감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　김병관 소유물건(2026타경28)

의 뢰 인 :　서울북부지방법원 사법보좌관 문상준

감정서번호 :　HA14-260210-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

감정평가사사무소 하나에셋

TEL. 02-2252-6995　　FAX. 02-2252-6997

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 은 민 수 (인)

감정평가액	**육억이천삼백만원정(₩623,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김병관 (2026타경28)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.20	2026.02.19 ~2026.02.20	2026.02.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	623,000,000
	합 계					₩623,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Ⅰ 기본적사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 중화동 42 중화동건영아파트 제12층 제1208호				
주용도	아파트(공동주택)		사용승인일	1998-03-26	
구 조	철근콘크리트조 경사스라브지붕		건물연면적	10,704.82㎡	
토지면적	2,875.3㎡		용도지역	제2종일반주거지역	
전체층수	지하 1층/지상 15층 (95세대)		공동주택가격 (원)	425,000,000 (2025.01.01.)	
대상물건 내 역	층 · 호수	면 적(㎡)		면 적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)
		전 유	공 용		
	제12층 제1208호	84.77	43.26	128.03	34.39

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 「중화고등학교」북측 인근에 위치하는 구분건물(중화동건영아파트)에 대한 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2026년 02월 19일 ~ 2026년 02월 20일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 02월 20일입니다.

3. 그 밖의 사항

본건 현장 조사시에 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장의 건물현황도면 및 외부관찰, 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 인근 동유형의 표준적 이용을 전제로 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

II 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 구분됩니다.

가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

3. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적정한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

나. 구분건물의 감정평가방법

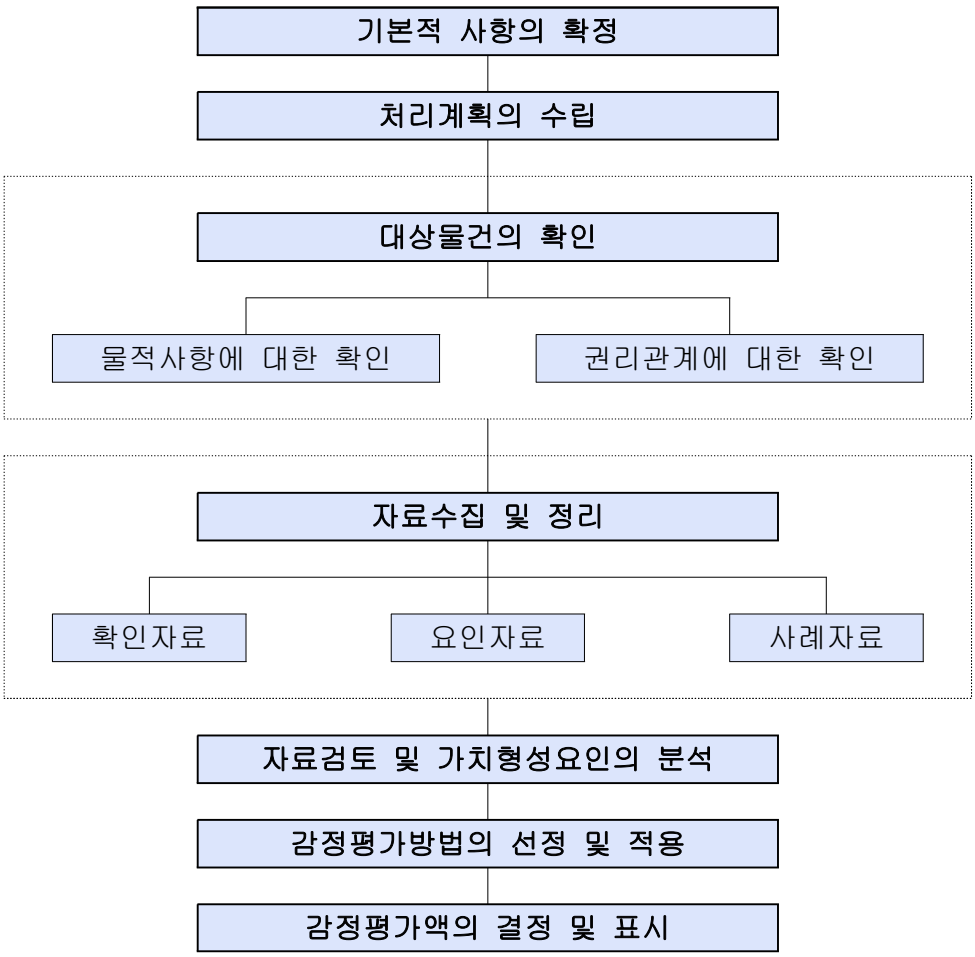
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 검토하여 비준가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

▣구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

4. 감정평가의 절차

본건의 평가는「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



III 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 「중화고등학교」북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 소재하는 주거지대를 형성하고 있으며 주위환경은 쾌적합니다.

나. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철 7호선 "중화역" 등이 소재하며 제반 교통사정은 무난합니다.

다. 위치도

서울특별시 중랑구 중화동 42 중화동건영아파트

2. 대상물건 개요

가. 토지

소재지		서울특별시 중랑구 중화동						
일련번호	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로교통	공시지가(원/㎡)
1	42	2,875.3	대	2종일주	아파트	사다리완경사	세로(가)	2,719,000

나. 구분건물

소재지	위지상: 중화동건영아파트 제12층 제1208호				
주용도	아파트(공동주택)		사용승인일	1998-03-26	
구 조	철근콘크리트조 경사스라브지붕		건물연면적	10,704.82㎡	
대지면적	2,875.3㎡		용도지역	제2종일반주거지역	
전체층수	지하 1층/지상 15층 (95세대)		공동주택가격 (원)	425,000,000 (2025.01.01.)	
대상물건 내 역	층· 호수	면 적(㎡)		면 적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)
		전 유	공 용		
	제12층 제1208호	84.77	43.26	128.03	34.39
본건 소재 건물 현황					

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정합니다.

거래사례비교법	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

인근지역 본건 단지 내 거래사례 중 본건과 비교성이 높은 사례로서 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같습니다.

소 재 지		서울특별시 중랑구 중화동 42					
번호	명 칭	층/호수	면 적(㎡)		용 도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유	사용승인
1	중화동 건영아파트	제12층 제120*호	84.77	34.39	아파트	618,000,000	2025.10.04
						7,290,000	1998.03.26
2	중화동 건영아파트	제13층 제130*호	84.76	34.39	아파트	590,000,000	2025.09.21
						6,961,000	1998.03.26

※자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 가격수준

구 분	가격수준		기준시점
	하한가격	상한가격	
KB부동산	510,000,000	610,000,000	2026.02.02
부동산뱅크	510,000,000	610,000,000	2026.02.04

다. 거래사례의 선정

상기 거래된 사례 중 거래등기가 완료되고 동일층에 소재하는 '거래사례1'을 비교사례로 선택하여 감정평가액을 구하고자 합니다.

3. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 추정되어 사정보정은 불필요 합니다.

사정보정률	1.00

4. 시점수정

시점수정치는 중랑구 아파트매매가격지수(한국부동산원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였습니다.(2025.03=100.0)

가. 적용지수 : 아파트매매가격지수(서울시, 동북권 중랑구)

나. 기준시점 : 2026.02.20.

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
사례1	2025.10.04	100.56	2026.02.20	101.34	1.00776	직전월 지수적용

5. 가치형성요인비교

가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유 건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 ①당해 물건의 입지에 대한 단지 외부요인 ②당해 물건의 건물에 대한 단지 내부요인 ③당해 구분건물에 대한 호별요인 ④기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
(단지) 외부요인	당해 물건의 입지와 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	입지요인
(단지) 내부요인	당해 물건의 건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
호별요인	당해 물건의 전유부분과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

나. 가치형성요인의 비교

1) 사례1기준

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요인 구분	비교항목	비교치	비 고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	교통 및 도보의 편의성		
	교육환경		
	자연환경		
	거주환경		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재하여 내부요인 대등함
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
	보안 및 유지관리		
호별 요인	층별효용	1.00	본건과 사례는 동일층 전면에 소재하여 호별요인 대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
기타 요인	개발사업 가능성	1.00	대등함
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
누 계	비준율 = 외부요인×내부요인 ×호별요인×기타요인	1.000	1.00×1.00×1.00×1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

산 식	사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액

대상	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
	No	사례가격(원/㎡)						
1	1	7,290,000	1.00	1.00776	1.000	84.77	622,768,772	623,000,000

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

상기 평가과정을 거쳐 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

소재지		서울특별시 중랑구 중화동 42				
대상물건	명 칭	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
			전 유	대지권		
1	중화동 건영아파트	제12층 제1208호	84.77	34.39	623,000,000	

2. 결정의견

-본건 부동산의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가 실무기준」등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한「토지·건물 배분비율」을 참고하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
1	서울특별시 중랑구 중화동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 동일로140길 88	42 중화동건 영아파트	아파트	철근콘크리트조 경사스라브지붕 15층 아파트				
				1층	716.73			
				2층	716.73			
				3층	716.73			
				4층	716.73			
				5층	714.03			
				6층	714.03			
				7층	714.03			
				8층	647.03			
				9층	544.745			
				10층	530.975			
				11층	530.975			
				12층	530.975			
				13층	495.925			
				14층	280.075			
				15층	275.755			
				지하1층	1,895.355			
	1. 동 소	42	대	제2종일반주거지역 자연녹지지역	2,875.3			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1208호 1 소유권대지권	84.77 34.39 2,875.3x---- 2,875.3	84.77 34.39 **토지·건물** **토 지 :** **건 물 :**	623,000,000 **배분내역** **373,800,000** **249,200,000**	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩623,000,000.-**	
			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 중랑구 중화동 소재 「중화고등학교」북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 소재하는 주거지대를 형성하고 있으며 주위환경은 쾌적합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철7호선 "중화역" 등이 소재하며 제반 교통사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 15층 건물내 제12층 제1208호로서
(사용승인일: 1998.03.26)
외 벽: 세멘몰탈위 페인팅 마감
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감
창 호: 샷시창호임

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대에 사다리형 토지로서 아파트단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 세로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역(문의:보건행정과)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 제한보호구역(후방지역:500m)(협의지역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정

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)

기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 42 중화동건영아파트 12층 1208호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 42 중화동건영아파트 12층 1208호

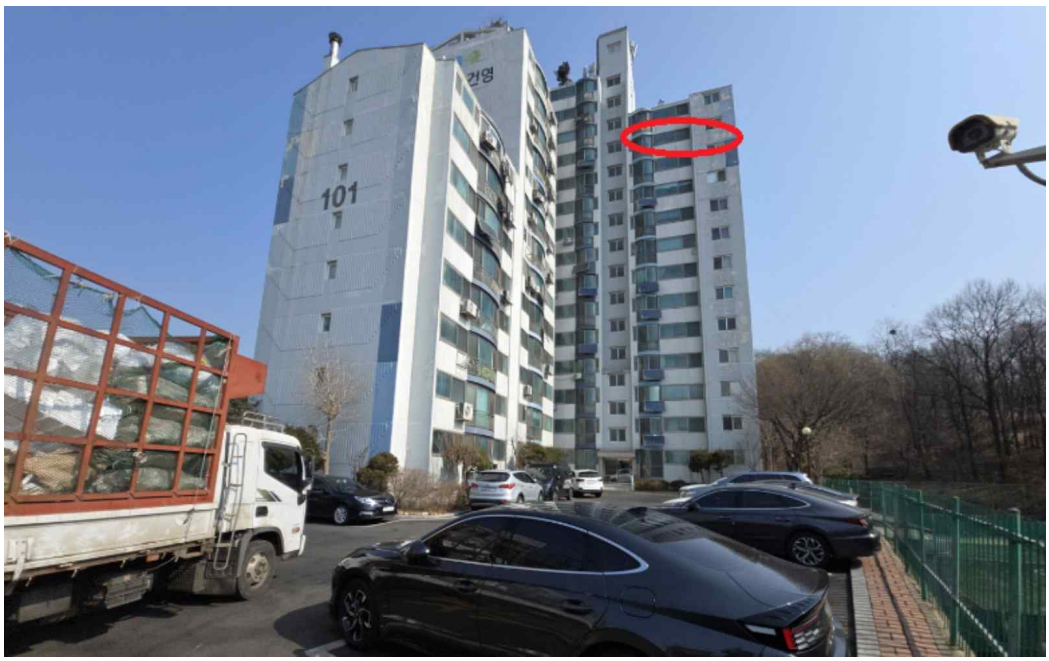
건 물 개 황 도

호별배치 및 내부구조도

(본건 제12층)

(본건 제12층 제1208호)

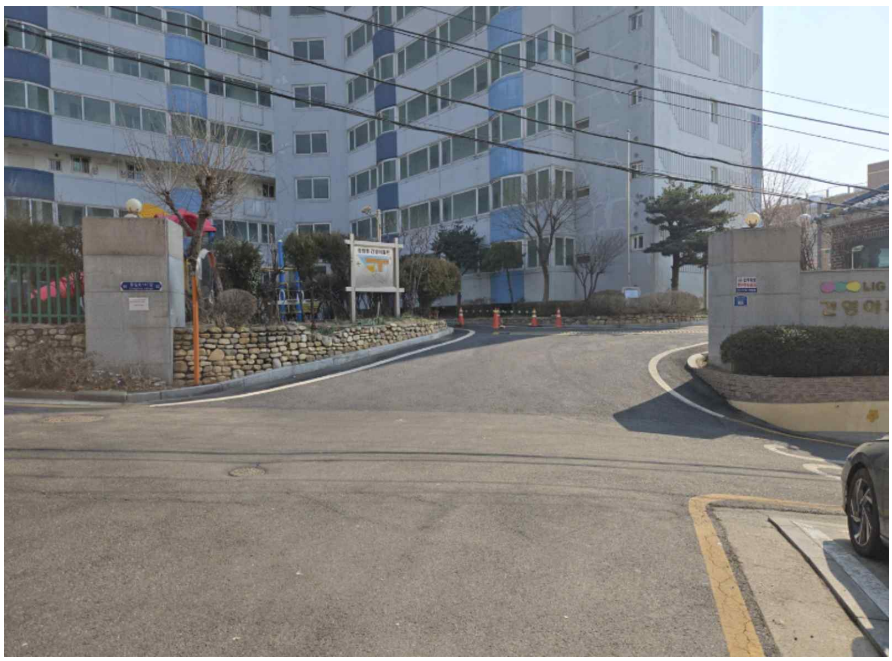
사 진 용 지



본건 전경

본건 주위환경

사 진 용 지



아파트단지 정문

본건 주위환경

사 진 용 지

1층 공동출입문(7~8호 라인)

본건 제12층 제1208호 현관문