

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유병욱 소유물건(2025타경13085)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: FR2025-1-08211

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

F&R감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 지 현

감정평가액	오억이천구백만원정 (₩529,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유병욱 (2025타경13085)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.27	2025.08.21 ~ 2025.08.27	2025.08.28	
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	529,000,000
	합 계					₩529,000,000
심사 확인	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)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 “서울초당초등학교” 남측 인근에 소재하는 우성2차아파트 제102동 제3층 제308호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 27일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 08월 21일 ~ 2025년 08월 27일이며, 조사내용은 후면 “구분건물 감정평가 요항표” 를 참고 바랍니다.

6. 기타사항

가. 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 참조하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 상이할 수 있으므로 경매 진행시 참고 및 유의 바랍니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 방학동 508					
건물명	우성2차아파트 제102동					
용도	아파트			사용승인일	1993.09.16	
면적	기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	(가)	제3층 제308호	84.89	35.84	120.73	34.659

※ 귀 제시목록 및 집합건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
1	방학동 508	우성2차아파트 제10*동 제3층 제3**호	84.89	34.66	528,000,000	2025.01.06
						1993.09.16
2	방학동 508	우성2차아파트 제10*동 제7층 제7**호	84.98	34.66	530,000,000	2025.07.09
						1993.09.16

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

(2) 비교사례의 선정

본건 단지 내 소재하는 최근 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래 사례<#1>을 선정합니다.

4. 사정보정치 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다.

(1.00)

5. 시점수정치 산정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 도봉구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.
- 시점수정치 산정

구 분	가격지수
본건 기준시점(2025년 07월)가격지수	100.4
거래사례 거래시점(2024년 12월)가격지수	100.2
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$100.4/100.2 \approx 1.00200$

- ※ 거래시점 : 2025.01.06, 2024년 12월 지수를 적용함.
- ※ 기준시점 : 2025.08.27, 2025년 07월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인에서 상호 유사합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도 등 제반 단지 내부요인에서 상호 유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 층별 효용 및 전유부분의 면적 등 제반 개별적 요인에서 상호 유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
가	528,000,000	1.00	1.00200	1.000	84.89 /84.89	529,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 물건의 최근 거래수준 및 시세는 전유면적 기준 약 6,000,000~6,500,000원/㎡ 내외 수준으로 층별, 위치별 효용, 전유면적의 대소에 따른 가격 편차가 있음.
------	--

2. 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
방학동 508	우성2차 아파트	제1**동 제13층 제13**호	84.98	34.05	경매	545,000,000	2024.07
							1993.09
방학동 508	우성2차 아파트	제10*동 제10층 제10**호	84.98	34.66	경매	540,000,000	2023.11
							1993.09

[출처: 협회 감정평가정보]

3. 낙찰가율 통계분석

지역	구분	기간	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
서울특별시 도봉구	아파트	최근1년	198	42.93	86.83

[출처: 지지옥션]

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

2. 감정평가액: 529,000,000원

기호	건물명, 동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	우성2차아파트 제102동 제3층 제308호	84.89	34.659	529,000,000	-

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	서울특별시 도봉구 방학동	508 우성2차 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 해등로 307			1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 지층	1,035.91 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 974.31 969.73			
	"	508	대	제3종일반주거지역, (내) 철근콘크리트조 제3층 제308호 소유권 1. × ----- 대지권	20,108.4 84.89 34.05 20,108.4 × --- 19,755	 84.89 34.659	529,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 423,200,000 105,800,000	
		합 계					₩529,000,000.-	
				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 도봉구 방학동 소재 "서울초당초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스 정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건 내 제3층 제308호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감
창호: 샷시 창호 등으로 마감함.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.< 후첨 "내부구조도" 참조 >

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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

본건 단지내 포장도로 개설되어 있으며, 외각 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(28m 이하), 도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은
 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-.

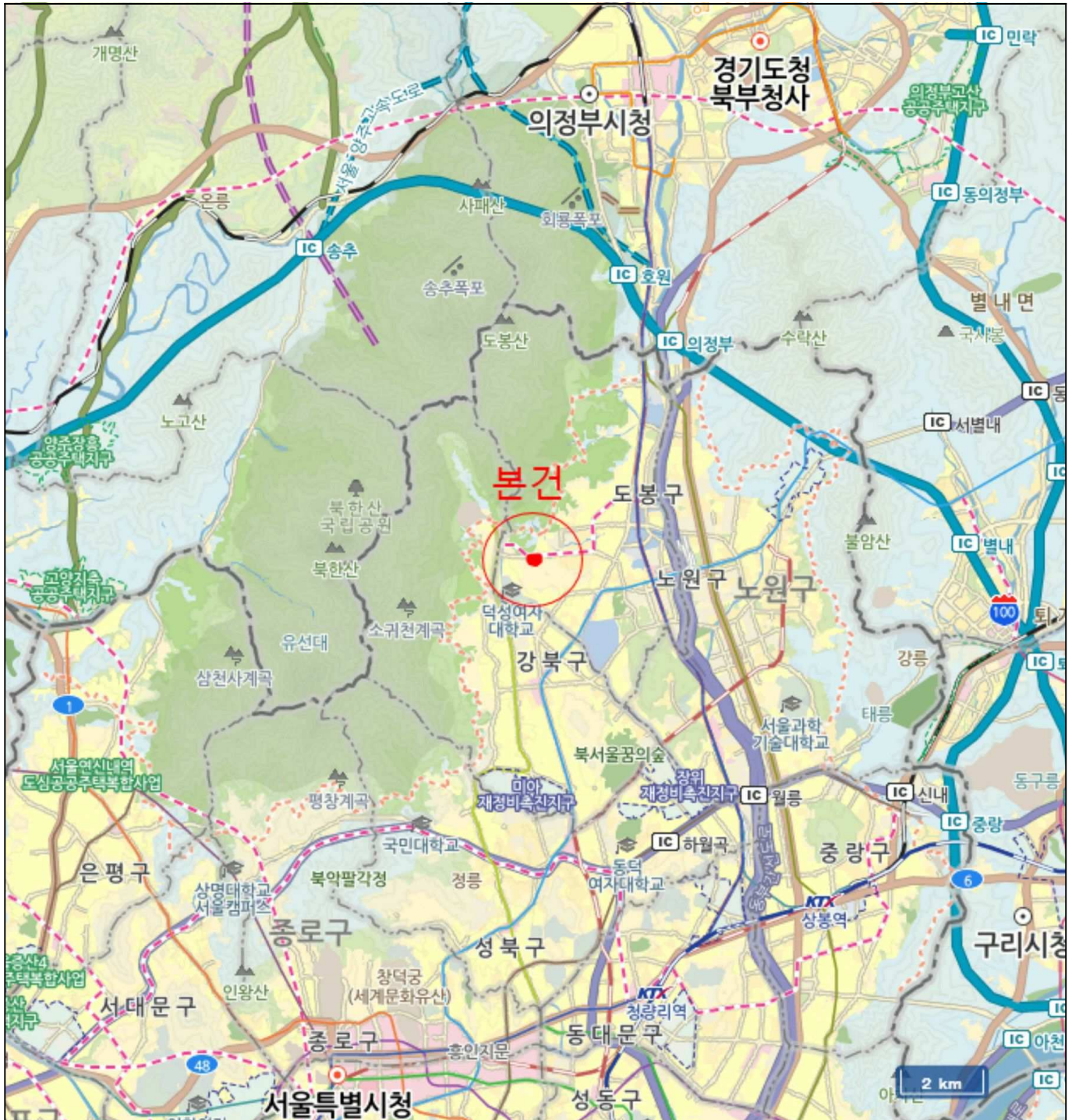
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물 현황도 등을 참조하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 다소 상이할 수 있으므로 경매 진행시 참고 및 유의바람.

광역 위치도



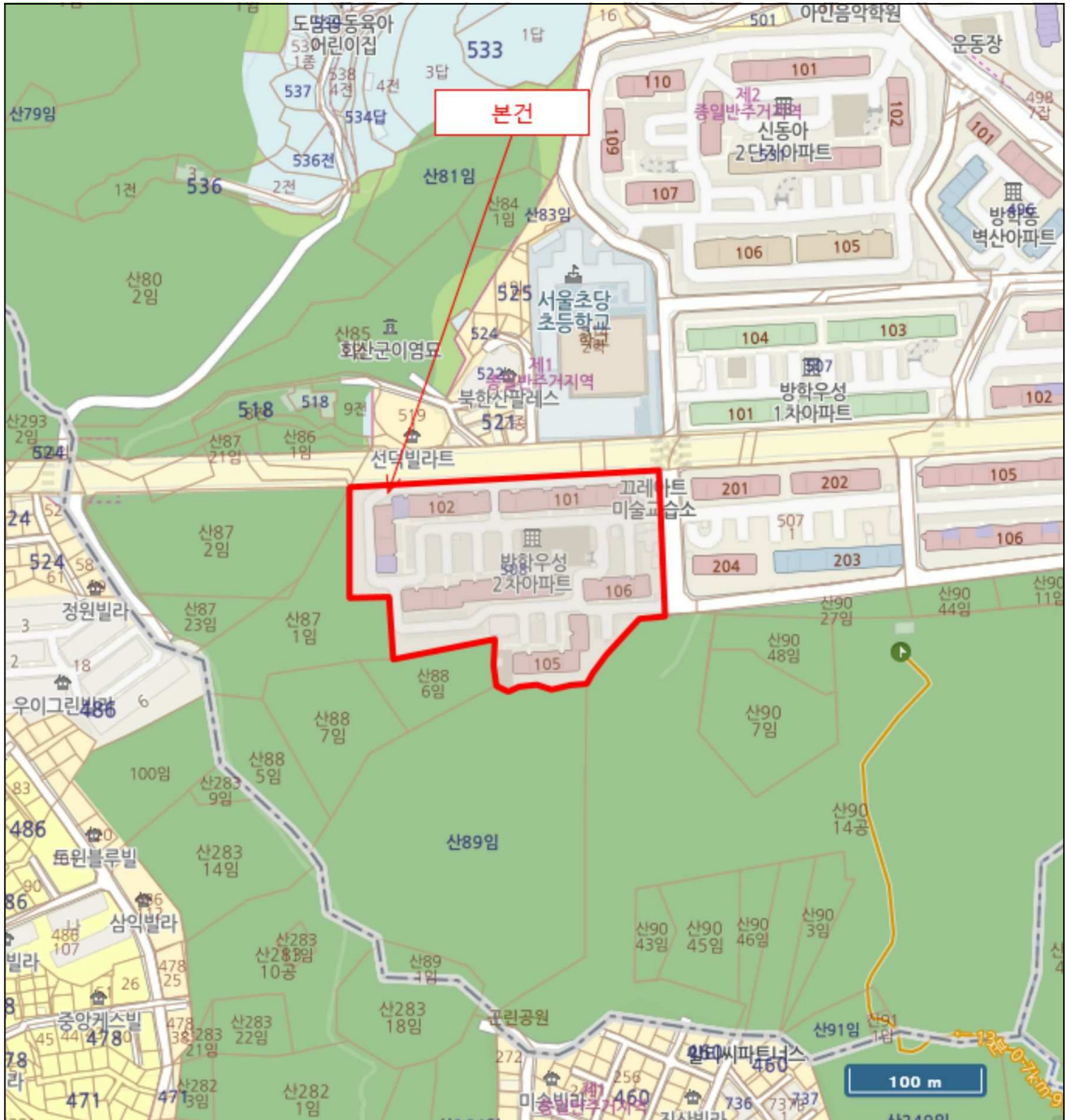
소재지	서울특별시 도봉구 방학동 508 우성2차아파트 102동 3층 308호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 도봉구 방학동 508 우성2차아파트 102동 3층 308호
------------	--

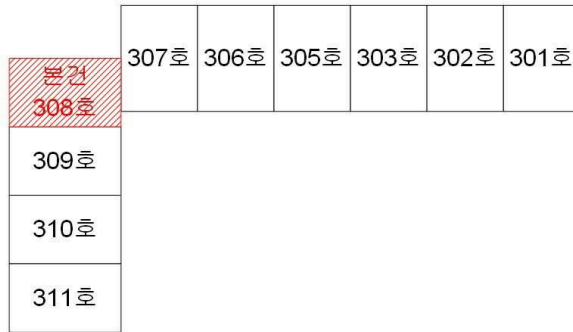


내부구조도

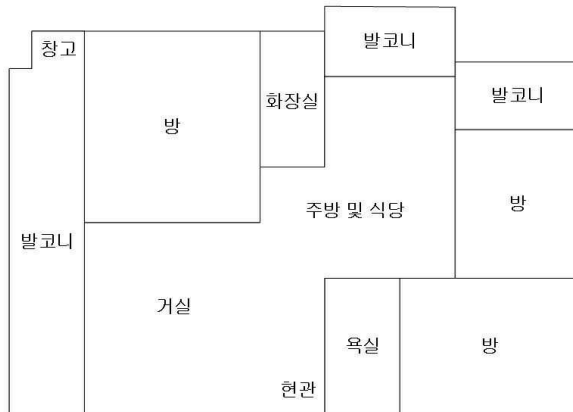


소재지	서울특별시 도봉구 방학동 508 우성2차아파트 102동 3층 308호
------------	--

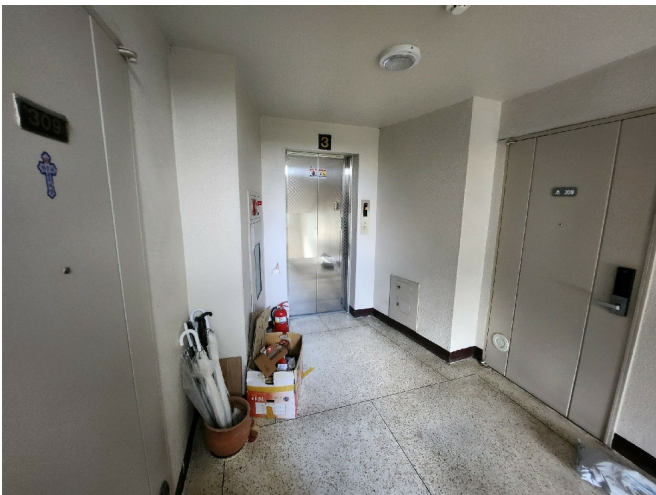
[호별배치도]



[내부구조도]



※ 본건 현장확인시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상태 등을 직접 확인하지 못하여 건축물 현황도 등을 참조하여 작성하였는바, 일부는 실제 이용상황 등과 상이할 수 있으므로 경매 진행시 참고 및 유의바람.



3



