

감정평가서

건명	김영수 소유물건 (2026타경 10771)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	012026-0430-402



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.

(주)효성감정평가법인



주 효성감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정성진

정성진

(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석



감정평가액		삼억팔천팔백만원정 (₩388,000,000.-)				
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김영수 (2026타경10771)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.05.08	2026.04.30 ~ 2026.05.08	2026.05.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	388,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩388,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 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		
1 1	서울특별시 강북구 번동	234 번동 주공 아파트 제408동	아파트	철근콘크리트벽식조 철근콘크리트 스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 강북구 오현로 207			1층	725.28			
				2층 ~ 15층 (각)	708.89			
				지층	712.76			
	동소	234	대	-	47,826.4			
				(내)				
				철근콘크리트벽식조 제14층 제1406호	41.30	41.3	388,000,000	비준가액 (공용면적 15.85㎡ 포함)
				1 소유권대지권	38.01			
					47,826.4 x --- 47,826.4	38.01		
	합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 349,200,000 38,800,000	₩388,000,000.-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 “번동중학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 “번동주공4단지아파트” 제408동 제14층 제1406호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2026타경10771)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 2026.05.08.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2026.04.30.~2026.05.08.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, 평가전례 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 강북구 번동 234 [도로명주소] 서울특별시 강북구 오현로 207(번동)				
주구조	주용도	연면적(㎡)	규모	사용승인일	호수/세대수
철근콘크리트벽식조 철근콘크리트스라브지붕	아파트	11,362.5	지하 1층, 지상 15층	1991.04.23.	180세대

2. 본건의 개요

기호	명칭 동/층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권 면적(㎡)	비고
			전용	공용		
1	번동주공아파트 제408동/제14층/제1406호	아파트	41.3	15.85	38.01	-

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/전용 m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	번동 200	400/12/1200	아파트	41.3	380,000,000 (@9,200,968)	2025.12.20 (1991.04.23)	-
#2	번동 200	400/7/700	아파트	41.3	355,000,000 (@8,595,641)	2025.09.06 (1991.04.23)	-

(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

의 건	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			비 고
가	아파트	서울특별시 강북구	1.01004 (1.004)	거래시점	2025.12.20	99.6	100.6 / 99.6 ≒ 1.01004
				기준시점	2026.05.08.	100.6	

거래시점 : 2025.12.20, 2025년11월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2026.05.08, 2026년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년03월 지수를 적용함.

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 편의시설과의 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	1.01	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

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	380,000,000	1.000	1.01004	1.010	41.3	41.3	387,653,352	388,000,000

※ 시산가액 십만원 단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전용면적당 가격수준은 9,000,000~9,600,000원/㎡ 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)	번동 242 O/15/1500	아파트	41.3	400,000,000 (@9,685,230)	2026.02.11.	시가참고

(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	번동주공아파트 제408동 제14층 제1406호	388,000,000	-
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 강북구 번동 소재 "번동중학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 지하철역 '1호선 월계역' 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 철근콘크리트스라브지붕 15층 건물 내 제14층 제1406호로서,
(사용승인일 : 1991.04.23)
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

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인=관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인=관할교육청에확인)<교육환경 보호에 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.), 토지거래계약에관한허가 구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025. 10. 20. ~ 2026. 12. 31.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

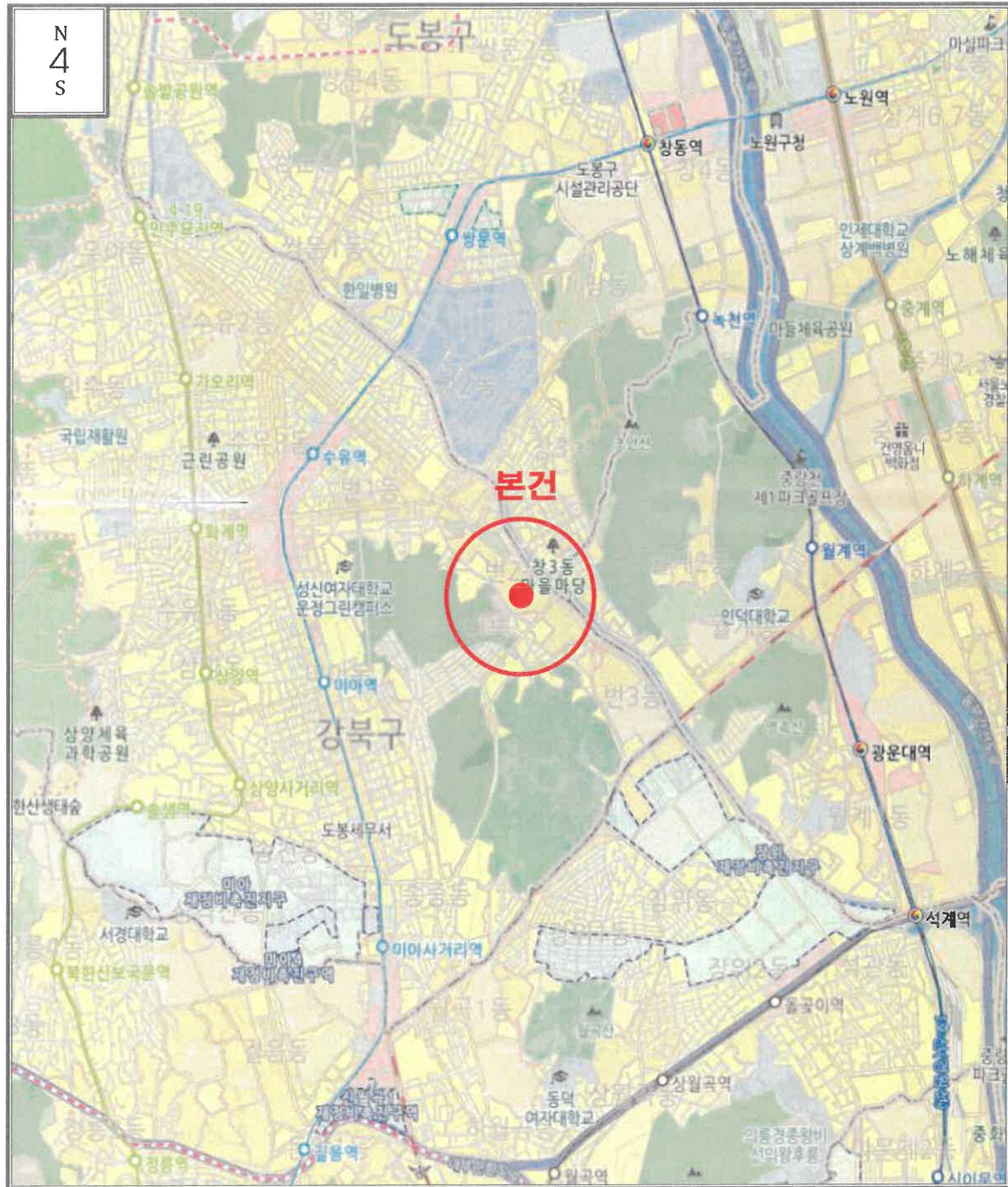
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

광역위치도

소재지

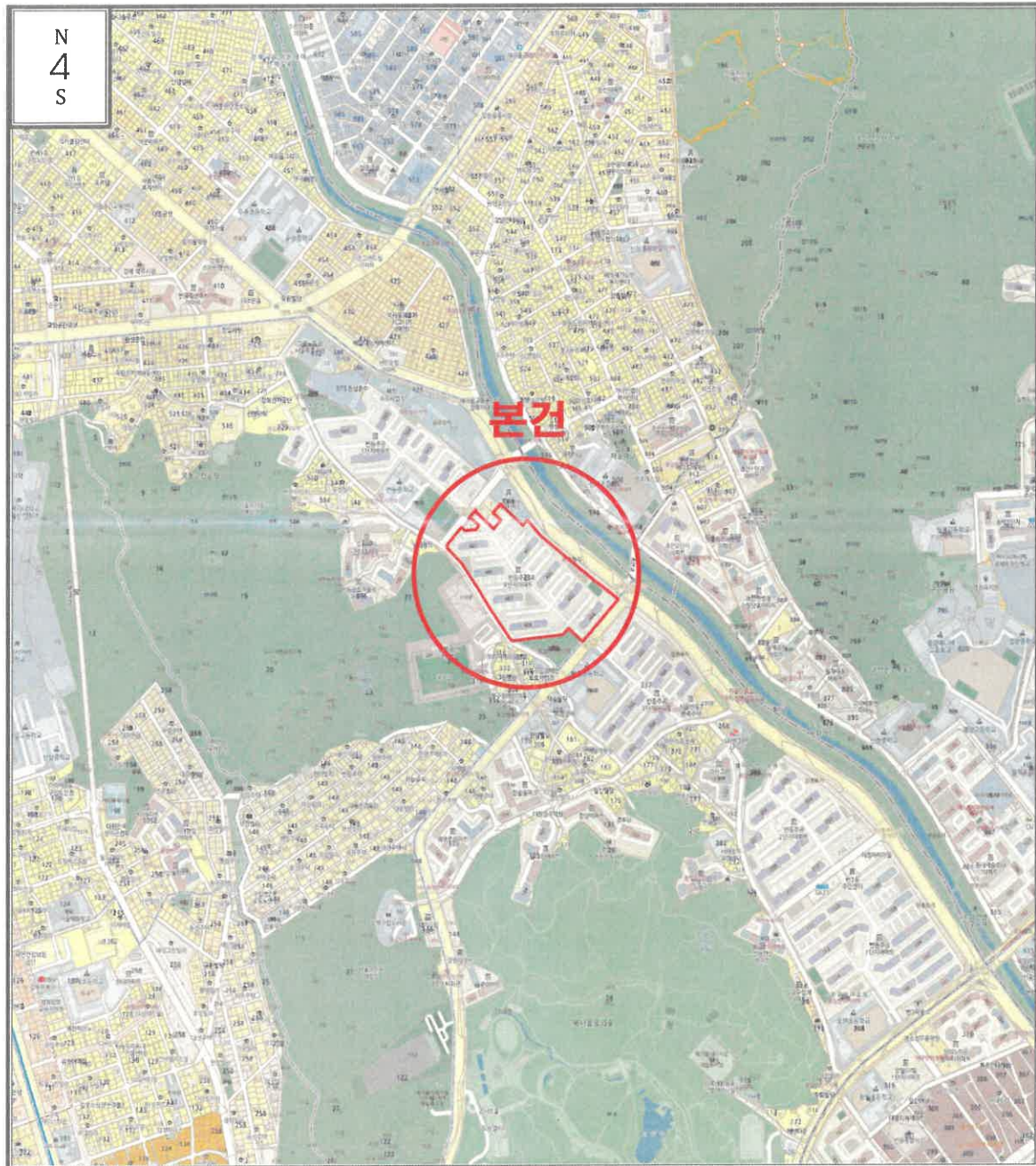
서울특별시 강북구 번동 234 번동주공아파트 제408동 제14층 제1406호



상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 강북구 번동 234 번동주공아파트 제408동 제14층 제1406호

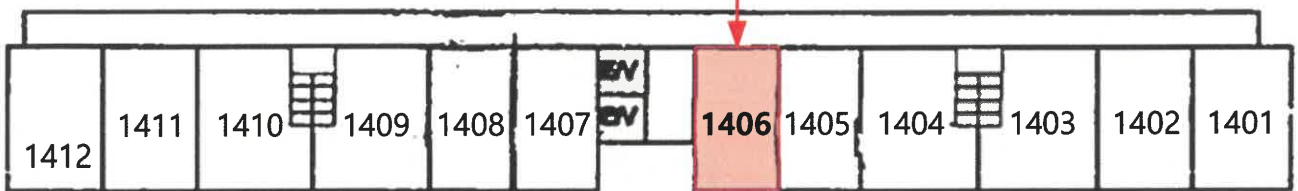


건 물 개 황 도

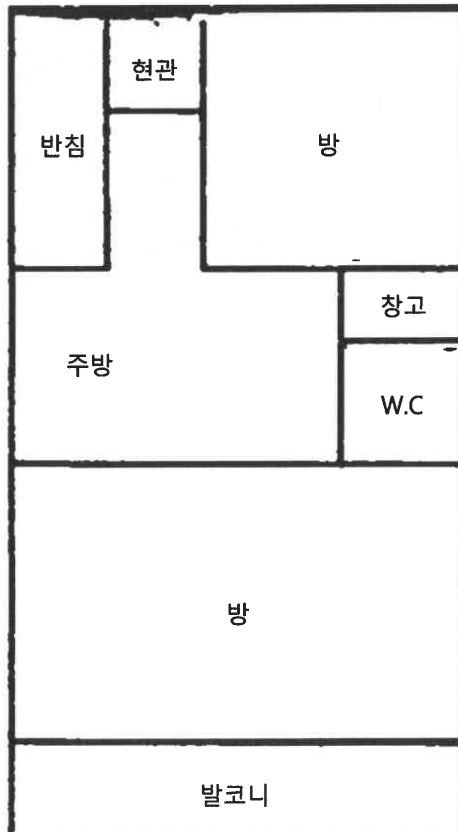


NO SCALE

기호 (1)



호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

사 진 용 지



[본건 아파트 건물 전경]



[본건 아파트 건물 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 : 012026-0430-402

시행일자 : 2026-05-08

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. 2026.04.30자 귀 제 『2026타경10771』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김영수 소유물건(2026타경10771)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인

