감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최현진 소유물건(2025타경13101)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭

감정평가서번호: H2508-2-038

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.

해길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

편 경 민

감정평가액	육억일천구백만원정(₩619,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최현진 (2025타경13101)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.25 ~ 2025.08.26	2025.08.27

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	619,000,000 백
	합 계					₩619,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

H2508-2-038

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 '4호선 수유역' 북측 인근에 위치한 '칸타빌수유팰리스' 제1동 제13층 101-1304호로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.1

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의한 가격조사완료일인 2025년 08월 26일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 25일 ~ 2025년 8월 26일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 강북구 수유동 741 '칸타빌수유팰리스' 제1동 제13층101-1304호			
도로명 주소	서울특별시 강북구 한천로148길 12-13			
이용상황	아파트			
사용승인	2022.06.29			
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
건물규모	지상 15층			
대상물건 면적(㎡)	기호	전유	공용	대지권
	1	59.9906	62.7758	20.006

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 및 한국부동산연구원의 배분비율표 등을 참고하여 배분하였음.

③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부현황은 확인하지 못하였는바, 부득이 외부관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도면 등을 참고하여 작성하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

④ 본 감정평가서는 본래 목적인 경매평가 외에 타용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 및 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

일련번호	소재지	건물명	면적(㎡)		거래가액(원)	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	수유동 741	'칸타빌수유팰리스' 제7층 102-7○○호	78.1719	26.0724	661,000,000	2024.09.04	-
b	수유동 741	'칸타빌수유팰리스' 제4층 101-4○○호	59.9879	20.0212	599,000,000	2023.10.24.	-
c	수유동 87-5	'수유시그니티' 제11○○호	48.59	13	550,000,000	2025.06.28	-

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서 본건과 비교 가능성이 가장 높은 최근 사례인 <거래사례 a>를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매가격지수		시점수정치
	기준시점 적용지수 (2025.08.26.)	거래시점 적용지수 (2024.09.04)	
서울특별시 강북구	100.7	99.1	1.01615

※ 거래시점은 2024년 8월 지수를 적용함.
기준시점은 2025년 7월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.20	본건은 사례 대비 층별 효용 및 전유면적크기 등에서 우세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**1.200**	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	661,000,000	1.000	1.01615	1.200	59.9906 /78.1719	618,547,513	619,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 약 10,000,000 ~ 13,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	면적(㎡)		평가액(원)	기준시점	평가목적	비고
			전유	대지권				
A	수유동 741	'칸타빌수유팰리스' 제13층 제101-1304호	59.9906	20.006	739,000,000	2022.11.01	담보	본건
B	수유동 741	'칸타빌수유팰리스' 제13층 제101-1304호	59.9906	20.006	618,000,000	2024.10.28	경매	본건

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	서울특별시 강북구 수유동 741 '칸타빌수유팰리스' 제1동 제13층101-1304호	59.9906	20.006	619,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강북구 수유동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 한천로148길 12-13	741 칸타빌 수유 팰리스 제1동	공동주택 (아파트) 판매시설 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층~10층 11층 12층 13층 14층 15층	 3,698.1930 3,944.2727 3,931.5652 2,080.8818 2,419.2584 2,223.9040 각 1,090.2732 715.1036 715.1036 708.6135 708.6135 685.3812			
	1. 서울특별시 강북구 수유동	741	대	제2종일반주거지역	4,907.6			
1	서울특별시 강북구 수유동	위지상		철근콘크리트구조 제13층 제101-1304 1. 소유권대지권	59.9906 20.006 -------- 4,907.6	59.9906 20.006	619,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 371,400,000 247,600,000	
	합 계						₩619,000,000.-	
			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 강북구 수유동 소재 "4호선 수유역" 북측 인근에 위치하고 있으며,
주위는 시장, 근린생활시설, 단독주택 및 다세대주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(4호선 '수유역')등이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상15층 건물 내 제13층 제101-1304호로서,
외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인트마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등,
샷시: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 소화설비, 엘리베이터설비, 주차장설비 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

본건은 인접도로대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 아파트, 판매시설, 업무시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 노폭 약8 미터, 북동측 및 남서측으로 노폭 약 6미터, 북서측으로 노폭 약 4미터 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법>,
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 741 칸타빌수유팰리스 제1동 제13층 제101-1304호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 741 칸타빌수유팰리스 제1동 제13층 제101-1304호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 741 칸타빌수유팰리스 제1동 제13층 제101-1304호

[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]



사 진 용 지



[본건 건물 전경]

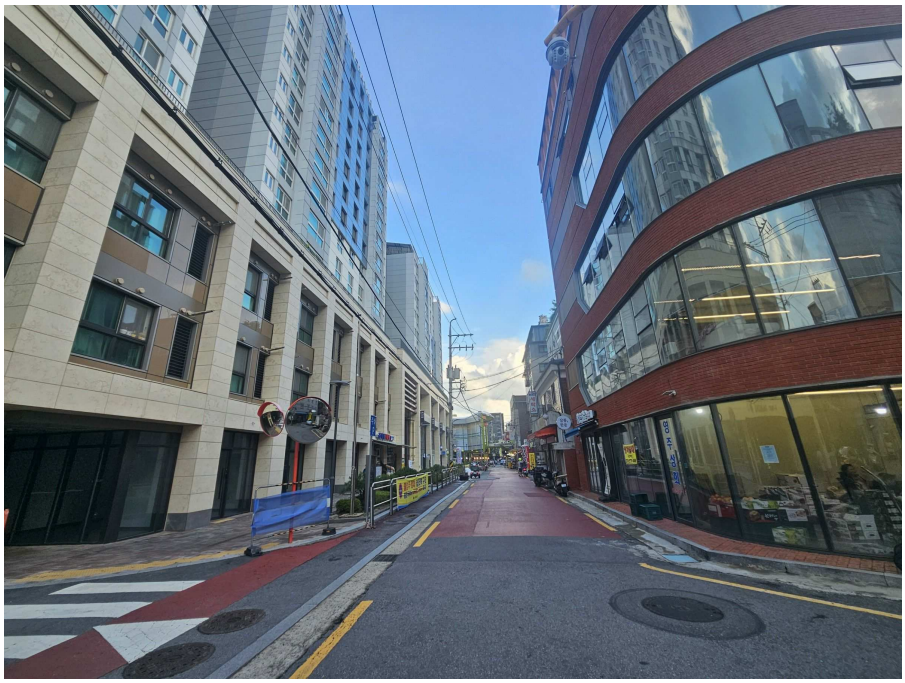


[본건 건물 전경]

사 진 용 지

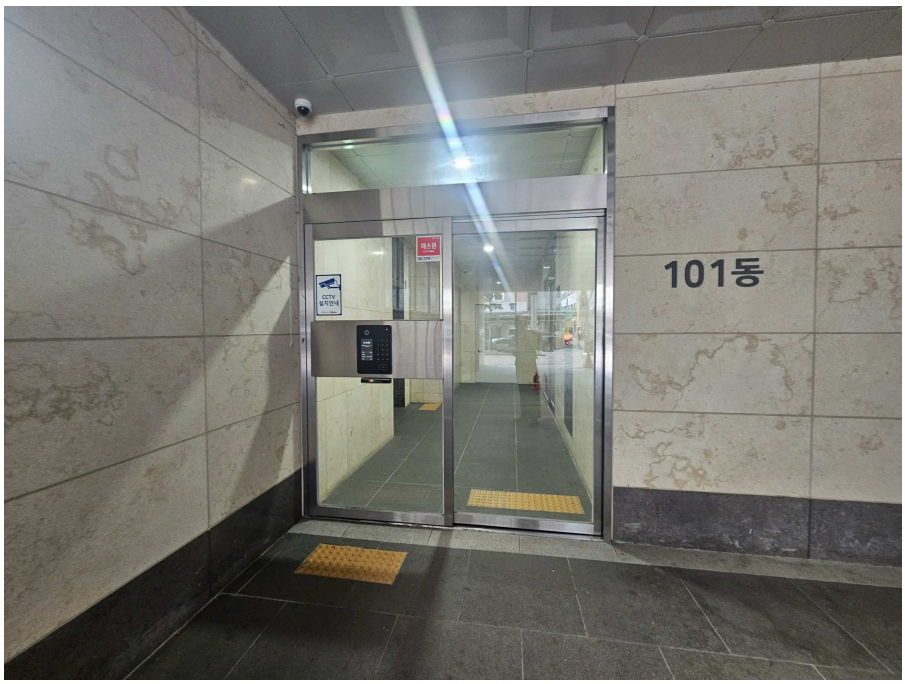


[주변 전경]

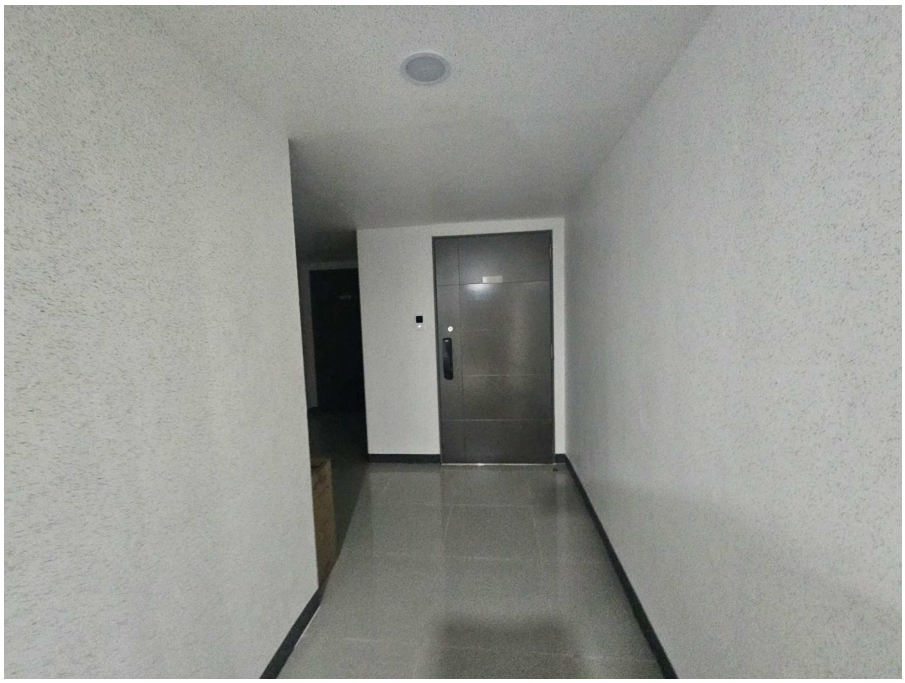


[주변 전경]

사 진 용 지



[1층 입구 전경]



[본건 호수 전경]