감 정 평 가 서

건 명	이현순 소유물건(2026타경10954)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	k260701-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)한국씨티감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 훈

(주)한국씨티감정평가법인 대표이사 정훈 (서명또는인)

감정평가액	일억오천사백만원정(₩154,000,000.-)		
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매7계
소 유 자 (대상업체명)	이현순 (2026타경10954)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.07.03	2026.07.03 / 2026.07.07

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
구분건물	1 1개호 × - 2 이	구분건물	1 1개호 × - 2 하 여	- 백	154,000,000
합 계					₩154,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 “가인초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물로 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2026년 07월 03일**로 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

4. 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

5. 기타참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

다. 본건은 지분의 위치가 특정되지 않은 구분건물로서, 각 지분의 위치확인이 곤란하여 소유지분비율에 의거 면적사정 하였으며, 전체 평가액의 2분의1 (이현순)을 가액으로 평가하였습니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 13-2 [도로명주소: 서울특별시 도봉구 도당로18]				
건물명,층,호수	대웅아파트 4동 5층 507호				
용도	아파트	**사용승인일**	1989.08.11	**전용률**	-
면적	**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**대지권면적 (㎡)**	**비고**	
	55.50	17.74	6,853분의 44.98	매각지분 갑구2번 이현순지분 2분의1	

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	쌍문동 13-*	*아파트 *동	5/50*	44.82	36.32	240,000,000	2024.12.30

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 **<사례#1>**을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울 도봉구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

(2026.01 = 100.0)

아파트 지역 :서울특별시 도봉구(24.12.30~26.07.03)
- 시점 수정치 산출 ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 98.6 (2024.11) ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 102.2 (2026.05) ③ 시점 수정치 : 102.2/98.6 ≒ 1.03651 ※ 거래시점 : 2024.12.30. 시점의 전달의 2024년 11월 지수를 적용함 ※ 기준시점 : 2026.07.03. 시점의 전달인 2026년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년05월 지수를 적용함
시점수정치 : 1.03651

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)*		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	대체로 유사합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(관상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		1.00	대체로 유사합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성❖		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무*		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*		
기타요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가격

일련번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
#1	240,000,000	1.00	1.03651	1.000	55.5/44.82	308,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	308,000,000원 내외수준

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
쌍문동 13-*	*아파트 *동	5/50*	55.5	44.98	시가참고	300,000,000	2023.02.13
쌍문동 5*	*아파트 10*동	1/10*	84.66	39.31	시가참고	452,000,000	2024.08.28
쌍문동 5*외	*아파트 20*동	12/120*	85	37.81	시가참고	482,000,000	2026.04.22

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
쌍문동 13-*	*아파트 *동	2/20*	44.82	36.32	230,000,000	2025.12.04
쌍문동 13-*	*아파트 *동	3/30*	55.5	44.98	285,000,000	2026.05.04

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	감정평가액(원)
1 (매각지분 갑구2번 이현순 지분 2분의1전부)	154,000,000
합 계	**154,000,000**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도당로 18	13-2 대웅 아파트 4동	아파트	철근콩크리트조 스라브 5층 1층 2층 3층 4층 5층 지층	 730.08 730.08 730.08 730.08 730.08 712.80			
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	13-2	대	제2종일반주거지역	6,853			
가	"	위지상		(내) 철근콩크리트조 5층 507호 1.소유권 --- 대지권	1 55.5x- 2 1 44.98x- 2 --- 6,853	27.75 22.49	154,000,000	비준가액 매각지분 갑구2번 이현순지분 2분의1 전부
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**123,200,000**	
						건 물 :	**30,800,000**	
합 계							**₩154,000,000.-**	

이 하 여 백

구분건물 감정평가 요항표

(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 쌍문동"가인초등학교"서측 인근에 위치하며 주위는
아파트,다세대,학교 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 스라브 5층건물로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
창호 : 샷시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

난방설비,급배수설비,위생설비 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됩니다.

구분건물 감정평가 요항표

(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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 도로(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
건축허가·착공제한지역(2025-06-13)(지정기간:고시일(20250612)로부터2년)<건축법>,
교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(2025-06-17)(지정기간:2025.06.17~2026.08.30),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)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

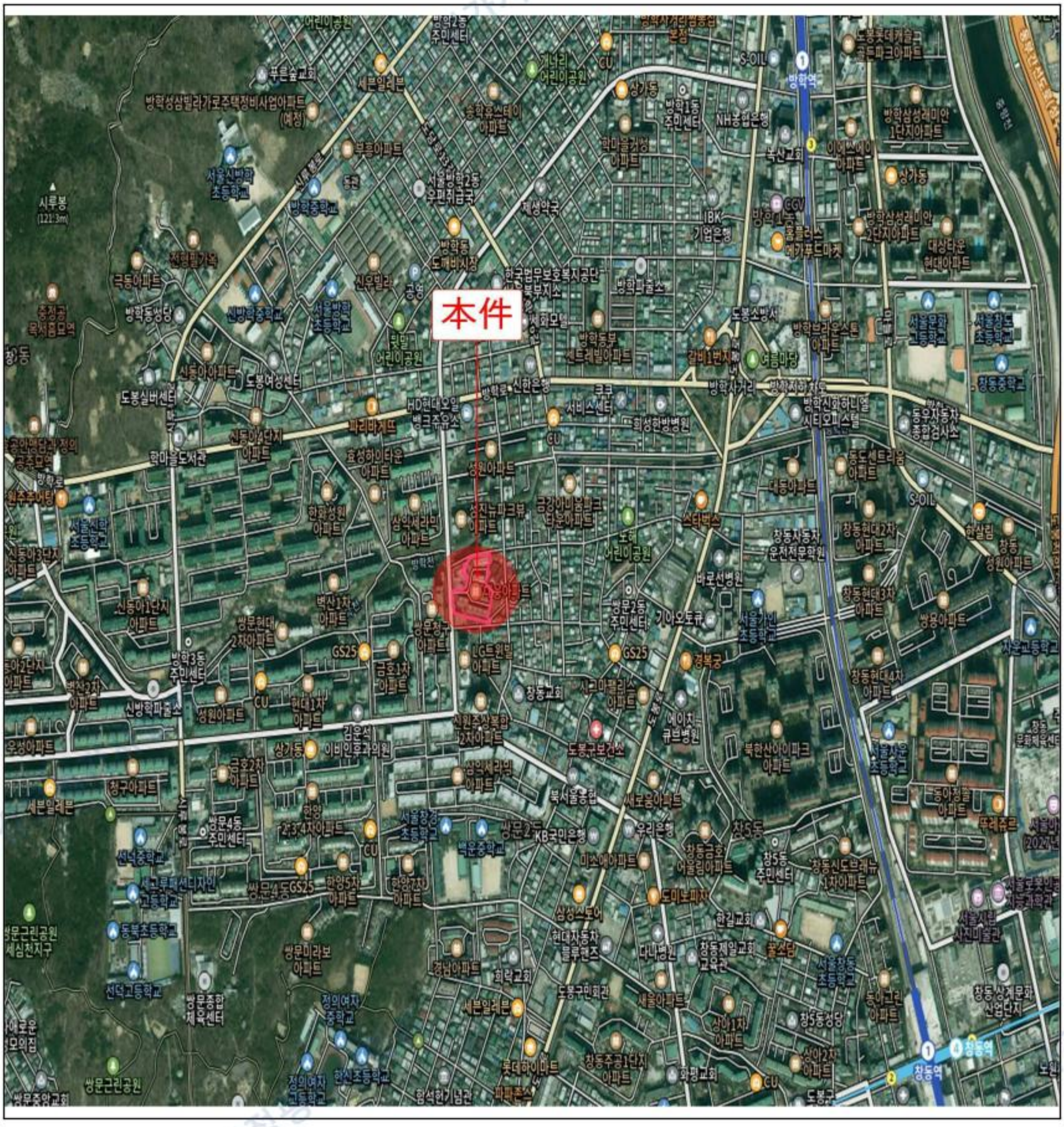
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 13-2 대웅아파트 4동 5층 507호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 13-2 대웅아파트 4동 5층 507호


本件
방학역
방학1동 주민센터
방학2동 주민센터
서울방학2동 우편취급국
방학중학교
서울방학초등학교
신방학중학교
방학동 도깨비시장
방학동부 센트레빌아파트
방학브라운스톤 아파트
방학삼성래미안 1단지아파트
방학삼성래미안 2단지아파트
방학성삼빌라가로주택정비사업아파트 (예정)
부흥아파트
신우빌라
극동아파트
신동아아파트
신동아1단지 아파트
신동아2단지 아파트
신동아3단지 아파트
신동아4단지 아파트
도봉여성센터
도봉실버센터
도봉소방서
도봉구보건소
방학1동 주민센터
방문2동 주민센터
방문3동 주민센터
방문4동 주민센터
쌍문1동 GS25
쌍문현대2차아파트
쌍문창구아파트
쌍문미라보아파트
쌍용아파트
벽산1차 아파트
벽산2차 아파트
금호1차 아파트
금호2차 아파트
한양2·3·4차아파트
한양5차 아파트
한양7차 아파트
현대1차 아파트
청구아파트
우성아파트
성원아파트
선원주상복합 2차아파트
한화성원 아파트
상아1차 아파트
상아2차 아파트
상아3차 아파트
상아4차 아파트
상아5차 아파트
상아6차 아파트
상아7차 아파트
상아8차 아파트
상아8차 아파트
상아1차 아파트
상아2차 아파트
상아3차 아파트
상아4차 아파트
상아5차 아파트
상아6차 아파트
상아7

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 13-2 대웅아파트 4동 5층 507호



[호별배치도]

사 진 용 지





사 진 용 지

