감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
건 명	유재영 소유물건(2025타경13039)
감정서번호	남산250811-020

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.

남산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 학 준

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유재영 (2025타경13039)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.22	2025.08.19 ~ 2025.08.22	2025.08.22

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	125,000,000 백
	합 계					₩125,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 '답십리 초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후에 인근지역내 거래사례, 평가선례 등으로 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 22일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀 원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 평가명세표상에 표시하였음.

본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 건축물대장상의 건물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 거래사례비교법의 적용

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">서울특별시 동대문구 답십리동 530-15외 1필지
[도로명주소]서울특별시 동대문구 고미술로 71 (답십리동)</td></tr>
<tr><td>건물주용도</td><td colspan="2">공동주택,업무시설,근린생활시설</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">2016-12-22</td></tr>
<tr><td>건물명칭</td><td colspan="2">현대썬앤빌 청계</td><td>건물주구조/
지붕</td><td colspan="2">철근콘크리트구조 (철근)콘크리트</td></tr>
<tr><td>연면적(㎡)</td><td colspan="2">13956.41</td><td>건축면적
(㎡)</td><td colspan="2">928.56</td></tr>
<tr><td>대지면적
(㎡)</td><td colspan="2">1559.3</td><td>층수/세대</td><td colspan="2">지하4층,지상13층/91호,269세대</td></tr>
<tr><td rowspan="4">평가
대상
물건</td><td rowspan="4">기호1</td><td>층,호수</td><td colspan="3">제13층 제1306호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="3">아파트(도시형생활주택)</td></tr>
<tr><td>①전유면적
(㎡)</td><td>②공용면적
(㎡)</td><td>①+②(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td></tr>
<tr><td>14.82</td><td>13.6</td><td>28.42</td><td>3.18</td></tr>
</table>

[출처:집합건축물대장]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 사례#1을 선정하여 비준함.

일련번호	소재지	용도	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	사용승인	거래시점
#1	답십리동 ***-**외	아파트	**층/****호	14.82	3.18	124,000,000	2016-12	2025-02

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 조사,발표하는 "전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향" 중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 동대문구 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

아파트
지역 :서울특별시 동대문구(25.02.01~25.08.22)

거래시점 : 2025.02.01, 2025년01월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.08.22, 2025년07월 지수를 적용 함
2025.02.01 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.0
2025.08.22 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.8
시점수정치 : 100.8/100.0≒1.00800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	본건은 거래사례에 비해 가로조건 등 외부요인이 대등함.
건물(단지) 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용부분 및 설비유무, 세대수 및 면적구성 등	1.00	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 대등함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 관리상태 등	1.00	본건이 거래사례에 비해 대지사용권의 크기 등 호별요인이 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	1.00x1.00x1.00x1.00	1.000	--

7 비준가격

기호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	124,000,000	1.00	1.00800	1.000	14.82/14.82	124,992,000	125,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 기타참고사항

1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/층/호수	전유 면적(㎡)	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점) / 사용승인년
매매 사례	답십리동 ***-**외	아파트	**층/ ****호	14.82	120,000,000	2025-03 / 2016년
매매 사례	답십리동 ***-**외	아파트	**층/ ****호	14.72	123,000,000	2025-03 / 2016년
매매 사례	답십리동 ***-**외	아파트	**층/ ****호	14.82	125,000,000	2025-06 / 2016년
매매 사례	답십리동 ***-**외	아파트	*층/ ***호	14.82	124,000,000	2025-07 / 2016년
매매 사례	답십리동 ***-**외	아파트	*층/ ***호	14.72	124,000,000	2025-07 / 2016년
경매	답십리동 ***-**외	아파트	**층/ ****호	14.72	134,000,000	2023-11 / 2016년

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 125,000,000원으로 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
1	서울특별시 동대문구 답십리동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 고미술로 71	530-15, 532-15 현대썬앤빌청계	공동주택, 업무시설, 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
				1층	572.26			
				2층	562.25			
				3층	868.02			
				4층	868.02			
				5층	741.04			
				6층	756.98			
				7층	756.98			
				8층	756.98			
				9층	756.98			
				10층	756.98			
				11층	756.98			
				12층	756.98			
				13층	756.98			
				지1층	1,329.21			
				지2층	1,333.78			
				지3층	693.65			
				지4층	932.34			

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
	(1)서울특별시 동대문구 답십리동	530-15	대	일반상업지역	738.9			
	(2)동 소	532-15	대	일반상업지역	820.4			
				(내) 철근콘크리트구조				
				제13층 제1306호	14.82	14.82	125,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
					3.18			
				(1)(2)소유권대지권	----------	3.18		
					1,559.3			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	87,500,000	
						건 물 :	37,500,000	
	합 계						**₩125,000,000.-**	
			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 동대문구 '답십리 초등학교' 남측 인근에 위치한 부동산으로, 주위환경은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트, 점포(건축자재) 등이 소재하고 있는 일반상가지대로 인근에 답십리초, 용답도서관, 답십리역 로데오거리, 공원 등 교육시설, 상업시설 등이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건 인근 '천호대로'변으로 버스정류장이, 북서측 인근에 지하철 5호선 '답십리역'이 위치하고 있으며 본건까지 차량출입이 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 내

제13층 제1306호로,

외벽 :석재붙임 마감 등,

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)으로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

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)

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기시설, 주차장시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

두 필지(답십리동 530-15, 532-15) 일단의 토지로 평지, 가장형이며, 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 20미터 도로, 남동측으로 폭 약 25미터 도로, 남서측으로 폭 약 10미터 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

답십리동 530-15:

도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2020-07-16)(접합), 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-05-01)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(최고높이제한구역)<건축법>,
교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(세부사항 건축과 문의)

답십리동 532-15:

도시지역, 일반상업지역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-05-01)<건축법>,
도시기타용도지역지구미분류(최고높이제한구역)<건축법>,
교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,

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)

대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(세부사항 건축과 문의)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

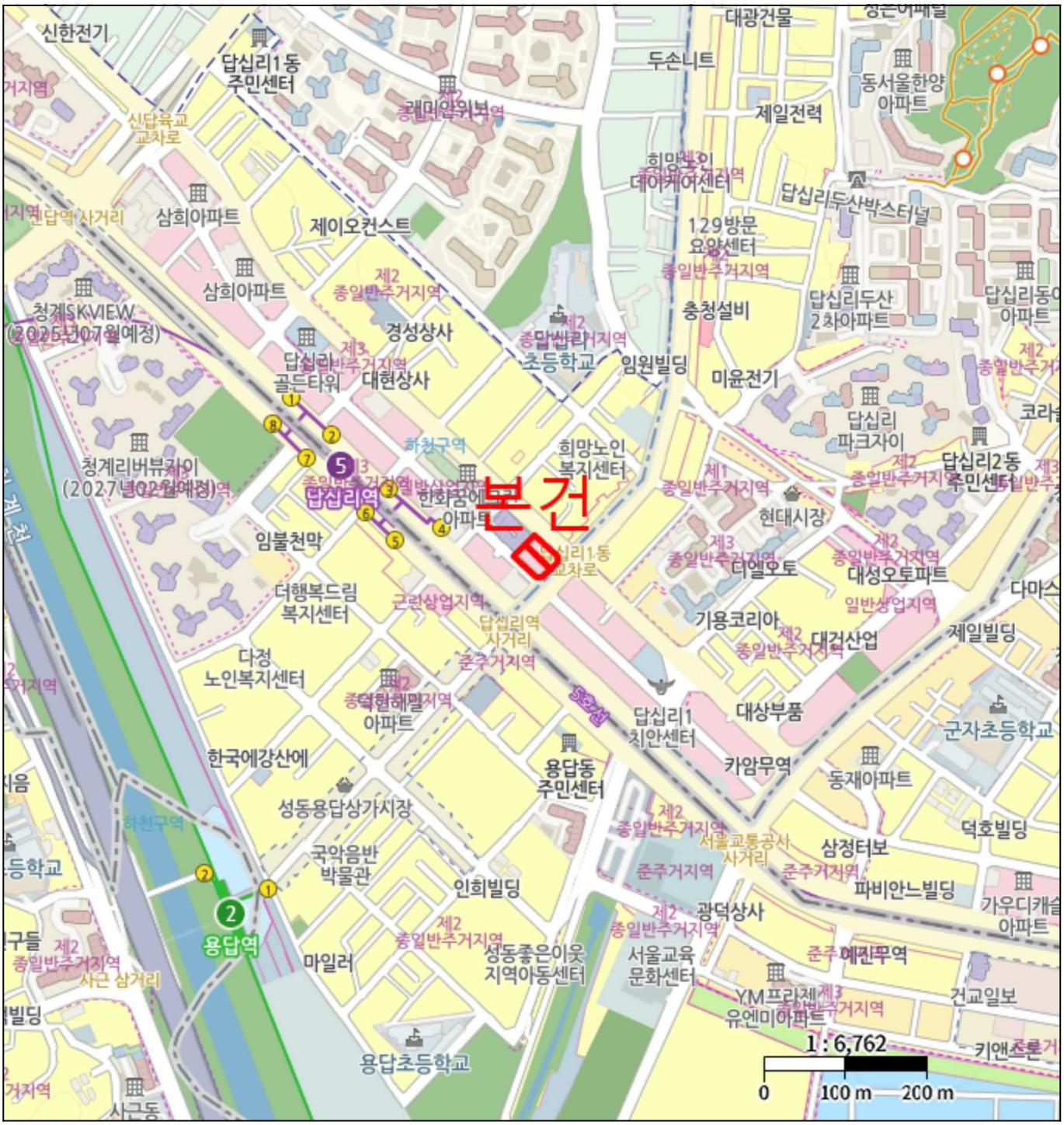
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 530-15외 현대썬앤빌청계 13층 1306호



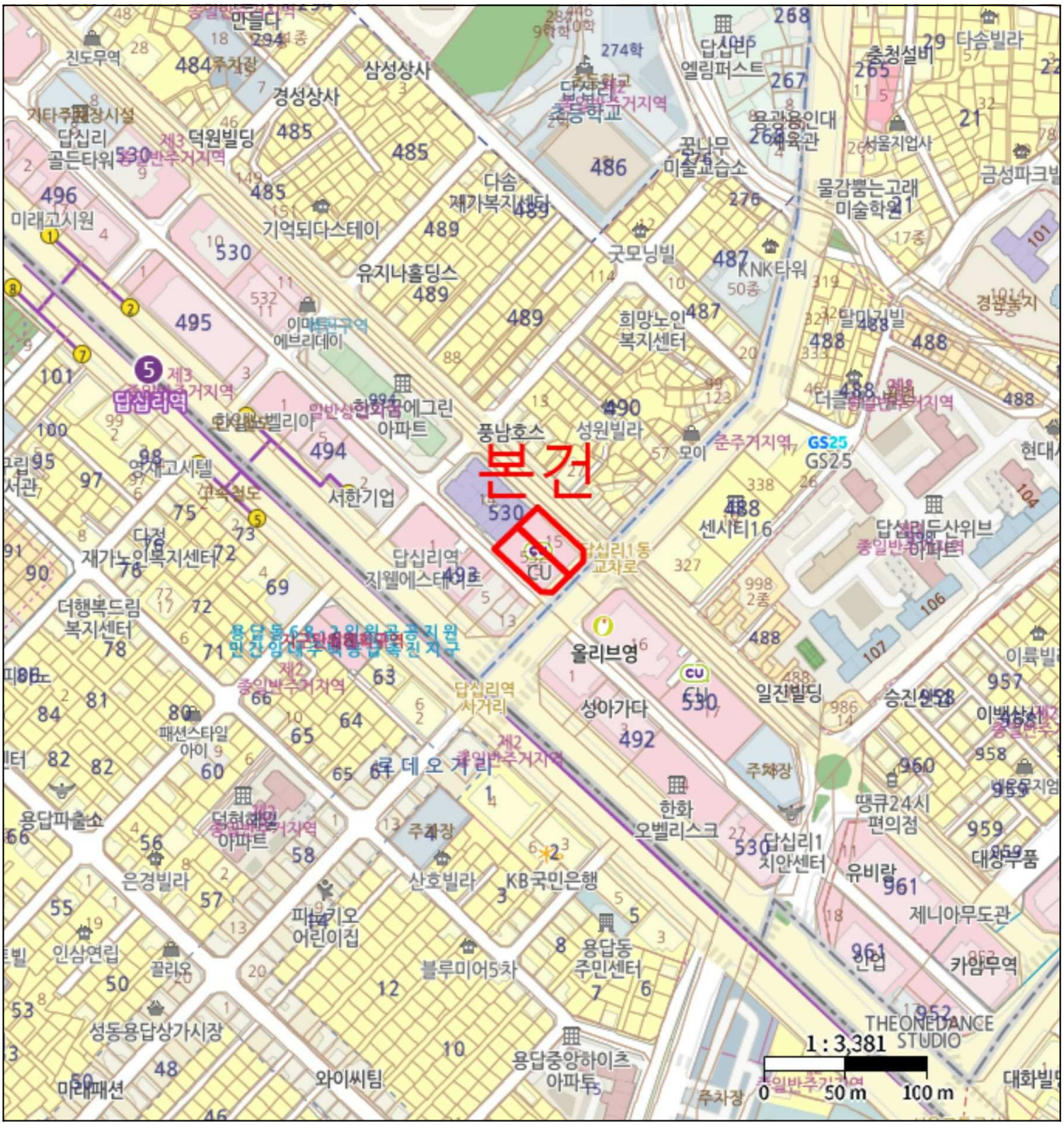
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 530-15외 현대썬앤빌청계 13층 1306호



지 번 약 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 530-15외 현대썬앤빌청계 13층 1306호

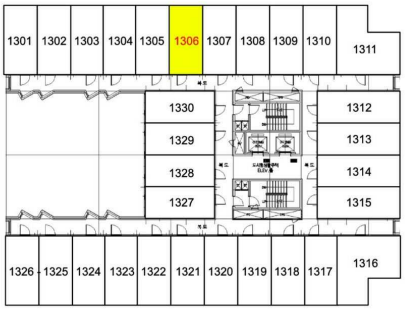


내 부 구 조 도

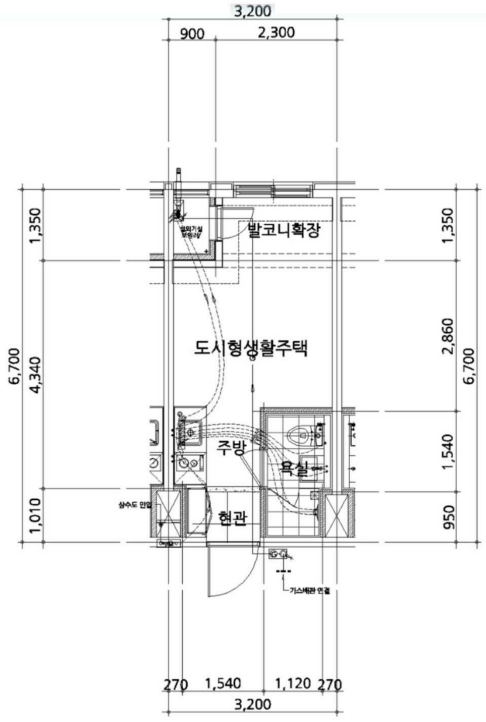
소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 530-15외 현대썬앤빌청계 13층 1306호

Scale:None

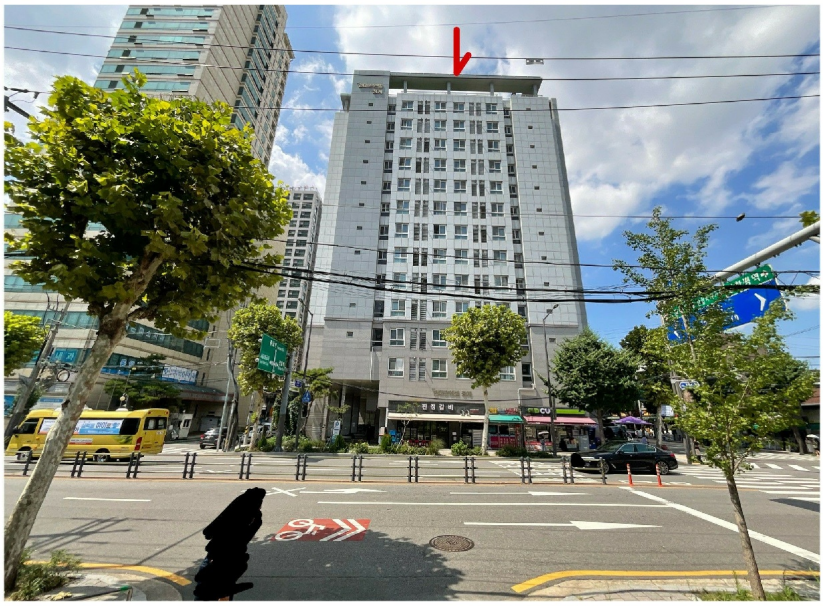
층별배치도(제13층)



내부구조도
(제13층 제1306호)



본건 내부구조는 건축물대장상 건축물현황도 등을 기초로 도시하였으며
실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.








경남사
사다리 · 도배우마


OUT
P
IN


현대썬앤빌




1306