감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 최관열 소유물건(2025타경13921)

의 뢰 인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박가영

감정평가서번호 : TY251229-1001

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.

태영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 대 진

감정평가액	사억팔천삼백만원정(₩483,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최관열 (2025타경13921)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.08	2026.01.07 ~ 2026.01.08	2026.01.08

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	483,000,000 백
	합 계					₩483,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

TY251229-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "효문중학교" 남동측 인근에 위치하는 현대아파트 제103동 제3층 제305호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 1월 8일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 1월 8일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

TY251229-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지 건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 719외 현대아파트			사용승인 일자	1995.06.09			
건물 주용도	아파트			구조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕			
전체층수	지하1층/지상15층			용도지역	제2종일반주거지역			
구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 동·층·호수							
1	제103동	제3층	제305호	84.83	19.63	104.46	45.88	아파트

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상 주거공용 부분의 합산면적임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 외부관찰 등 현지조사한 상황 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

TY251229-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비 교 법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기 준 법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

TY251229-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 장래에 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

(3) 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 한국부동산연구원의 「집합건물의 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분 비율을 적용하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

TY251229-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명 · 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	쌍문동 719외	현대아파트 제ooo동 제3층 제ooo호	84.83	45.88	2025.07.28 1995.06.09	480,000,000	5,660,000	-
②	쌍문동 719외	현대아파트 제ooo동 제4층 제ooo호	84.93	45.88	2025.06.27 1995.06.09	448,000,000	5,270,000	-
③	쌍문동 719외	현대아파트 제ooo동 제2층 제ooo호	84.25	45.88	2025.03.01 1995.06.09	470,000,000	5,580,000	-

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 · 동 · 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
ⓐ	쌍문동 719외	현대아파트 제ooo동 제10층 제oooo호	84.55	45.88	법원 경매	2025.07.29 1995.06.09	483,000,000	5,710,000	-
ⓑ	쌍문동 719외	현대아파트 제ooo동 제1층 제ooo호	84.93	45.88	법원 경매	2024.10.07 1995.06.09	460,000,000	5,420,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 ①을 선정함.

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례는 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 도봉구 (25.07.28~26.01.08)	1.00699	100.9/100.2 ≒ 1.00699

2025.07.28 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.2

2026.01.08 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.9

(4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 비교하여 대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 비교하여 대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례와 비교하여 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 비교하여 대체로 유사함
누 계 치		1.000	

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교		산정금액 (원)	결정금액 (원)
					본건(㎡)	사례(㎡)		
1	480,000,000	1.000	1.00699	1.000	84.83	84.83	483,355,200	483,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소 재 지	건물명칭 · 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원)	비 고
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 719외	현대아파트 제103동 제3층 제305호	84.83	45.88	483,000,000	-
합 계					**₩483,000,000**	

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 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 우이천로38가길 32	719, 719-1 현대 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층 지하층 1~4층 (각) 5~7층 (각) 8층 9~10층 (각) 11층 12층 13층 14층 15층 부속건물: 조적조 노인정, 관리사무실 지하층 58.50㎡ 1층 58.50㎡ 부속건물: 철근콘크리트조 기계실 지하층 195.30㎡ 부속건물: 철근콘크리트조 지하주차장 지하층 713.15㎡ 부속건물: 철근콘크리트조 지하주차장 지하층 203.77㎡ (부속건축물은 101동,102동, 103동 공용)	929.10 964.72 964.52 776.86 672.27 567.68 483.43 398.60 294.01 209.18			
1)	동소	719	대	제2종일반주거지역	8,012.6			
2)	동소	719-1	대	제2종일반주거지역	5,355.6			

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				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제3층 제305호 1),2) 소유권대지권	84.83 45.88 ---------- 13,368.20	84.83 45.88	483,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 386,400,000 건 물 : 96,600,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩483,000,000.-**	
				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 도봉구 쌍문동 소재 "효문중학교" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층 건물 내 제3층 제305호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호: 샤시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 "아파트"로 이용중임. (후첨 "건물개황도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사의 2필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 쌍문동 719
도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: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(지정기간:2024.9.10.~2029.9.9.(지목도로한정)),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정),비오톱1등급(저촉)

- 쌍문동 719-1
도시지역 , 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: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(지정기간:2024.9.10.~2029.9.9.(지목도로한정)),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정)

(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)

임대관계는 미상임.

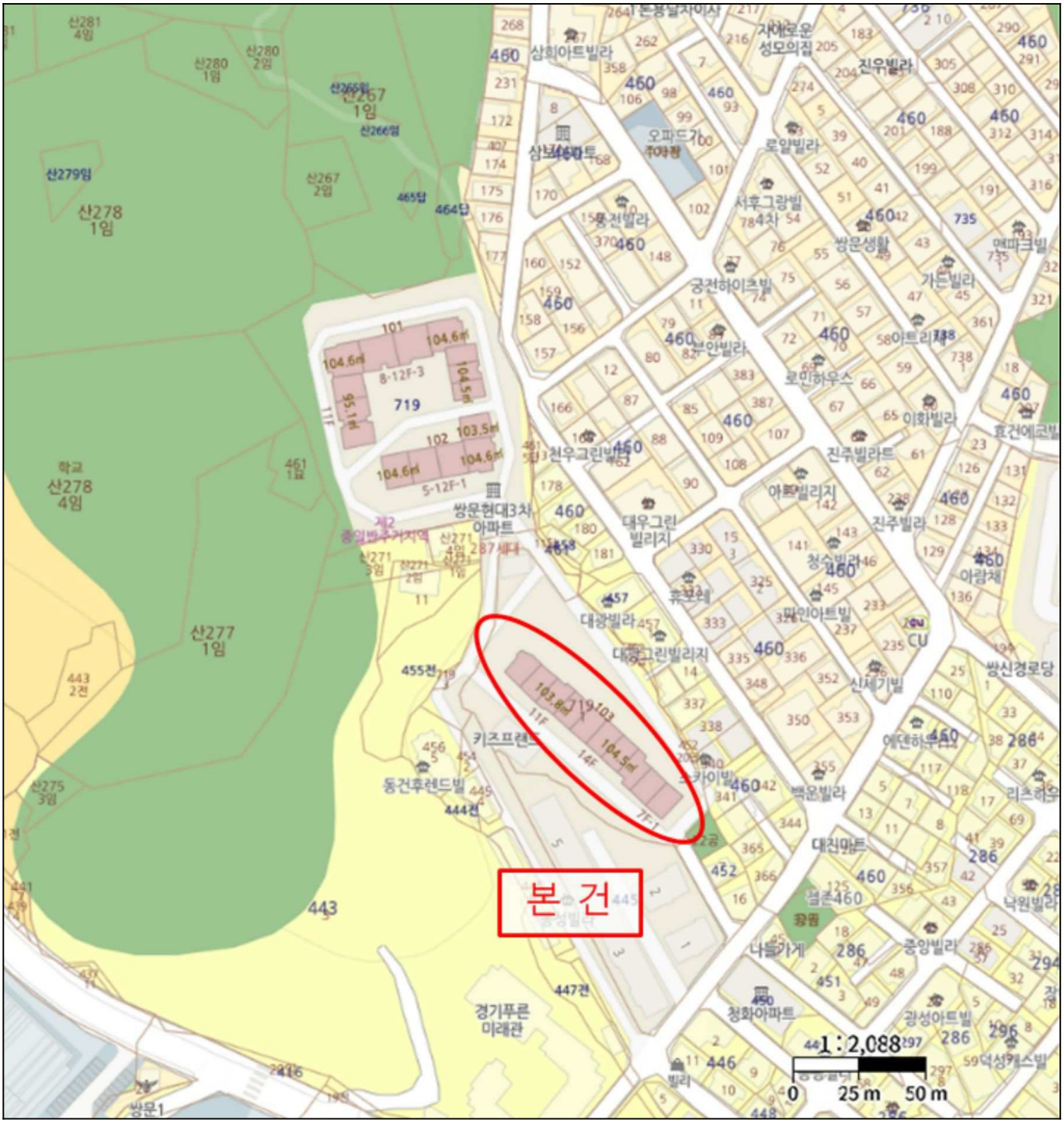
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 719외 현대아파트 103동 3층 305호



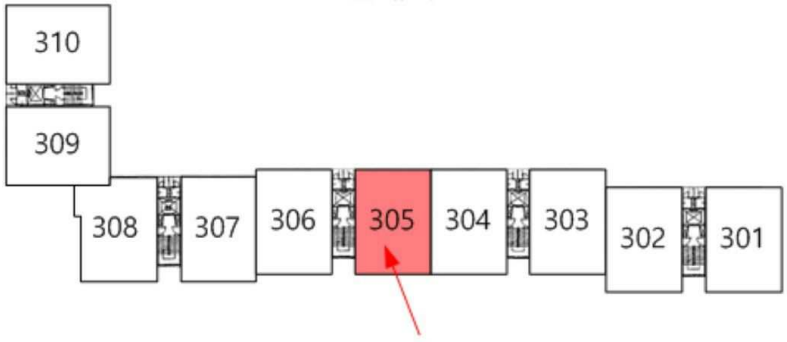
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 719외 현대아파트 103동 3층 305호



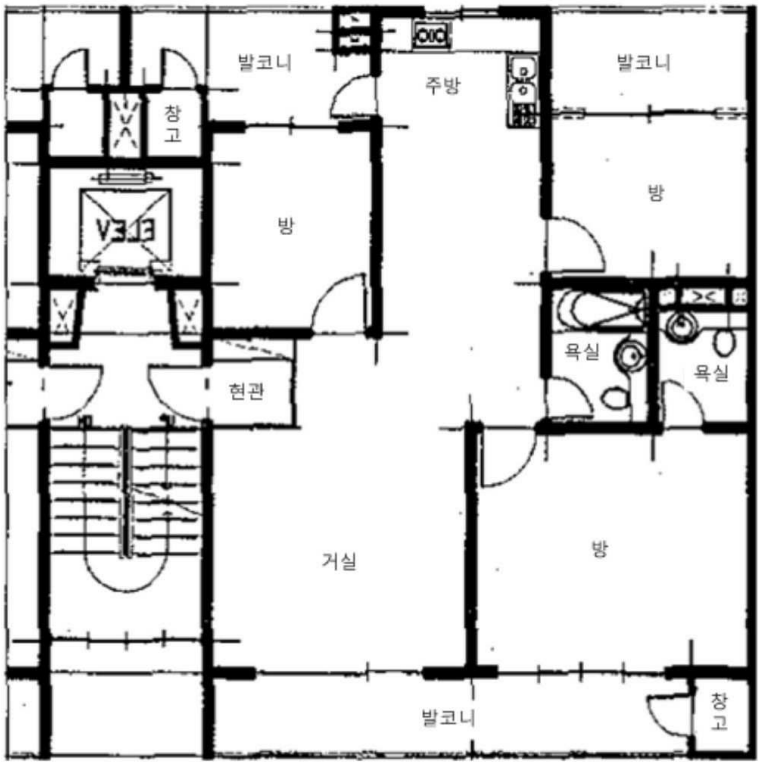
건 물 개 황 도

<호별배치도>



본건(현대아파트 103동 305호)

<내부구조도>



본건의 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 외부관찰 등 현지조사한 상황 등을 참조하여 작성하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

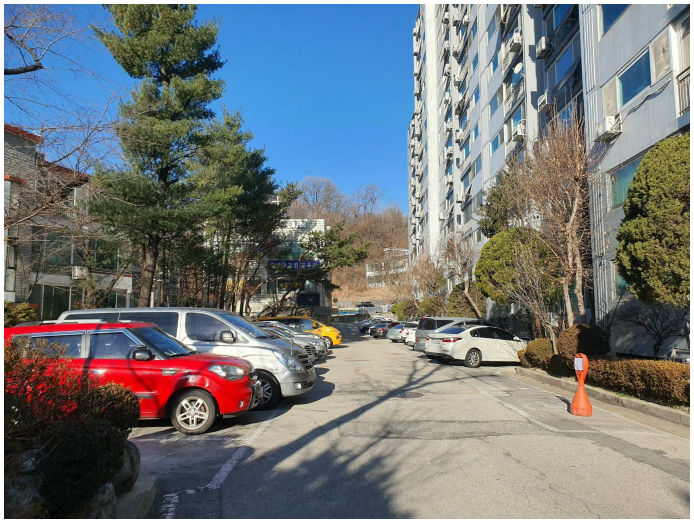
사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경



단 지 내 부

사 진 용 지



지상 출입부



승 강 기



본 건 현 관