

감정평가서

건명	장명환 소유물건 (2026타경 10393)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	012026-0310-401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가사 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.

(주)효성감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정성진

정성진



(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석

감정평가액	오억팔천육백만원정(W586,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	장명환 (2026타경10393)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록 등		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.03.23	2026.03.18 ~ 2026.03.23	2026.03.24	
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	586,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩586,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김재욱			
	김재욱		김재욱			



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		
	서울특별시 도봉구 방학동	734외 4필지 청구 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 11층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 해동로 264			지하층	545.400			
				1층	565.836			
				2층 ~ 11층 (각)	566.046			
				부속건축물 철근콘크리트라멘조 관리동				
				지하1층	704.40			
				1층	119.10			
				2층	127.50			
				중간기계실				
				지하1층	156.00			
				지하주차장				
				지하1층	2,289.44			
				지하주차장				
				지하1층	2,101.34			
				경비실				
				1층 (같은건물 16개소)	10.53			

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		
				(부속건축물은 101동, 102동, 103 104동, 105동, 106 107동, 108동, 109 110동 공용임)				
1	동소	734	대	-	14,989.3			
2	동소	734-1	대	-	18,966.8			
3	서울특별시 도봉구 쌍문동	720	대	-	1,374.1			
4	동소	720-1	대	-	4,279			
5	동소	720-2	대	-	24.2			
1				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제9층 제903호	84.97	84.97	586,000,000	비준가액 (공용면적 23.43㎡ 포함)
				1,2,3,4,5 소유권대지권	37.95 39,633.4 x--- 39,248	38.32		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 527,400,000 58,600,000	
	합 계						₩586,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 “서울초당초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물 “청구아파트” 제102동 제9층 제903호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2026타경10393)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1253호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.03.23.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2026.03.18.~2026.03.23.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 “건물개황도” 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 본건의 개요

1. 본건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 방학동 734 외 4필지 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 해등로 264 (방학동)				
주구조	주용도	연면적(㎡)	규모	사용승인일	호수/세대수
철근콘크리트벽식구조 스라브지붕	아파트	6,771.696	지하 1층, 지상 11층	1995.06.23.	66세대

2. 본건의 개요

기호	명칭 동/층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권 면적(㎡)	비고
			전용	공용		
1	청구아파트 제102동/제9층/제903호	아파트	84.97	23.43	38.32	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전용m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	방학동 700외	100/12/1200	아파트	84.97	580,000,000 (@6,825,938)	2025.12.22 (1995.06.23)	-
#2	방학동 700외	100/7/700	아파트	84.97	555,000,000 (@6,531,717)	2025.10.14 (1995.06.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 단지 내 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
가	아파트	서울특별시 도봉구	1.01006 (1.006)	거래시점	2025.12.22	99.4	100.4 / 99.4 ≈ 1.01006
				기준시점	2026.03.23.	100.4	

거래시점 : 2025.12.22, 2025년11월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2026.03.23, 2026년02월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	거래사례 #1	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교 (본건/사례)			
	거래가액(원)				본건	사례		
1	580,000,000	1.000	1.01006	1.000	84.97	84.97	585,834,800	586,000,000

※ 시산가액 십만원 단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전유면적당 가격수준은 6,500,000~7,000,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전용면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전용㎡)	기준시점	평가목적
(1)	방학동 734외 100/3/300	아파트	84.97	563,000,000 (@6,625,868)	2025.12.15.	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		감정평가액(원)	비고
1	청구아파트 제102동 제9층 제903호	586,000,000	-
결정의견	평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.		

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 방학동 소재 "서울초당초등학교" 동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 11층 건물 내 제9층 제903호로서,
(사용승인일 : 1995.06.23)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비 및 도시가스설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 아파트 단지 내 도로를 통하여 출입하며, 단지 내 도로는 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

< 기호 1 >

도시지역 , 제3종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정)임.

< 기호 2, 4 공히, >

도시지역 , 제3종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정)임.

< 기호 3 >

도시지역 , 제3종일반주거지역(7층이하), 도로(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도한정)임.

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)

< 기호 5 >
도시지역 , 제3종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호 구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이 할 수도 있으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

광역위치도

소재지

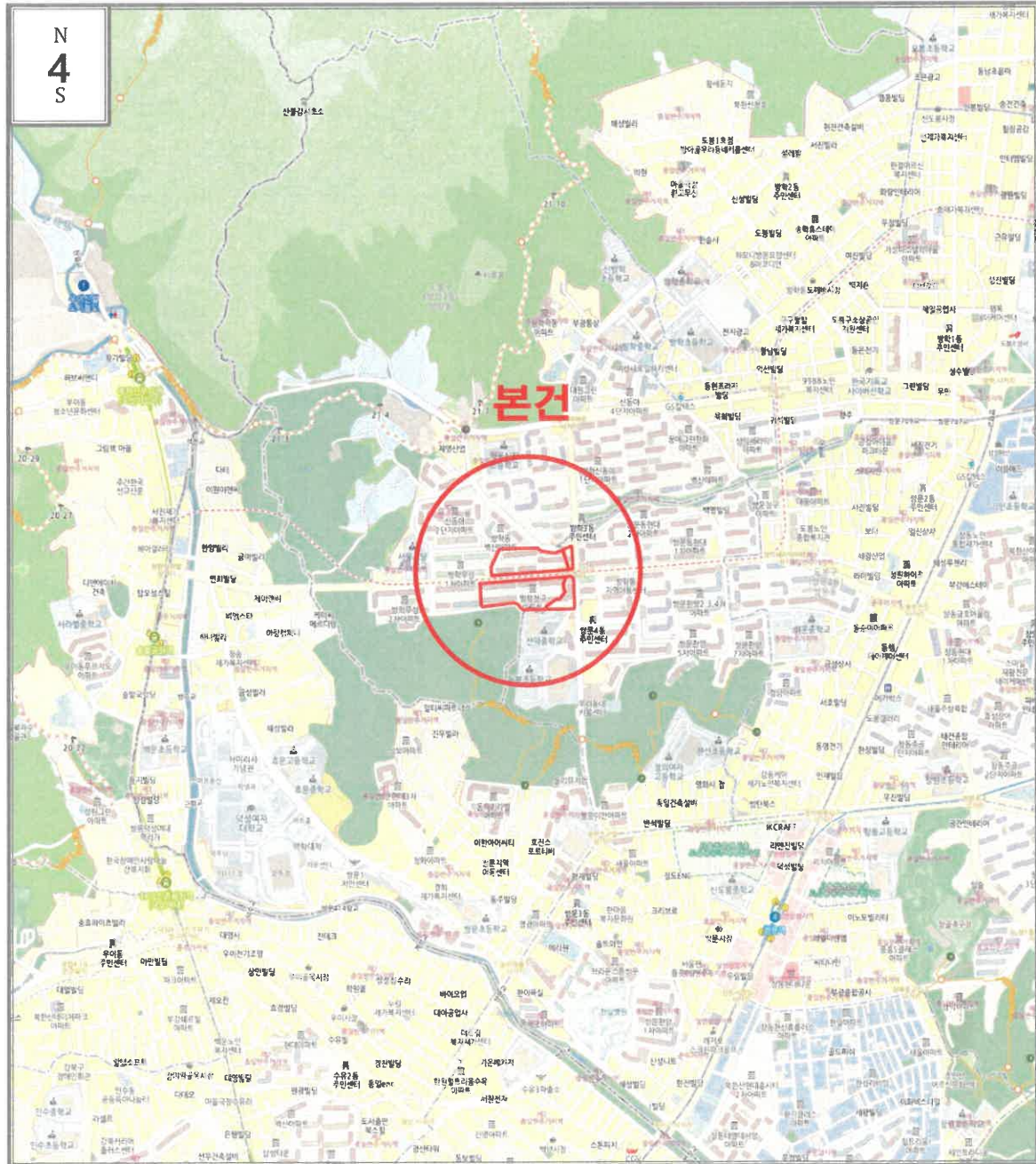
서울특별시 도봉구 방학동 734 외 청구아파트 제102동 제9층 제903호



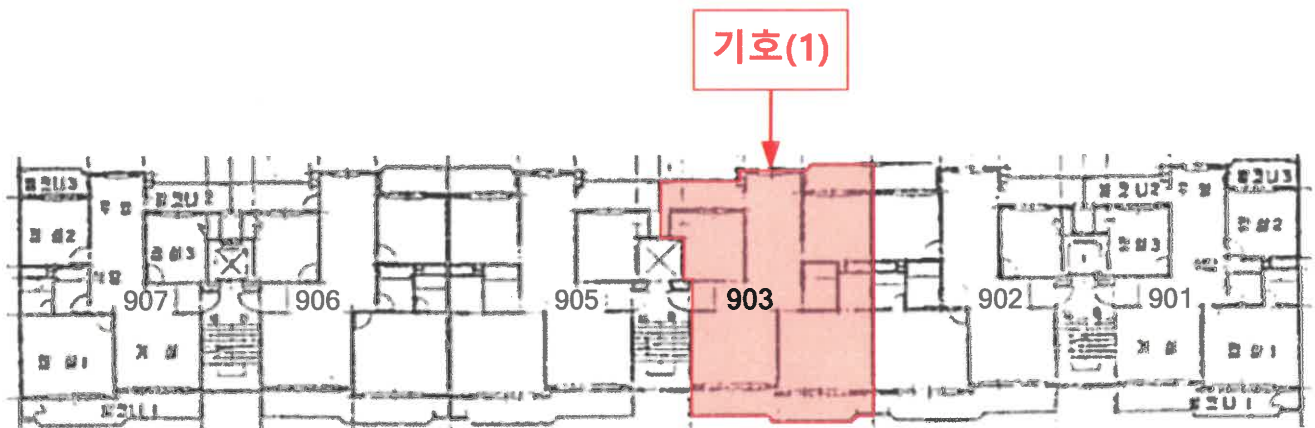
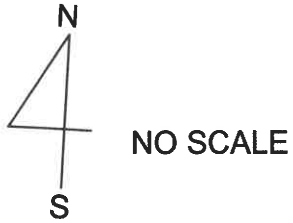
상 세 위 치 도

소 재 지

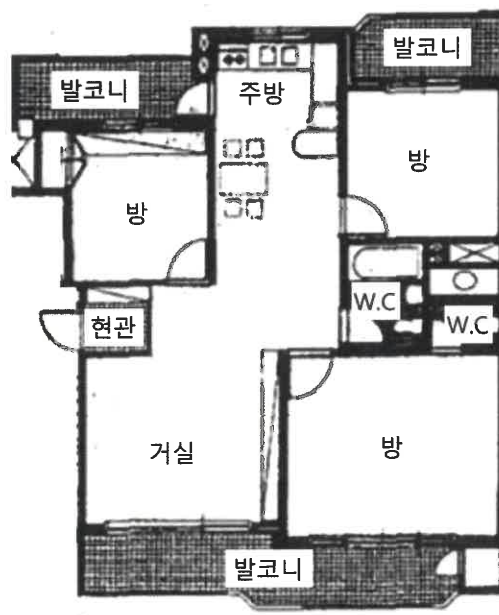
서울특별시 도봉구 방학동 734 외 청구아파트 제102동 제9층 제903호



건물개황도



호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

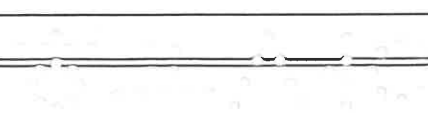
사 진 용 지



[본건 아파트 건물 전경]



[본건 아파트 단지 내 전경]



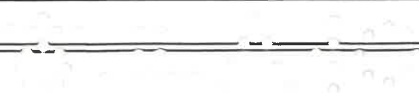
사 진 용 지



[본건 공동현관문 전경]



[본건 현관문 전경]



회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com

TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012026-0310-401

시행일자 : 2026-03-24

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2026.03.10자 귀 제 『2026타경10393』호로 우리 법인에 의뢰하신 『장명환 소유물건(2026타경10393)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인



주 효성감정평가법인