감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	최은희 소유물건 (2025타경13773)
의 뢰	인:	서 울 북 부 지 방 법 원 사법보좌관 최 희 상
감정평가서번호:		p20260101



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.

전일감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 종 범

감정평가액	이억육천사백만원정(₩264,000,000.-)			
의 뢰 인	서 울 북 부 지 방 법 원 사법보좌관 최 희 상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최 은 희 (2025타경13773)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.09	2026.01.08 ~ 2026.01.09	2026.01.13

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	1 1세대x-2 이	아파트	1 1세대x-2 하	- 여	264,000,000 백
	합 계					₩264,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울북부지방법원(민사집행과 경매8계 2025타경13773)의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

소재지 및 명칭	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트 제8동 제8층 제801호 [도로명주소] 서울시 동대문 사가정로 190	규 모	총15개동 1,234세대 8동 : 60세대 44.24㎡형 132세대
건물의 주구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	건물의 주용도	공동주택(아파트)
건물의 층수	지상 12층	사용승인일자	1992.03.11

기호	층 · 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	**8층 801호**	아파트	44.24	11.38	24.126

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 주 공용부분(지하주차장 등 제외) 합계임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 1월 09일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 1월 8일과 9일이며, 대상물건에 대하여 공부와 부합여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 • 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법, 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·위치별·향별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 주거용 건물로서 수익과의 상관관계가 미약하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려우므로 합리성 검토를 생략하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

1) 본건의 면적, 구조, 위치 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등으로 확인하였으며, 점유자 등의 폐문부재 등으로 아파트 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰 및 주변탐문 통한 일반적 이용상황을 기준하여 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.

2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 따라 '한국부동산연구원' 제공 "공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)"를 참고하여 토지와 건물 가액을 배분 표시하였음.

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지 · 명칭	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트
층 · 호수	2층 16동	15층 16동	1층
사용승인일	1992.03.11	1992.03.11	1992.03.11
거래시점	2025.10.01	2025.08.30	2025.12.27
거래가액	530,000,000	510,000,000	540,000,000
전유면적(㎡)	44.24	44.24	44.24
전유면적 기준단가(원/㎡)	11,980,108	11,528,029	12,206,148
비 고	중개거래, 등기필	중개거래, 등기필	중개거래, 미등기

(2) 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소재지 · 명칭	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트
층 · 호수	1층 16동	9층 16동	7층 11동
사용승인일	1992.03.11	1992.03.11	1992.03.11
기준시점	2024.06.12	2024.01.29	2025.04.27
감정평가액	536,000,000	559,000,000	953,000,000
전유면적(㎡)	44.24	44.24	126.53
전유면적 기준단가(원/㎡)	12,115,732	12,635,624	7,531,811
평가목적	경매	경매	경매
비 고	-	-	-

(3) 시세 수준 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건과 유사한 아파트의 네이버 상 매물은 510백만원~540백만원 내외이며,

본건의 2025.01.01. 공동주택 공시가격은 287백만원임.

나. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 면적 및 층별효용 등 개별요인이 유사하며 최근에 거래되어 비교 가능성이 높은 **<거래사례 1>**을 선정하였음.

(2) 사정보정

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 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.**(1.00)**

(3) 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으며, 지가변동률은 토지만에 대한 자료이므로 한국부동산원이 발표하는 매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 시점수정하였음.

구 분	가격지수	비 고
2025.10.01	101.6	거래시점(적용: 2025.09 지수)
2026.01.09	103.3	기준시점(적용: 2025.11. 지수)
시점수정치	1.01673	103.3/ 101.6≒ 1.01673
서울특별시 아파트 매매가격지수 (2021.6월 = 100 기준).		

(4) 개별요인(가치형성요인) 비교

요 인	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	호별요인: 1.02(층별)*0.98(동별)*0.98(라인별)=0.98, 다소 열세함.					

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	**8동 8층 801호**	11,980,108	1.00	1.01673	0.98	11,936,925	**11,936,000**

(가) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가					
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	**8동 8층 801호**	**22.12**	11,936,000	264,024,320	**264,000,000**

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)
1	**264,000,000**

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
	서울특별시 동대문구 전농동	6 전농우성 제8동	아파트	철근콘크리트조 평슬라브지붕 12층				
				1층	368.17			
				2층~12층 각	355.27			
	[도로명 주소] 서울특별시 동대문구 사가정로 190							
	1)서울특별시 동대문구 전농동	6	대	제3종일반주거지역	49,818.1			
	2) 동 소	6-1	대	제2종일반주거지역	5,465.8			
				(내) 철근콘크리트조 제8층 제801호	44.24*1/2	22.12	264,000,000	비준가액
				1),2)소유권 대지권	24.126*1/2	12.063		최은희 공유지분1/2전부
					55,283.9*--- 55,283.9			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**211,200,000**	
						건 물 :	**52,800,000**	
	합 계						**₩264,000,000.-**	
				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 전농동 소재 "배봉초등학교"남측 인근에 위치하며,주위는 아파트 단지 및 공원,학교,근린생활시설,다세대주택,단독주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

본 아파트 단지는 18평형(본건,전유면적 44.24㎡)132세대,24평형 378세대,31평형 240세대,41평형 232세대,44평형 252세대 합계 1,234세대로 구성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며,인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 12층 건물 내 8층 801호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등.
창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 "호별배치도 및 내부구조도"참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,도시가스 난방설비(개별난방),승강기설비 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

완경사의 부정형 토지로서 ,아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 사가정로 및, 북서측으로 전농로 10길 등이 소재하며,단지내 도로가 외곽 공도에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<6>
도시지역,제3종일반주거지역,도로(2015-02-17)(접합),도로(접합),소로3류(폭8m 미만)(2021-07-08)접합 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,교육환경보호구역(2016-04-01)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2016-04-01)(절대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계법>

<6-1>
도시지역,제2종일반주거지역,도로(2015-02-17)(접합),도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,교육환경보호구역(2016-04-01)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,교육환경보호구역(2016-04-01)(절대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경보호에 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)

<6>,<6-1>
토지거래계약에 관한 허가구역(2025-10-20)(허가대상 용도:
아파트,지정기간:202510.20~2026.12.31),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등.
용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대.지정기간:2025.8.26~2026.8.25.),건축선(세부사항
건축과 문의)

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며,현장조사시 점유자 부재 등으로 아파트 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 주변 탐문,감정평가전례등을 통한 일반적인 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.

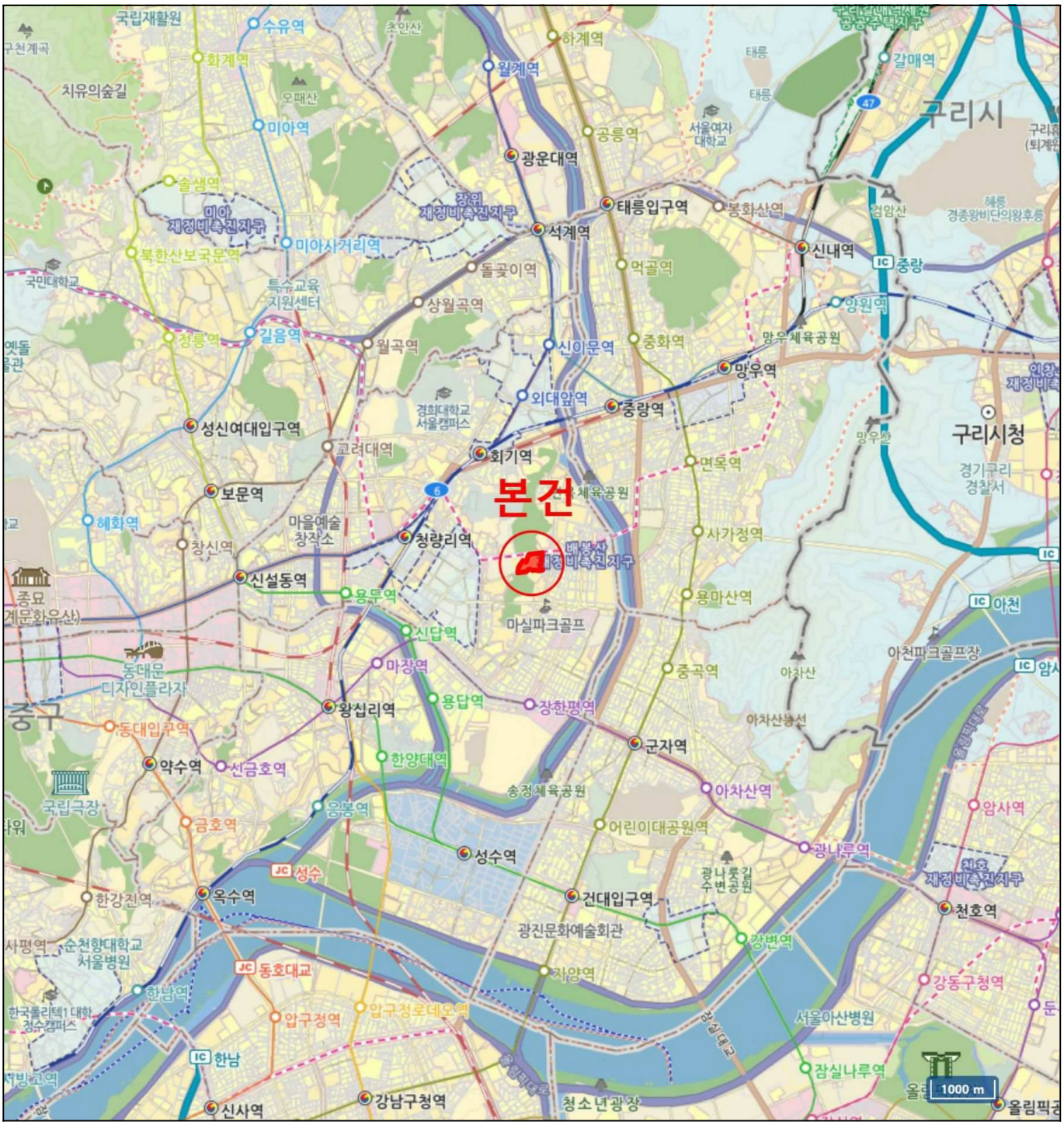
아파트 1세대의 1/2 공유지분에 대한 감정평가임을 유의하시기 바람.

복도식 아파트임.

본건 소재 8동 8층은 5 세대가 있는 바 본건 801호만 면적이 다름을 유의 하시기 바람.

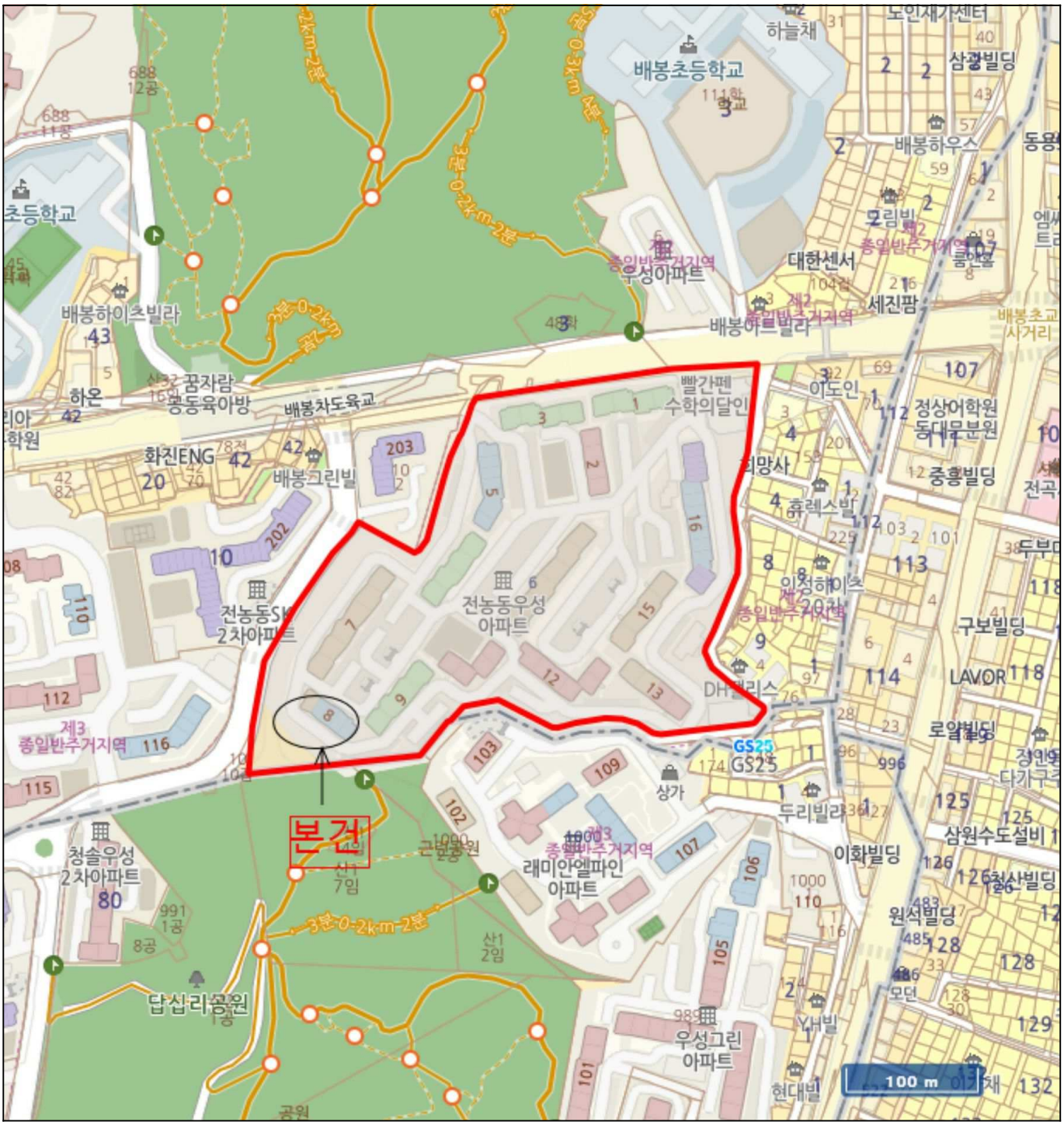
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트 8동 8층 801호



위 치 도

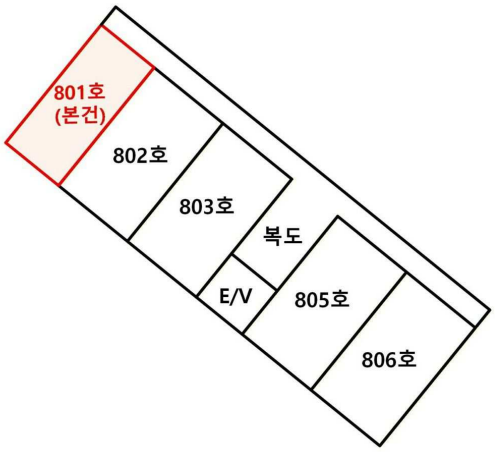
소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트 8동 8층 801호



호별배치도 및 내부구조도

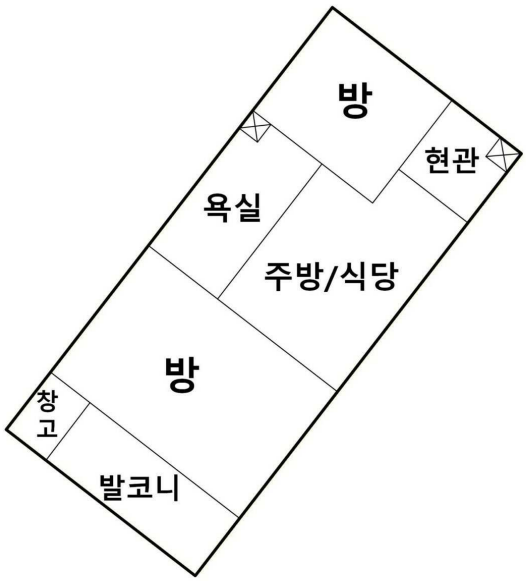
소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 6 전농우성아파트 8동 8층 801호

<< 호 별 배 치 도 >>



[전농우성아파트 제8동 제8층 제801호]

<< 내 부 구 조 도 >>





8 ( )

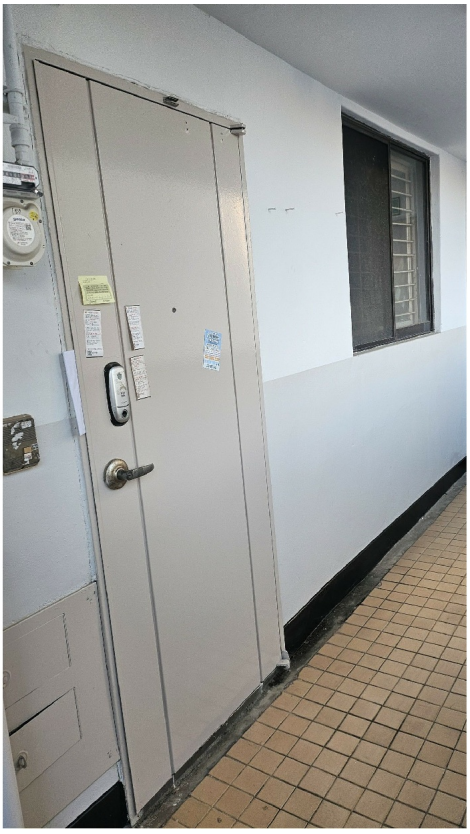








8 8



8 801 ( )