

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 변창우 소유물건(2025타경13248)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 250929-001

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.

감정평가사 (인)
김 소 라

감정평가액	일십육억이천만원정(₩1,620,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	변창우 (2025타경13248)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.13	2025.10.01 ~ 2025.10.13	2025.10.13

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 하	1개호 여	- 백	1,620,000,000
합 계					₩1,620,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 지하철1호선 "청량리역" 남동측 인근에 위치한 구분건물(아파트)로서, 서울북부지방법원의 경매(2025타경13248)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 2025년 10월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 13일에 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 않음.

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

나. 본건의 소재지, 호수, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 및 귀 제시목록을 기준으로 평가 하였음.

다. 본건은 현장조사 시 폐문부재중으로 내부 확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰 및 주변의 탐문 등에 의거하여 작성하였음.

라. 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 평가 목적에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바라며, 본 건의 명세표상 토지 건물가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참작하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 동대문구 전농동 690 외2필지 [동대문구 사가정로 65 (전농동)] 래미안 크레시티		
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	총호수/가구수/세대수	0호/0가구/2397세대
주용도	공동주택	규모	건축물 수 34동 부속 건축물 수 23동
연면적(m ²)	370,092.598m ²	사용승인일	2014.10.23
대지권 목적인 토지의 표시	1. 서울특별시 동대문구 전농동 690 (제2종일반주거지역, 대, 28,738.4m ²) 2. 서울특별시 동대문구 전농동 691 (제2종일반주거지역, 대, 49,748.7m ²) 3. 서울특별시 동대문구 전농동 692 (제2종일반주거지역, 대, 27,401.1m ²)		

2. 대상 구분건물 개요

기호	명칭 동, 층, 호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	비고
1	래미안 크레시티 제202동 제11층 제1104호	아파트	84.98	78.1	47.28	-

※ 건축물대장 및 등기사항전부증명서 기준함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	전농동 69* 제21*동/제4층/제40*호	84.96	1,575,000,000	18,538,136	2025.06.27
						2014.10.23
②	매매	전농동 69* 제21*동/제21층/제210*호	84.96	1,550,000,000	18,243,879	2025.06.04
						2014.10.23
③	매매	전농동 69* 제20*동/제19층/제190*호	84.98	1,600,000,000	18,827,960	2025.09.20
						2014.10.23

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 부동산 유형별 매매가격지수를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
아파트 지역 :서울특별시 동대문구 (25.06.27~25.10.13)	0.998% (1.00998)	<p>거래시점 : 2025.06.27, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.13, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함</p> <p>2025.06.27 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2 2025.10.13 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 101.2</p> <p>시점수정치 : $101.2/100.2 \approx 1.00998$</p>

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, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식),	1.00	대체로 유사함.
	건물의 구조 및 마감상태,		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별내부 평면방식(베이))	1.02	대상은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
	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		1.020	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	전유면적비교 (본건/사례)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	1,575,000,000	1.000	1.00998	1.020	84.98	84.96	1,622,914,822	1,620,000,000

※ 시산가액: 백만원 단위 이하 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지 명칭 동, 층, 호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	전농동 690 외2필지 래미안 크레시티 제202동 제11층 제1104호	84.98	1,620,000,000	-
결정의견		<p>대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례 비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.</p>		

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 동대문구 전농동 690외 2필지 래미안 크레시티 제202동 제11층 제1104호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 표시] 서울특별시 동대문구 전농동	690 외 2필지	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층				
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 사가정로 65	래미안 크레시티 제202동		1층	552.78			
				2층	466.47			
				3-20층	각 566.92			
				21층	463.77			
	[대지권 목적인 토지의 표시]							
	1. 서울특별시 동대문구 전농동	690	대	제2종일반주거지역	28,738.4			
	2. 상 동	691	대	제2종일반주거지역	49,748.7			
	3. 상 동	692	대	제2종일반주거지역	27,401.1			
	[전유부분] 서울특별시 동대문구 전농동	690 외 2필지	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 제11층 제1104호	84.98	84.98	1,620,000,000	비준가액
			1,2,3 소유권대지권	47.28	47.28		공용면적 포함.	
합 계							₩1,620,000,000.-	
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 동대문구 전농동 소재 지하철 1호선 "청량리역" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 지하철 1호선·수인분당선·경의중앙선 "청량리역" 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층 건물 내 제11층 제1104호로서, 외벽 : 페인팅마감 및 석재붙임마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 위생설비 및 급·배수설비, 화재설비 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. 전농동 690 : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 국토이용용도지구기타(지정제건축선) , 도로(2018-07-26)(접합) , 도로(저축) , 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-02-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

2. 전농동 691 : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(지정제건축선)<건축법>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-02-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-02-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

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)

3. 전농동 692 : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>,
 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대.
 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 폐문부재 등으로 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합 고려하여
 평가하였으므로 경매진행시 참고하기바람.
 임대내역은 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 동대문구 전농동 690외2필지 래미안 크레시티 제202동 제11층 제1104호
------------	---



위 치 도



소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 690와2필지 래미안 크레시티 제202동 제11층 제1104호
-------	---



사 진 용 지



【 본건 단지 전경 】



【 본건 동 출입구 】

사 진 용 지



【 본건 동 접면도로 】



【 본건 동 전경 】

사 진 용 지



【 B1 공동출입문 】

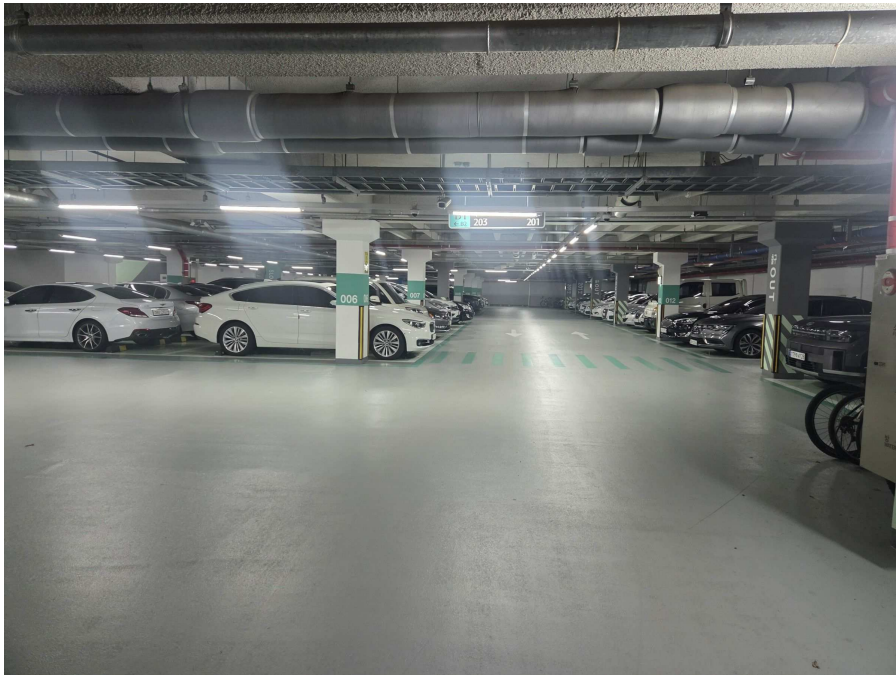


【 11층 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 】



【 B1층 지하주차장 】