감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　김용환 소유물건(2026타경10669)

의　뢰　인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 정한수

감정평가서번호:　260415-001

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.

중심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 소 라

감정평가액	일억이천사백이십팔만오천원정(₩124,285,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 정한수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김용환 외 (2026타경10669)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.23	2026.04.20 ~ 2026.04.23	2026.04.23

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
	아파트	2 1개호x- 7 이	아파트	2 1개호x- 7 여	- 백	124,285,000
	합 계					₩124,285,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

260415-001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 "오현초등학교" 북서측 인근에 위치한 구분건물(아파트)로서, 서울북부지방법원의 경매(2026타경10669)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 가격조사완료일인 2026년 04월 23을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 04월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽이 설치되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

7. 그 밖의 사항

가. 본 건은 김용환 지분(7분의 2 전부)에 대한 감정평가임.

나. 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

다. 본건의 소재지, 호수, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 및 귀 제시목록을 기준으로 평가하였음.

라. 본건은 공부상 제1층 제105호이나, 실외주차장에서 건물 공동출입문이 공부상 지하1층(현황1층)으로 진입하는 구조로 되어있어 본건의 현황은 2층과 유사함.

마. 본건은 현장조사 시 폐문부재중으로 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도, 주변의 탐문 및 외부관찰 등에 의거 작성하였음.

바. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청 평가목적에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바라며, 본 건의 명세표상 토지 건물가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참작하였음.

사. 본 평가 시 인용한 거래 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 **처리하였음.

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 강북구 번동 204 외2필지 [강북구월계로37길87-5] 신원아파트

구조	철근콘크리트조 평스라브지붕	**총호수/가구수/세대수**	0호/0가구/285세대
주용도	공동주택(아파트), 생활편익시설	**규모**	건축물 수 4동
연면적(㎡)	32,303.54㎡	**사용승인일**	2000.6.8.
용도지역	제2종일반주거지역		
대지권 목적인 토지의 표시	1. 서울특별시 강북구 번동 204 (대, 6,221.5㎡) 2. 서울특별시 강북구 번동 204-2 (대, 58.4㎡) 3. 서울특별시 강북구 번동 204-3 (대, 25.2㎡)		

2. 대상 구분건물 개요

기호	명칭 동, 층, 호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	신원아파트 제103동 제1층 제105호	아파트	59.96 x 2/7 ≒17.13	37.06 x 2/7 ≒10.59	18.01 x 2/7 ≒5.15	**김용환지분 (2/7)**

※ 건축물대장 및 등기사항전부증명서 기준함

III. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	구분	소재지 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
①	매매	번동 20* 제10*동/제3층/제30*호	59.96	435,000,000	7,254,837	2025.04.03 2000.06.08
②	매매	번동 20* 제10*동/제4층/제40*호	59.96	430,000,000	7,171,448	2024.07.15 2000.06.08
③	매매	번동 20* 제10*동/제4층/제40*호	59.96	432,500,000	7,213,142	2024.07.25 2000.06.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
①	법원 경매	번동 20* 제10*동/제14층/제140*호	59.96	436,000,000	7,271,514	2023.12.18

2) 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 위치적, 물적 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례①>**을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.000)

라. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 연립다세대 매매가격지수를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
아파트 지역 :서울특별시 강북구 (25.04.03~26.04.23)	2.132% (1.02132)	거래시점 : 2025.04.03, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.04.23, 2026년03월 지수를 적용 함 2025.04.03 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 98.5 2026.04.23 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 100.6 시점수정치 : 100.6/98.5≒1.02132

260415-001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수,	1.00	대체로 유사함.
	단지 내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식),		
	건물의 구조 및 마감상태,		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별내부 평면방식(베이))	0.98	대상은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	조망권, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.980**	**-**

260415-001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 구분건물 전체 시산가액

기호	비교사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	전유면적비교 (본건/사례)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	435,000,000	1.000	1.02132	0.980	59.96	59.96	435,388,716	435,000,000

※ 시산가액: 십만원 단위 이하 절사

■ 지분 평가액

기호	전유면적	감정평가액	비고
1	59.96 x 2/7 ≒17.13	124,285,000	김용환지분 (2/7)

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지 명칭 동, 층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	번동 204 외2필지 신원아파트 제103 제1층 제105호	59.96 x 2/7 ≒17.13	**124,285,000**	**김용환지분 (2/7)**
결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.			

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 강북구 번동 204외 2필지 신원아파트 제103동 제1층 제105호

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	[1동의 표시] 서울특별시 강북구 번동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 월계로37길 87-9	204 외 2필지 신원 아파트 제103동	공동주택 아파트	철근콘크리트조 평스라브 20층 1-4층 5-20층	 각 536.37 각 533.67			
	[대지권 목적인 토지의 표시] 1. 서울특별시 강북구 번동	204	대	제2종일반주거지역	6,221.5			
	2. 상 동	204-2	대	제2종일반주거지역	58.4			
	3. 상 동	204-3	대	제2종일반주거지역	25.2			
1	[전유부분] 서울특별시 강북구 번동	204 외 2필지	아파트	철근콘크리트조 제1층 제105호 1,2,3 소유권대지권	2 59.96x- 7 2 18.01x- 7	17.13 5.15	124,285,000 배분내역	김용환지분 (2/7) 비준가액. 공용면적 포함.
							토지 : 86,999,500 건물 : 37,285,500	
	합 계						₩124,285,000.-	
				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 강북구 번동 소재 "오현초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 단독 및 다가구주택, 다세대주택, 학교, 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조, 평스라브지붕 지상20층 건물 내 제1층 제105호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감, 창호 : 새시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중 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)

(7) 인접 도로상태등

아파트 내부도로를 통해 외부공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 번동 204 : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(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(용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.),
2. 번동 204-2, 204-3 : 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(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(용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하기바람.
2. 임대내역은 미상임.
3. 본건은 공부상 제1층 제105호이나, 실외주차장에서 건물 공동출입문이 공부상 지하1층(현황1층)으로 진입하는 구조로 되어있어 본건의 현황은 2층과 유사함.

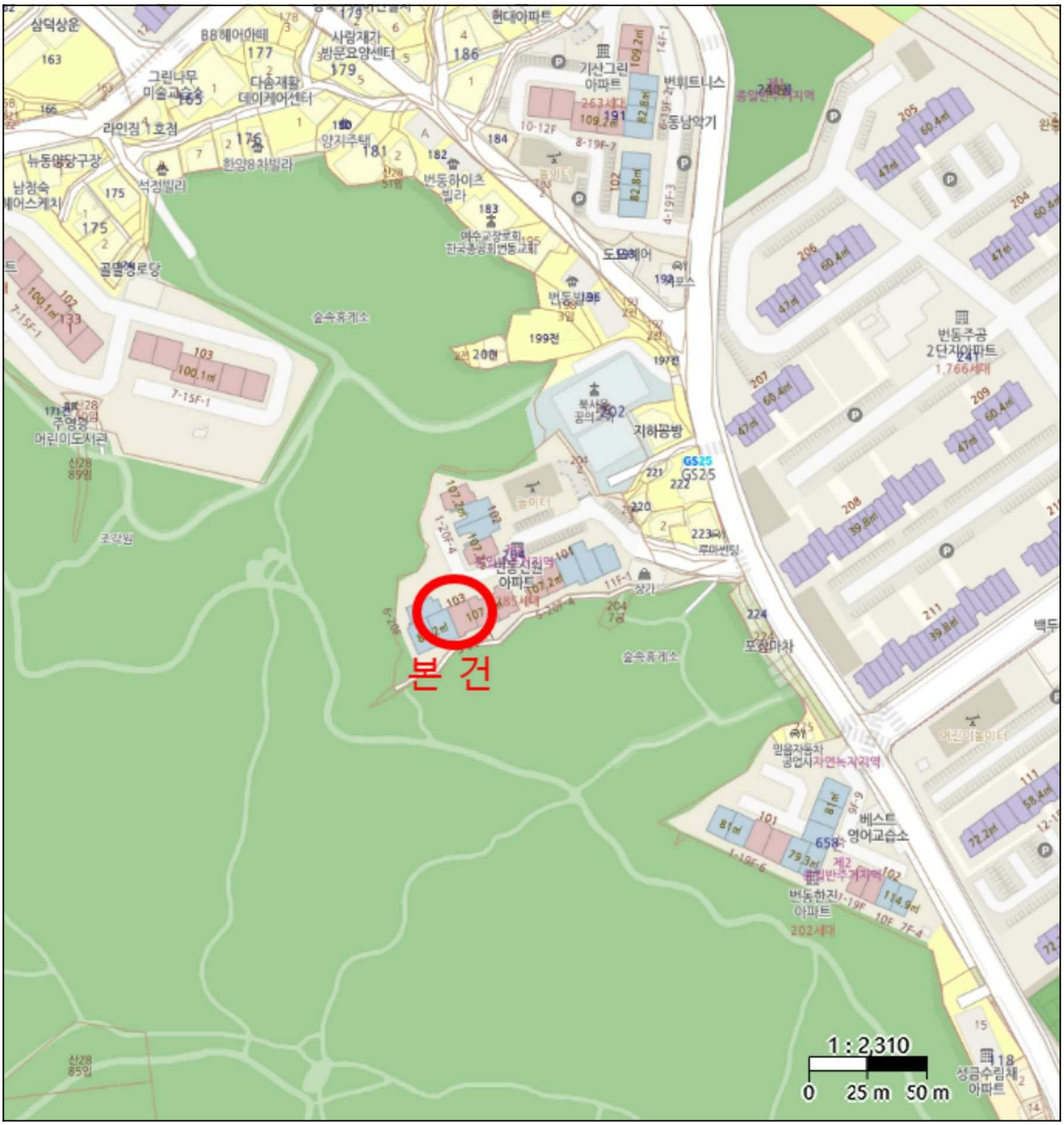
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 번동 204 신원아파트 103동 1층 105호

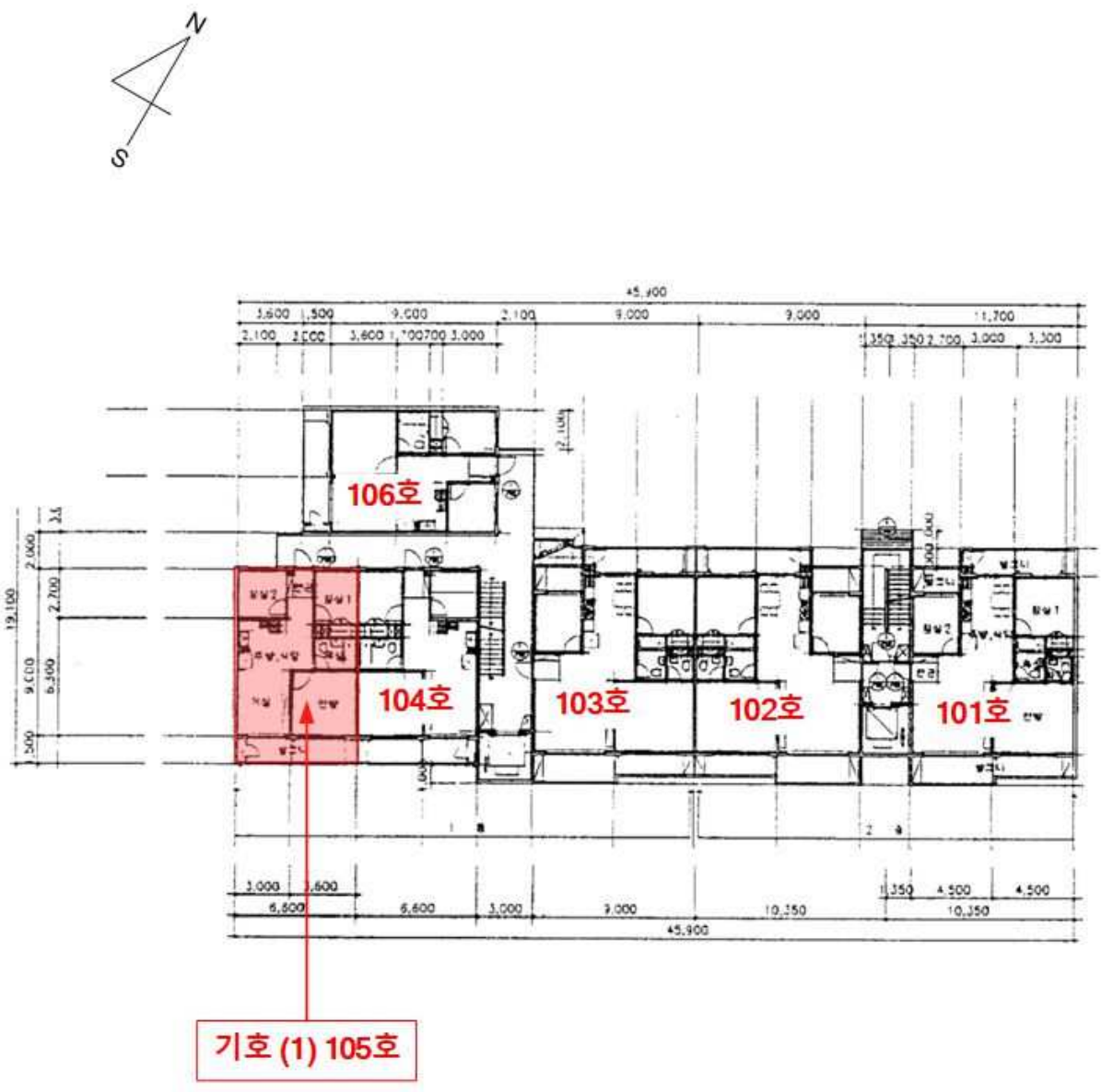


위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 번동 204 신원아파트 103동 1층 105호

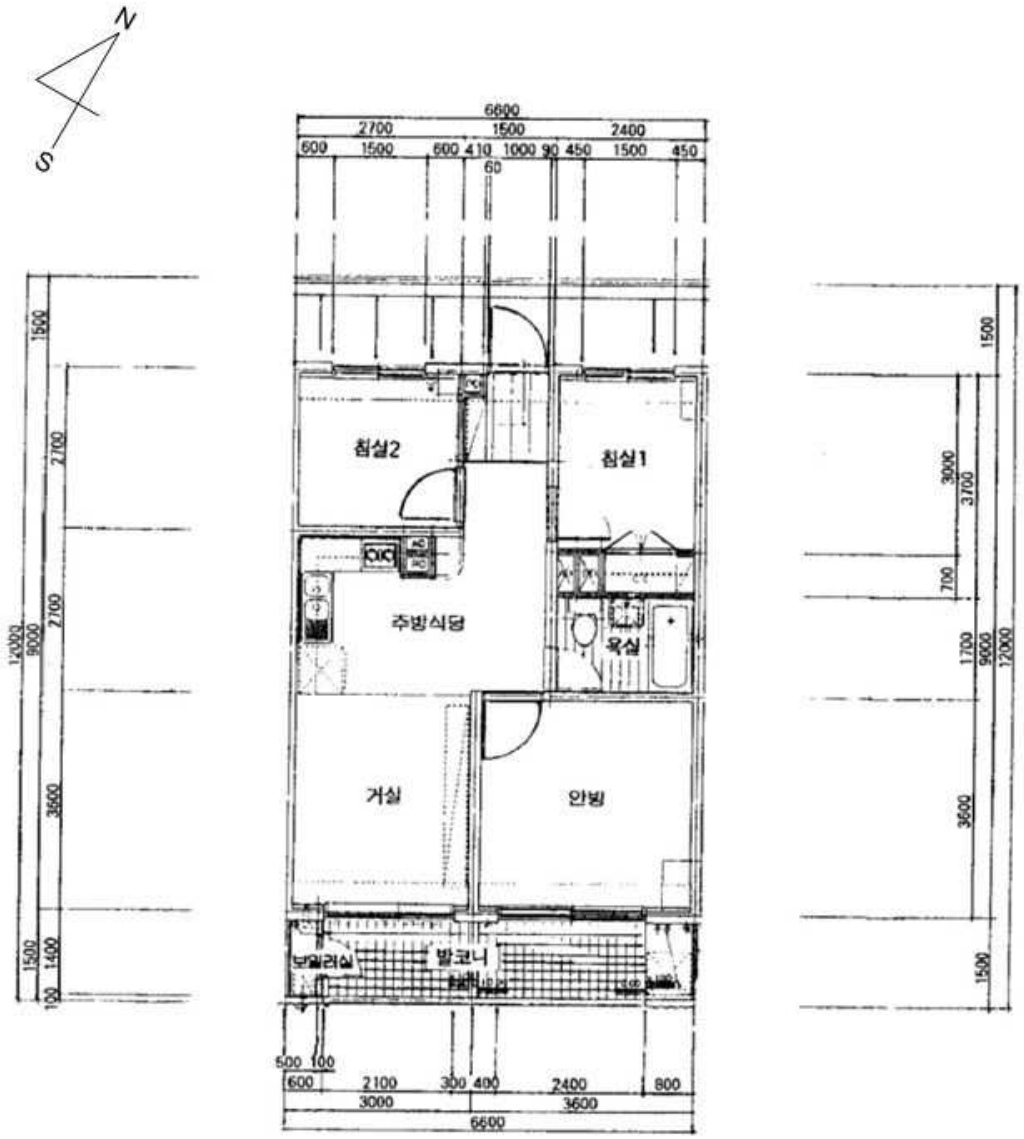


건 물 개 황 도 [1층]



1층 배치도

건 물 개 황 도 [105호]



내 부 구 조 도
본건은 이해관계인의 사정으로 내부를 확인하지 못하였는 바,
건축물현황도, 외부 관찰 등에 의거 작성하였으며, 현황과 상이할 수 있음.

사 진 용 지



【 단지 입구 】



【 단지 전경 및 지하주차장 출입구 】

사 진 용 지



【 본건 동 전경 】



【 B1층 공동출입문 (현황 1층) 】

사 진 용 지



【 1층 전경 (현황2층) 】



【 본 건 】