감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	이동순 소유물건(2025타경13930) (2025타경13930)
의 뢰 인	서울북부지방법원 경매3계 사법 보좌관 신정섭
평 가 서 번 호	대화 01-2512-2-0197

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 유영조 (인)

(주)대 화 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 조 근 렬 (인)

감정평가액	사억구천구백만원정 (\499,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 경매3계 사법보좌관 신정섭	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 서울북부지방법원 경매3계)	
소유자 (대상업체명)	이동순 (2025타경13930)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026. 01. 06	2026. 01. 06	2026.01.06

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	499,000,000
	합 계					\499,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이명현 (인)

평 가 의 견

-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	서울특별시 노원구 하계동 [도로명주소 서울특별시 노원구 공릉로59길 25	274 청솔 아파트 705동	1. 1동의 건물의 표시 아파트	철근콘크리트조 스라브 15층				
				1층	484.89			
				2층	475.86			
				3층	475.86			
				4층	475.86			
				5층	475.86			
				6층	475.86			
				7층	475.86			
				8층	475.86			
				9층	475.86			
				10층	475.86			
				11층	475.86			
				12층	475.86			
				13층	475.86			
				14층	475.86			
				15층	475.86			
				지하층	421.48			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
				전유부분의 건물의 표시 7층 702호				
				철근콘크리트조	49.85	49.85	< 499,000,000	비준가액 (공용면적: 21.3㎡ 포함)
				대지권의 목적인 토지의 표시			|	
				토지의 표시:			|	
1	동 소	274	대	제3종일반 주거지역	37,239.8		|	
				대지권의 종류: 1. 소유권			|	
					31.98		|	
				대지권의 비율:	------	31.98	>	
					37,239.8			
						토지 건물	배분내역	
						토지 배분	399,200,000	
						건물 배분	99,800,000	
	합 계						\ 499,000,000.-	
				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

서울특별시 노원구 상계동 소재 지하철 7호선 “하계역” 남측 인근 위치하며 주위는 공동주택 단지 및 근린생활시설이 혼재하는 지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진 · 출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 7호선 "하계역" 이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

1989년 10월 사용승인된 철근콘크리트조 스라브지붕 15층 건물 내
제705동 제7층 제702호로서,

외벽 : 세멘몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 하이새시임.

(4) 이용상태

대상물건 기호(가)는 아파트(방3, W/C1, 거실, 주방, 발코니 등)으로 이용 중임.
※ 대상물건 현장조사 시 이해관계인 비협조로 인해 내부 확인을 하지 못한 바, 대상물건의 내부구조 및 내부이용상황은 외관조사 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였으니 경매 진행시 참고바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급 · 배수 설비, 난방 설비, 소화전 설비 등이 구비된 것으로 추정됨.

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

자체지반 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

아파트단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 단지외로 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2003-09-17), 제1종지구단위계획구역(2003-09-17),
도로(2003-09-17)(접합), 도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2013-01-17)(접합)
가축사육제한구역<가축분 뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환 경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트/지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)임.

(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)

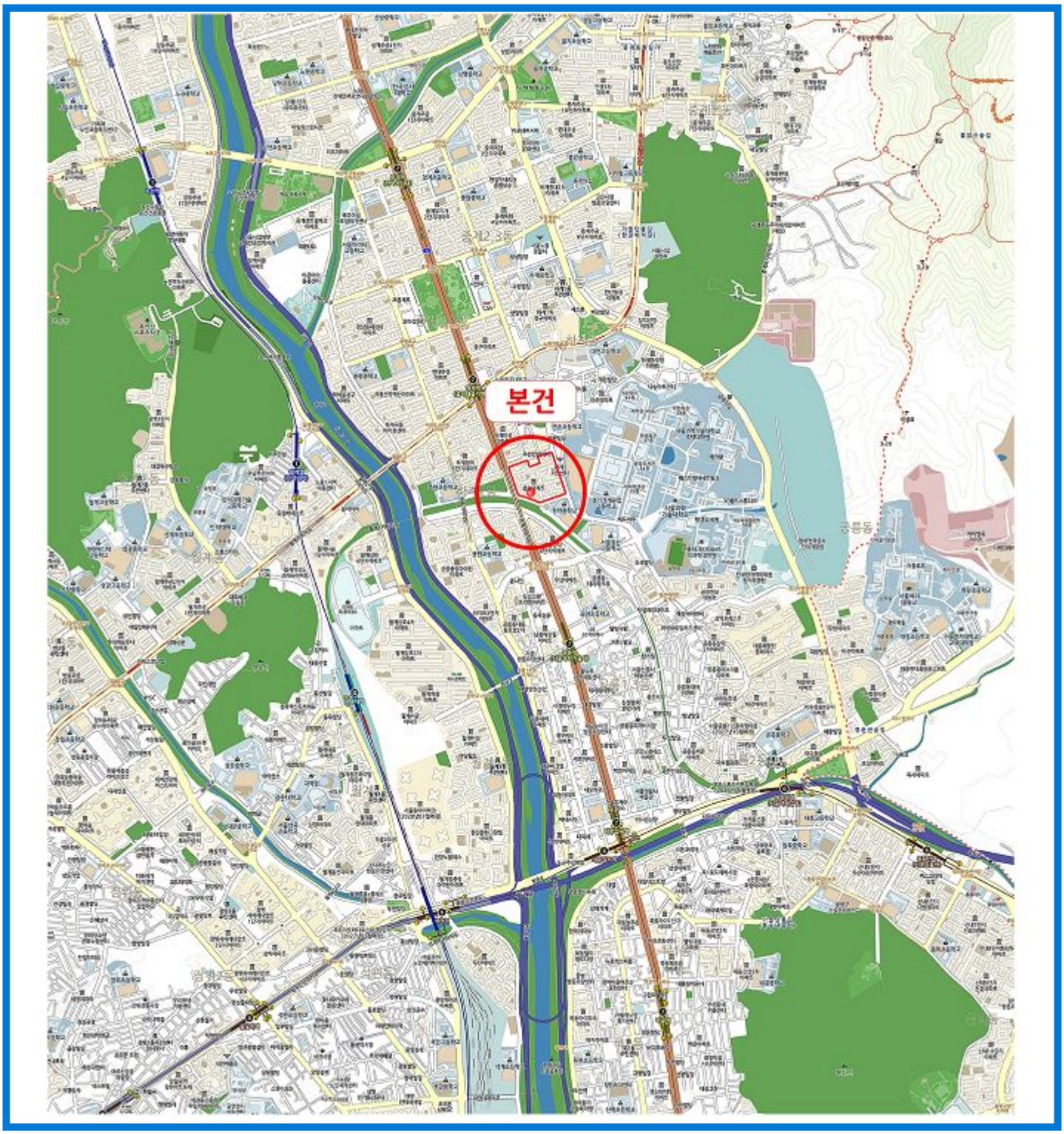
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

01-2512-2-0197

광 역 위 치 도

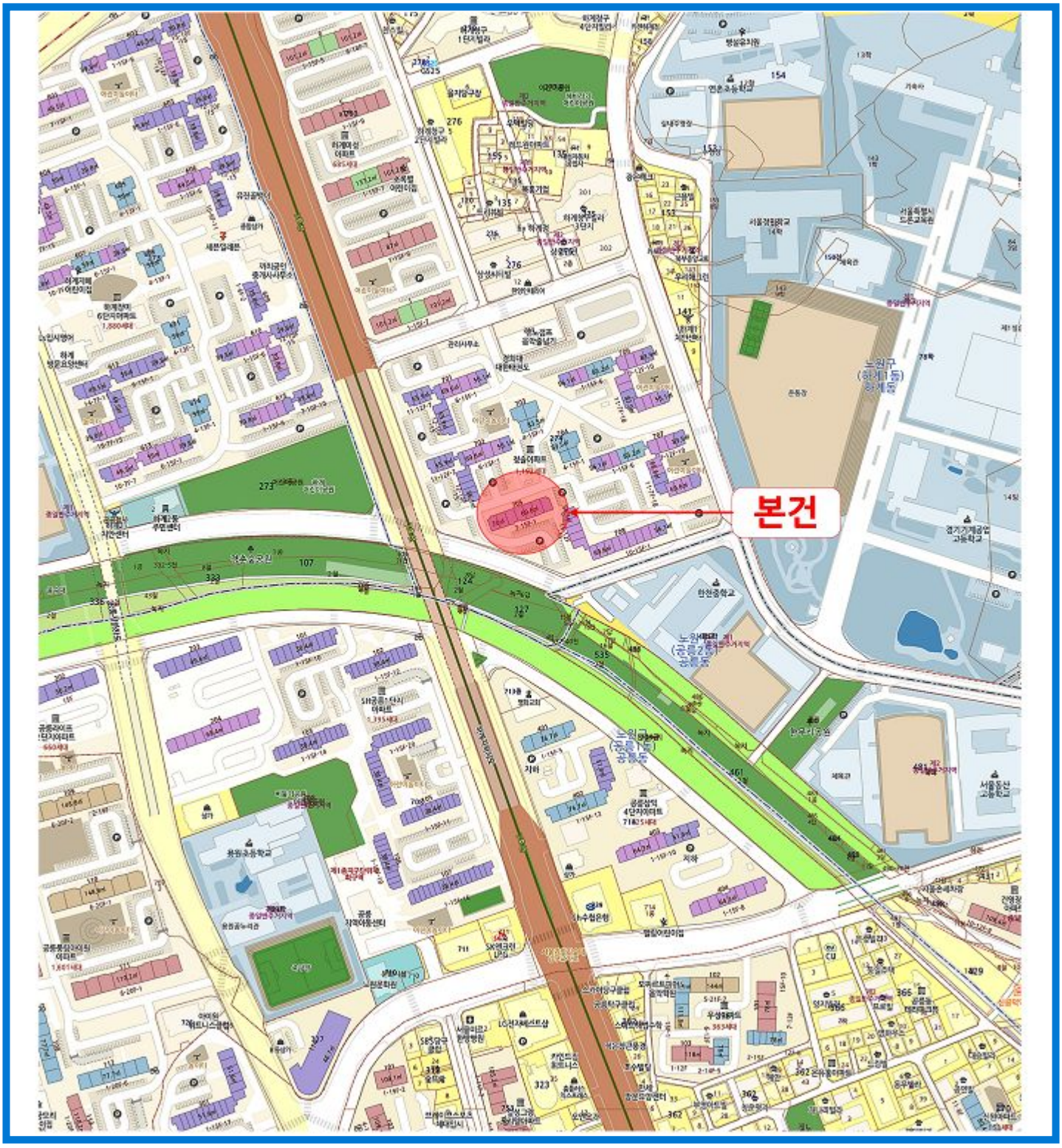
소 재 지	서울특별시 노원구 하계동 274 청솔아파트 705동 7층 702호



01-2512-2-0197

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 노원구 하계동 274 청솔아파트 705동 7층 702호

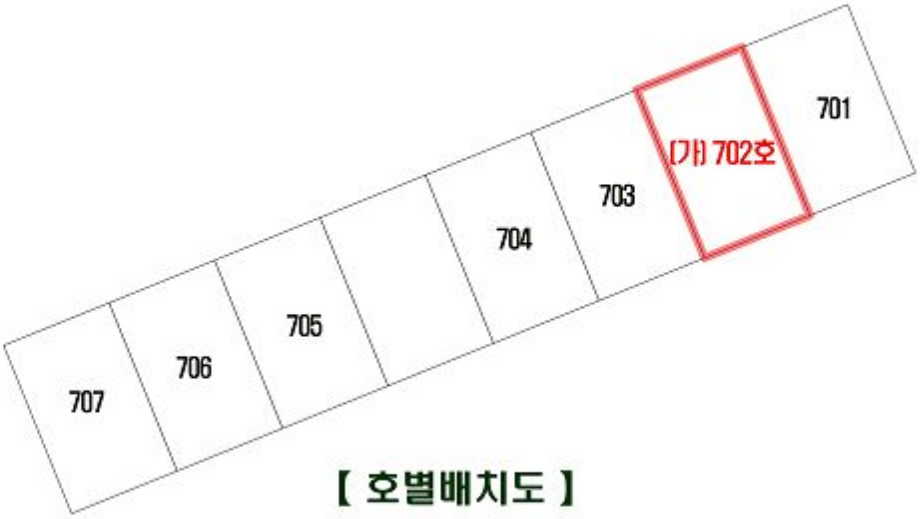


01-2512-2-0197

건 물 개 황 도



청솔아파트 제705동 제7층 제702호



【 호별배치도 】



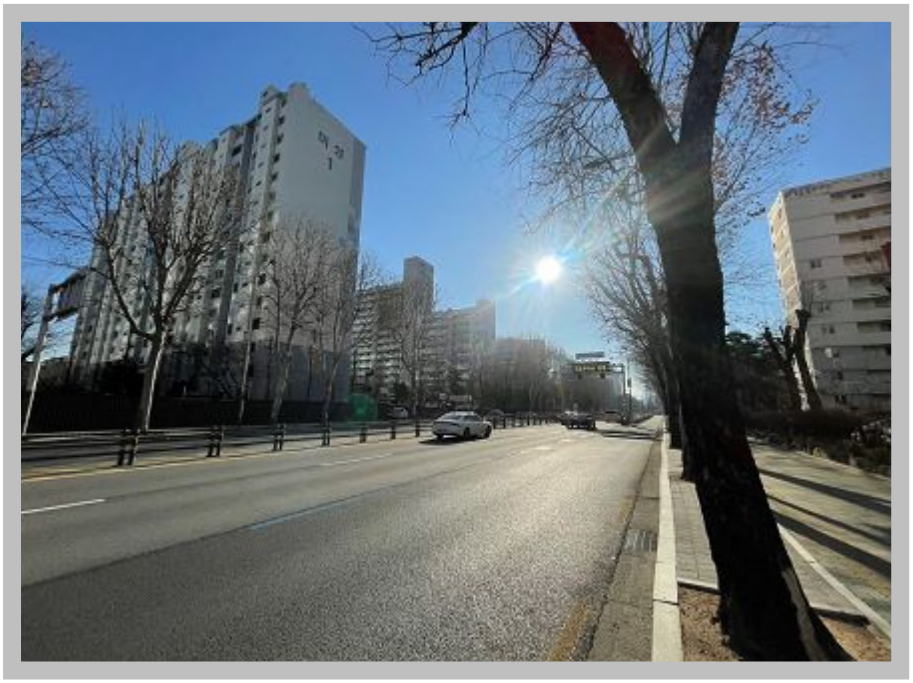
【 내부구조도 】

01-2512-2-0197

현 황 사 진



【 대상물건이 속한 건물 전경 】

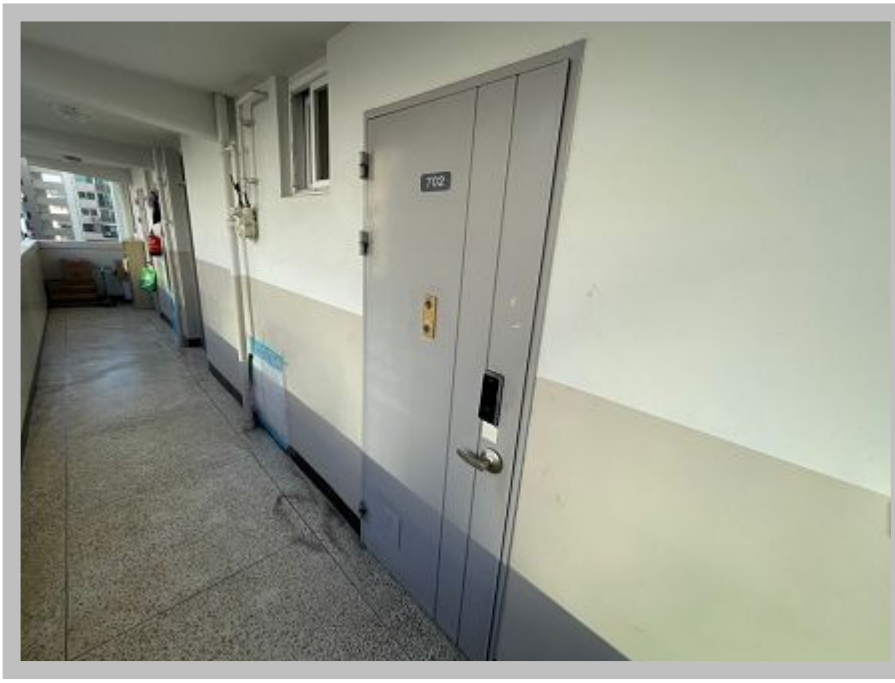


【 주위환경 】

현 황 사 진



【 주위환경2 】



【 대상물건의 출입문 】

대한민국 품질 50년 10대 FELLOW 기업

DAEHWA
대화감정평가법인

수 신 서울북부지방법원 경매3계장
참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-12-30자 귀 제 『2025타경13930』 호로 의뢰하신 『이동순 소유물건(2025타경13930)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인
대표이사 조 근 렬

시행 01-2512-2-0197 (2026.01.06.)
우 06720 서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동) / http://www.dhapp.co.kr
전화 02-525-2733 전송 02-525-4555 / daeha1@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2512-2-0197호

서울북부지방법원 경매3계장 귀하

一金팔십이만이천팔백원整 (\822,800.-)

2025-12-30 일자 귀 제 『2025타경13930』 호로 의뢰하신 『이동순 소유물건(2025타경13930)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		520,730	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실비	여 비	212,000	(499,000,000x(11/10,000)+195,000) * 0.7 520,730
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		\228,000	
합 계		\748,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		\74,800.-	
총 계		\822,800.-	
기 납 부 착 수 금		\.-	
정 산 청 구 액		\822,800.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251220197)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

신한은행 : 140-004-064300 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
		0	3				

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경13930		\748,000	\74,800	\822,800			\822,800

출급금종류	감 정 료			
출급청구일	2026. 01. 06			
청구자	성 명	조 근 렬	전화	(02)525-2733
	주민번호 (사업자등록번호)	214-87-46436	우편번호	06720
	주 소	서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)		
대리인	성 명		전 화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주 소			
출급구분	■ 원금 및 부가가치세 지급		□ 원금 및 이자지급	
	□ 원금 및 전체이자지급		□ 이자만 지급	
입금계좌번호	신한은행 : 140-004-064300 (예금주 :(주)대화감정평가법인)			

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .

2026 년 01 월 06 일

서울북부지방법원 경매3계

사법보좌관 신정섭 (인)