동 소재 "전농초등학교" 남서측 인근에 위치하는 전농에스케이아파트 제104동 제13층 제1304호로서, 주위는 대규모 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대로 제반주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 근거리에 위치하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 19층 건물 내 제13층 제1304호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지 및 일부타일마감
창호 : 새시창호임.
(건축물대장상 사용승인일:2000.07.06)

(4) 이용상태

아파트로 이용중 임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 지하주차장 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

인접토지 및 도로와 대체로 등고평탄한 8필지 일단의 부정형 광평수 토지로 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 사가정길(약 25m), 남측으로 약20m 도로와 접하며 단지내 가로망 시설과 연계되어 있어 차량진출입이 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(2015-02-17)(접합) , 도로(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)
기호2 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호3 : 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호4 : 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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)

기호5 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)
기호6 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호7 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호8 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

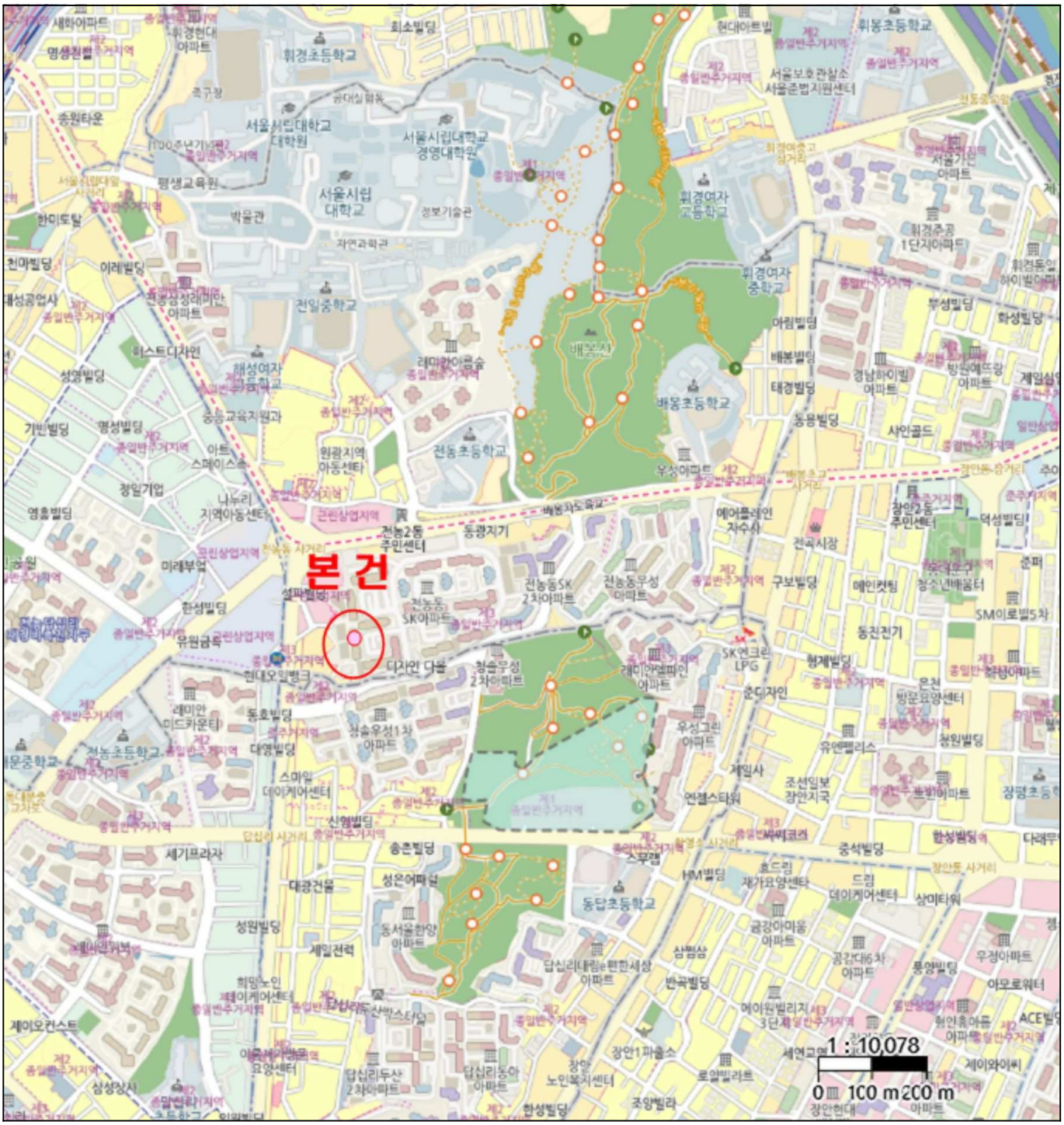
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

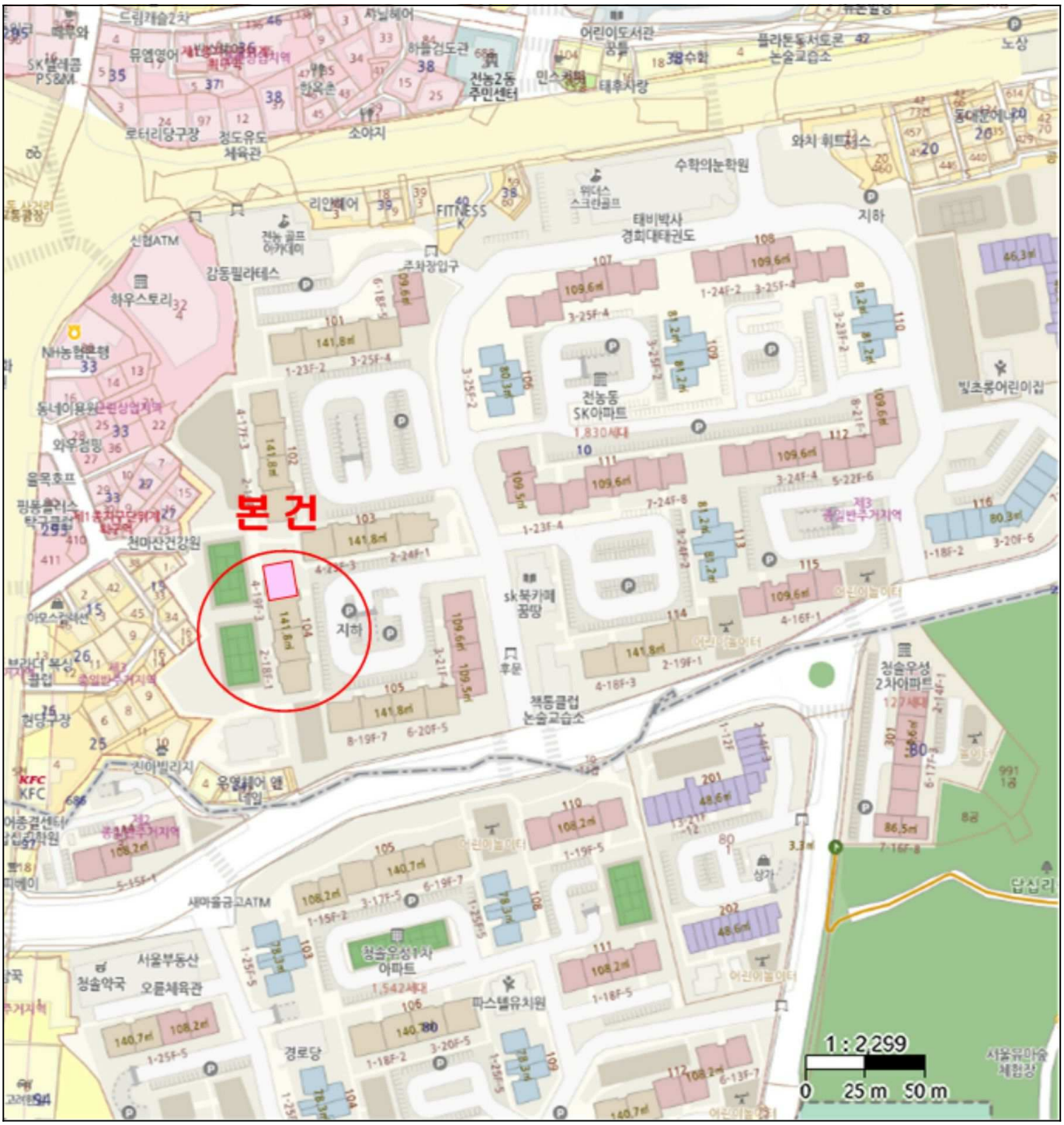
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 10 전농에스케이아파트 104동 13층 1304호



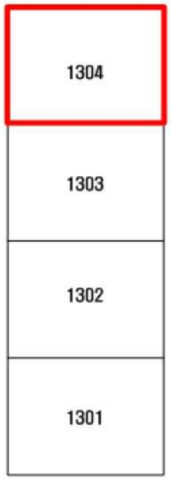
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 10 전농에스케이아파트 104동 13층 1304호

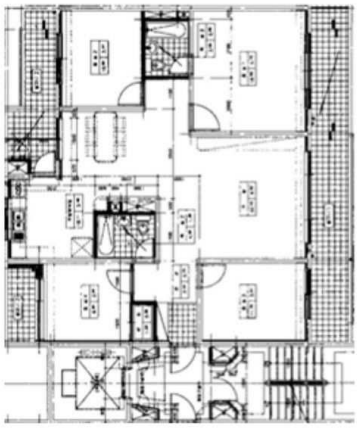


건 물 개 황 도

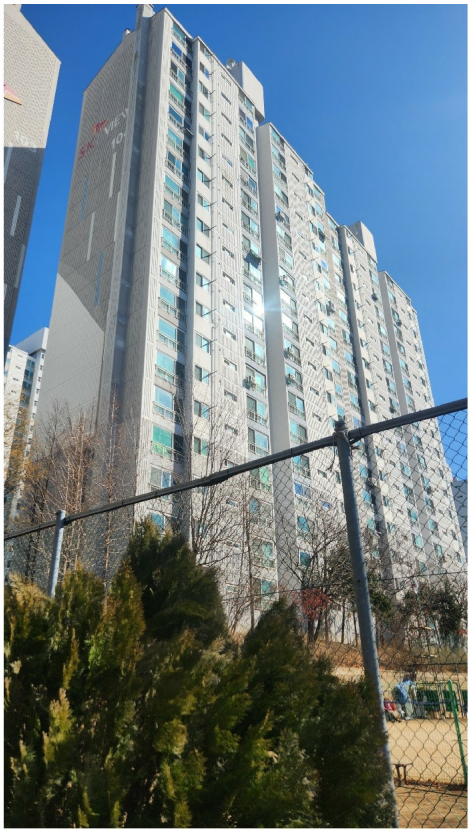
[호 별 위 치 도]



[내 부 구 조 도]



< 서울특별시 동대문구 전농동 10 전농에스케이아파트
제104동 제13층 제1304호>







1

