

감정평가서

건명	정윤모 소유물건(2026타경65)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	HAS26-3-2

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

호텔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

한명희

감정평가액	구억팔천칠백만원정 (₩987,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정윤모 (2026타경65)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.03.20	2026.03.19 ~ 2026.03.20	2026.03.21	
감 정 평 가 내 용	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 이	아파트	1 하 여	- 백	987,000,000
	합 계					₩987,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

I. 대상물건 개요

1. 단지 개황

소재지	서울특별시 성북구 돈암동 636 [도로명주소] 서울특별시 성북구 북악산로 844				
명 칭	브라운스톤돈암아파트				
대지면적(㎡)	46,819.6	주 용 도		아파트, 생활편익시설, 유치원, 교회, 근린생활시설	
총 동수	16	사용승인일		2004.12.18.	
면적(㎡)	59.99 (25평)	65.95 (27평)	84.97 (33평)	114.89 (43평)	계
세대수	514	17	465	78	1,074

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 한국부동산원, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

2. 대상 구분건물 개요

기 호	동·층·호	용 도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	제101동 제8층 제801호	아파트	84.97	45.26

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 돈암동 소재 “매원초등학교” 북서측 인근에 위치하는 아파트로서, 서울북부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2026년 03월 20일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치

「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 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

4.2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

2026.03.19. ~ 2026.03.20. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등은 방문 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 건축물현황도, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등에 의거 작성된 참고 도면 등으로서 실제와 상이할 수 있는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적}$$

2. 거래사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래단가 ¹ (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	돈암동 636	12	아파트	84.97	45.26	965,000,000	11,356,950	2025.09.10
								2004

주1: 거래단가=거래가액/전유면적

자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지역	가격지수	시점수정치
서울특별시 성북구	거래시점(2025.09.10) 가격지수 : 97.1	101.3/97.1 ≒ 1.04325
	기준시점(2026.03.20) 가격지수 : 101.3	

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경
단지 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부설계 및 구조
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용도 등)에서 열세한 것으로 판단됨.						

6. 시산가액(비준가격)

기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	11,356,950	1.00	1.04325	0.980	84.97	986,601,567	987,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

한국부동산원	855,000,000 ~ 970,000,000원 내외
KB 부동산	900,000,000 ~ 975,000,000원 내외

자료: 한국부동산원, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

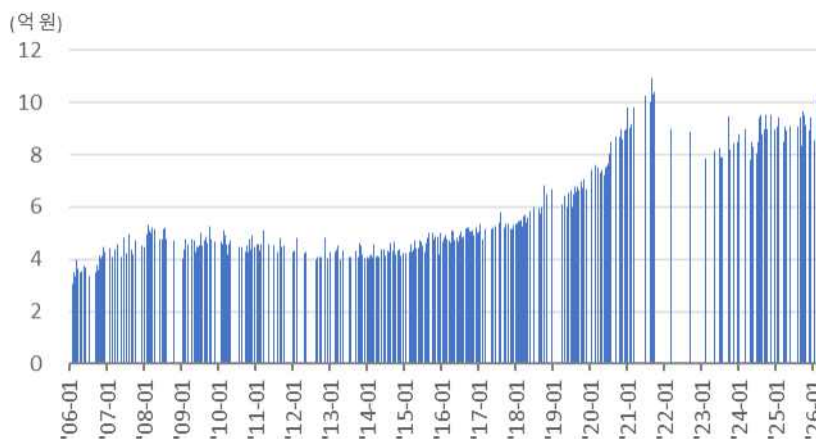
2. 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가가액(원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
B	돈암동 636	11	아파트	84.97	904,000,000	법원 경매	2024.07. 2004

자료: 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

그림1 APT 매매가격 추이

(단위: 억 원/세대)



주: 2006.01.01.~2026.03.21.까지 본건 소재 APT 단지 내 전유면적 84.97㎡의 실거래가 공개
자료: 국토교통부, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	제101동 제8층 제801호	아파트	84.97	45.26	987,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	1동의 건물의 서울특별시 성북구 돈암동	표시 636 브라운스 톤 돈암 아파트 101동	아파트	철근콘크리트구조 평스라브위 경량철골지붕틀 19층				
				1층	471.26			
				2층~18층 (각)	559.38			
				19층	559.37			
	1. 서울특별시 성북구 돈암동	636	대		46,819.6			
				(내) 철근콘크리트조 8층801호	84.97	84.97	987,000,000	
					45.26			
				1. 소유권대지권	-----	45.26		
					46,819.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 592,200,000 394,800,000	
합 계							₩987,000,000.-	
			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 성북구 돈암동 소재 "매원초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브위 경량철골지붕틀 19층 건물 내 제8층 제801호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시조 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

부정형으로서, 아파트 등의 터로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망설비는 자동차 통행이 가능한 포장도로와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

—.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

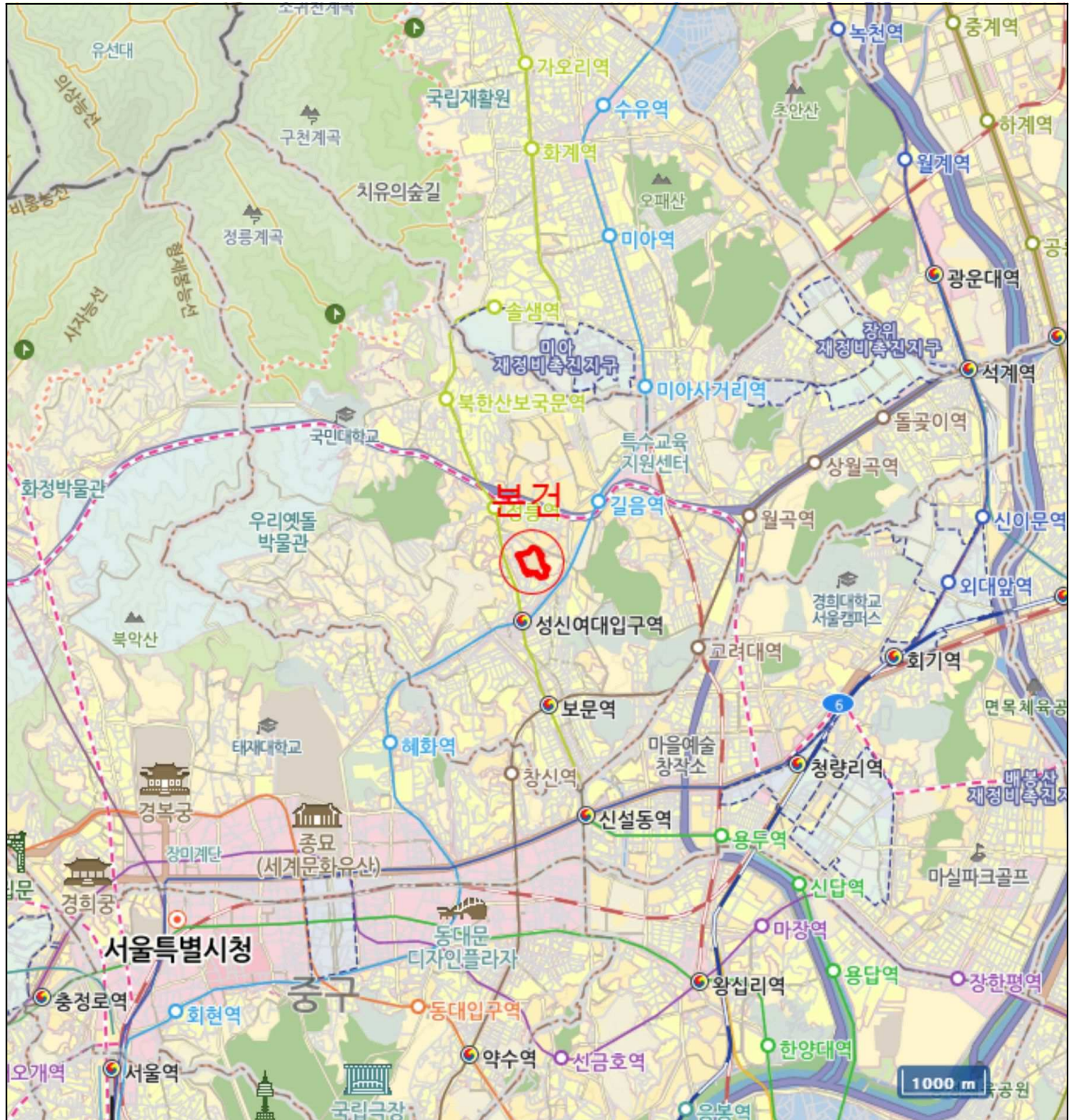
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 돈암동 636 브라운스톤돈암아파트 101동 8층 801호



위 치 도



소재지

서울특별시 성북구 돈암동 636 브라운스톤돈암아파트 101동 8층 801호

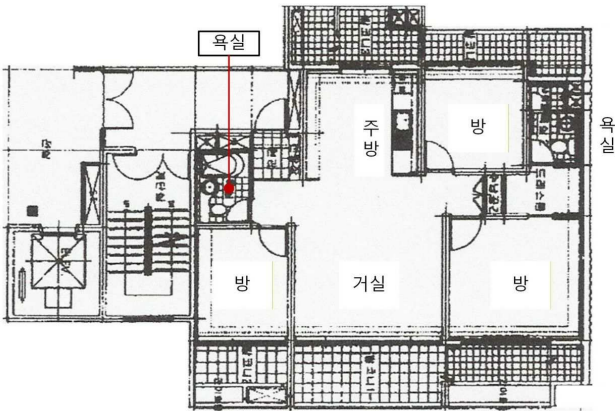
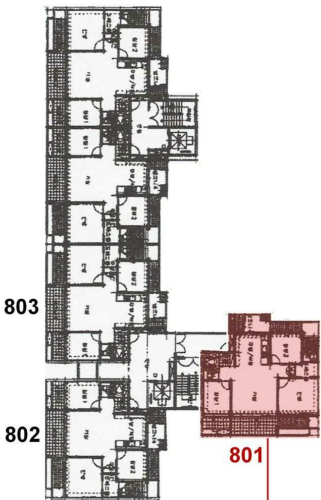


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성북구 돈암동 636 브라운스톤돈암아파트 101동 8층 801호
-------	---



No Scale







101



