감 정 평 가 서

건 명	전갑석 소유물건(2025타경12265)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정서번호	k250409-1-1

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
김 대 수 (인)

(주)한국씨티감정평가법인 대표이사 정훈 (서명또는인)

감정평가액	이억이천칠백만원정(₩227,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	전갑석 (2025타경12265)	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
		2025.04.12	2025.04.12 ~ 2025.04.24	2025.04.24

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	1개호	구분건물	1개호	-	227,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩227,000,000

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 도봉동 “북서울중학교” 동측 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 2025년 04월 12일로 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. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

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

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">서울특별시 도봉구 도봉동 583-22
[도로명주소: 서울특별시 도봉구 도봉로169가길26]</td></tr>
<tr><td>건물명,층,호수</td><td colspan="5">타운벨리2 103동 2층 202호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>도시형생활주택
(단지형
다세대주택)</td><td>사용승인일</td><td>2019.08.07</td><td>전용률</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적
(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td><td colspan="2">공동주택 공시가격
(2024, 원)</td></tr>
<tr><td>30.15</td><td>6.436</td><td>20.15</td><td colspan="2">137,000,000</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	도봉동 568-*	-	5/50*	32.58	20.14	230,000,000	2024.04.27
							2017.08.02

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 “서울특별시 동북권 연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	97.98	97.94	97.94	97.96	98.02	98.12	98.30	98.45	98.62	98.80	98.99	99.11
2025년	99.16	99.24	99.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출
  ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 97.96 (2024.04)
  ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.34 (2025.03)
  ③ 시점 수정치 : 99.34/97.96 ≒ 1.01409

※ 거래시점 : 2024.04.27. 시점이 속하는 달인 2024년 04월 지수를 적용함.
※ 기준시점 : 2025.04.12. 시점이 속하는 달인 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 03월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건	1.03	본건이 접근조건 등에서 다소 우세합니다.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.02	본건이 노후도 등에서 다소 우세합니다.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.051	-

7. 비준가격

일련번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
#1	230,000,000	1.00	1.01409	1.051	30.15/32.58	226,852,353

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	227,000,000원 내외수준

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점 / 사용승인일
도봉동 583-2*	타운* 10*동	3/302	30.15	20.15	법원 경매	226,000,000	2023.09.21 2019.08.07
도봉동 583-2*	타운* 10*동	3/301	36.25	24.22	법원 경매	248,000,000	2024.10.11 2019.08.07
도봉동 583-22	타운벨리2 103동	2/202 (본건)	30.15	20.15	담보	225,000,000	2021.02.26 2019.08.07

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

3. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 / 사용승인일
도봉동 583-22	타운벨리2 103동	2/202 (본건)	30.15	20.15	240,000,000	2021.05.05 2019.08.07
도봉동 583-2*	타운* 10*동	2/20*	37.49	25.05	250,000,000	2024.05.25 2019.08.07

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 227,000,000원

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 도봉동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로169가길 26	583-22 타운벨리2 103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층 (연면적제외)	 18.08 128.37 128.37 128.37 128.37 128.37 22.88			
1	서울특별시 도봉구 도봉동	583-22	대	제2종일반주거지역	1,475.7			
가	"	위지상		(내) 철근콘크리트구조 도시형생활주택 (단지형다세대) 2층 202호 1. 소유권 ------------ 대지권	 30.15 20.15 ---------- 1,475.7	 30.15 20.15	 227,000,000	 비준가액
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,200,000 90,800,000	
	합 계						₩227,000,000.-	

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 도봉동 "북서울중학교"동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 지하철역 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건으로서,

외벽 : 석재붙임 등 마감
창호 : 샷시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택 (단지형다세대주택)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비,급배수설비,난방설비,승강기설비,주차장 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서, 공동주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측, 남동측으로 도로가 소재합니다.

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(7층이하) , 고도지구(28m 이하) , 소로1류(폭 10m~12m)(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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)입니다.

(9) 공부와의 차이

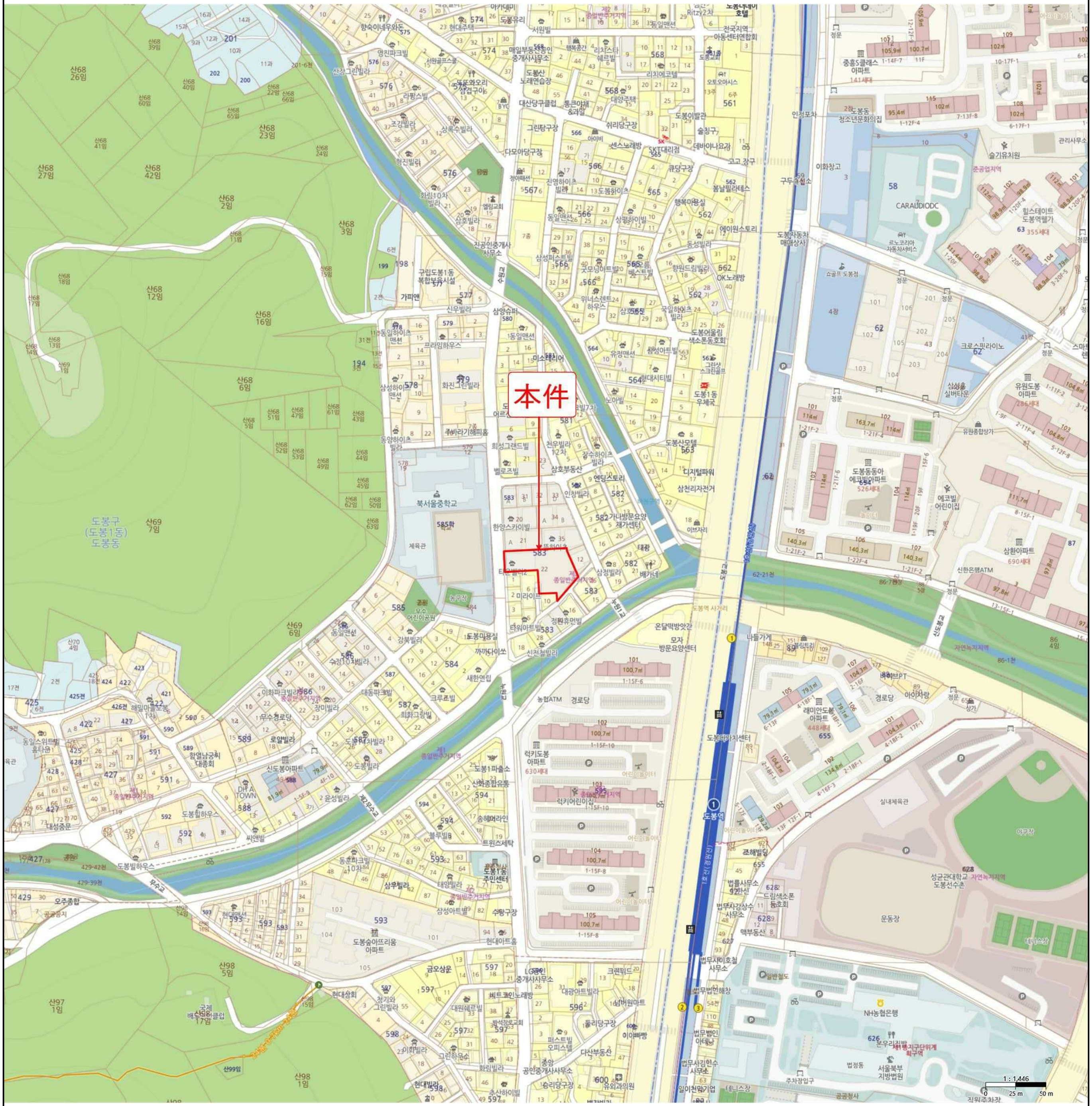
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

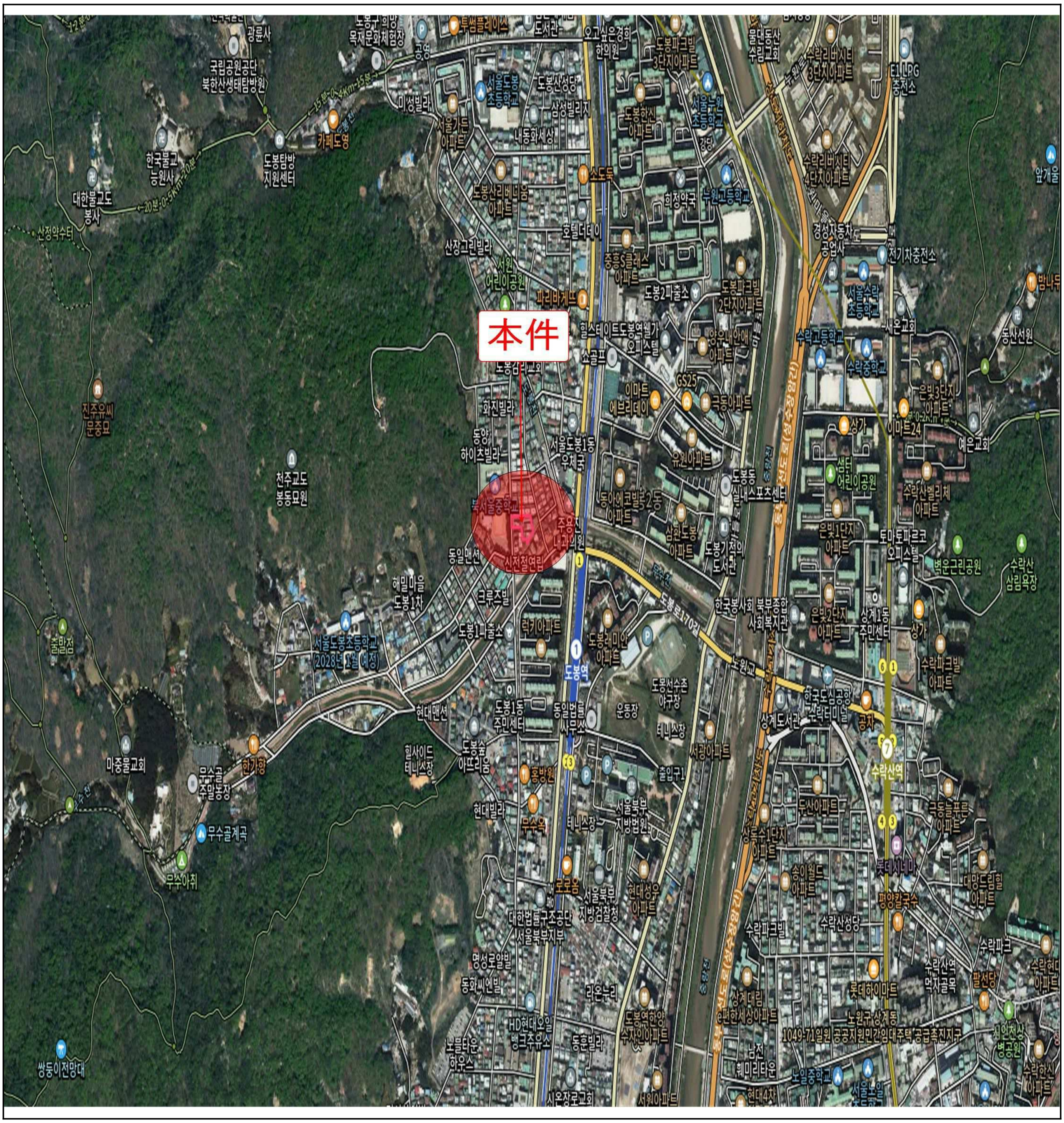
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 583-22 타운벨리2 103동 2층 202호



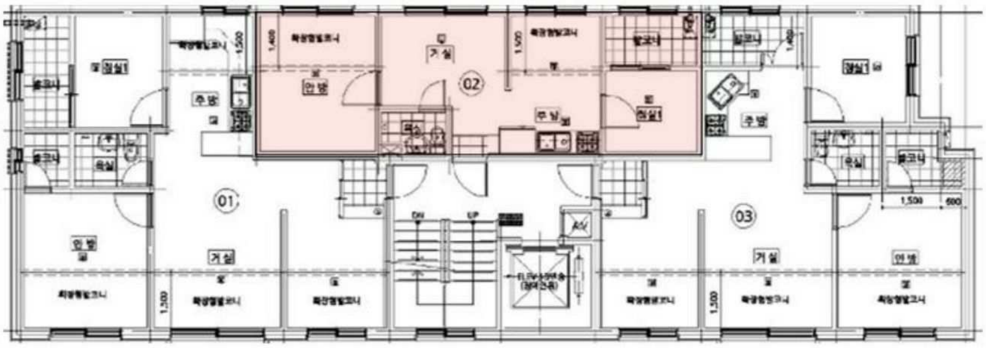
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 583-22 타운벨리2 103동 2층 202호



내 부 구 조 도

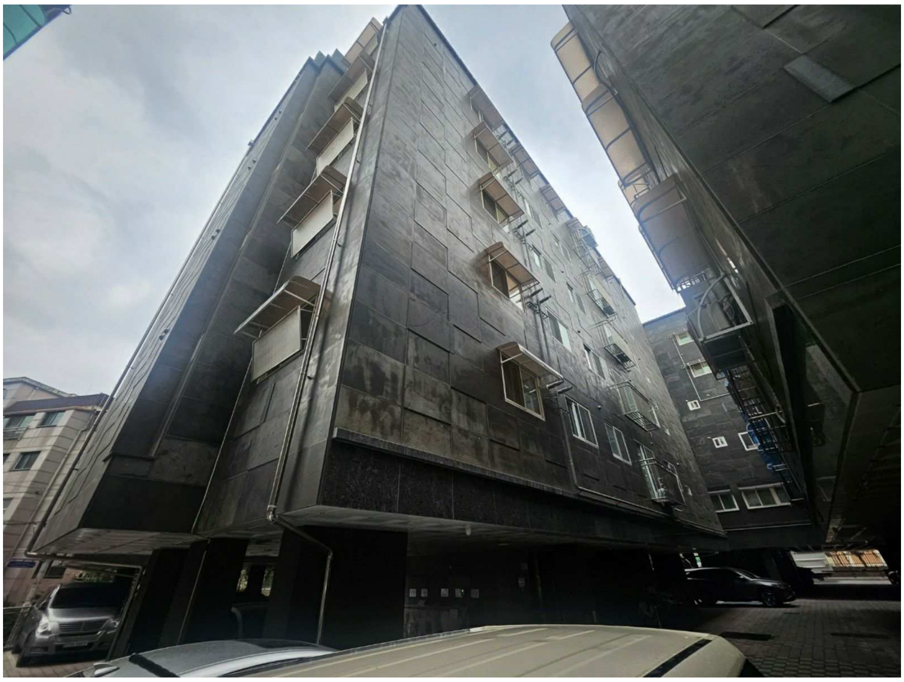
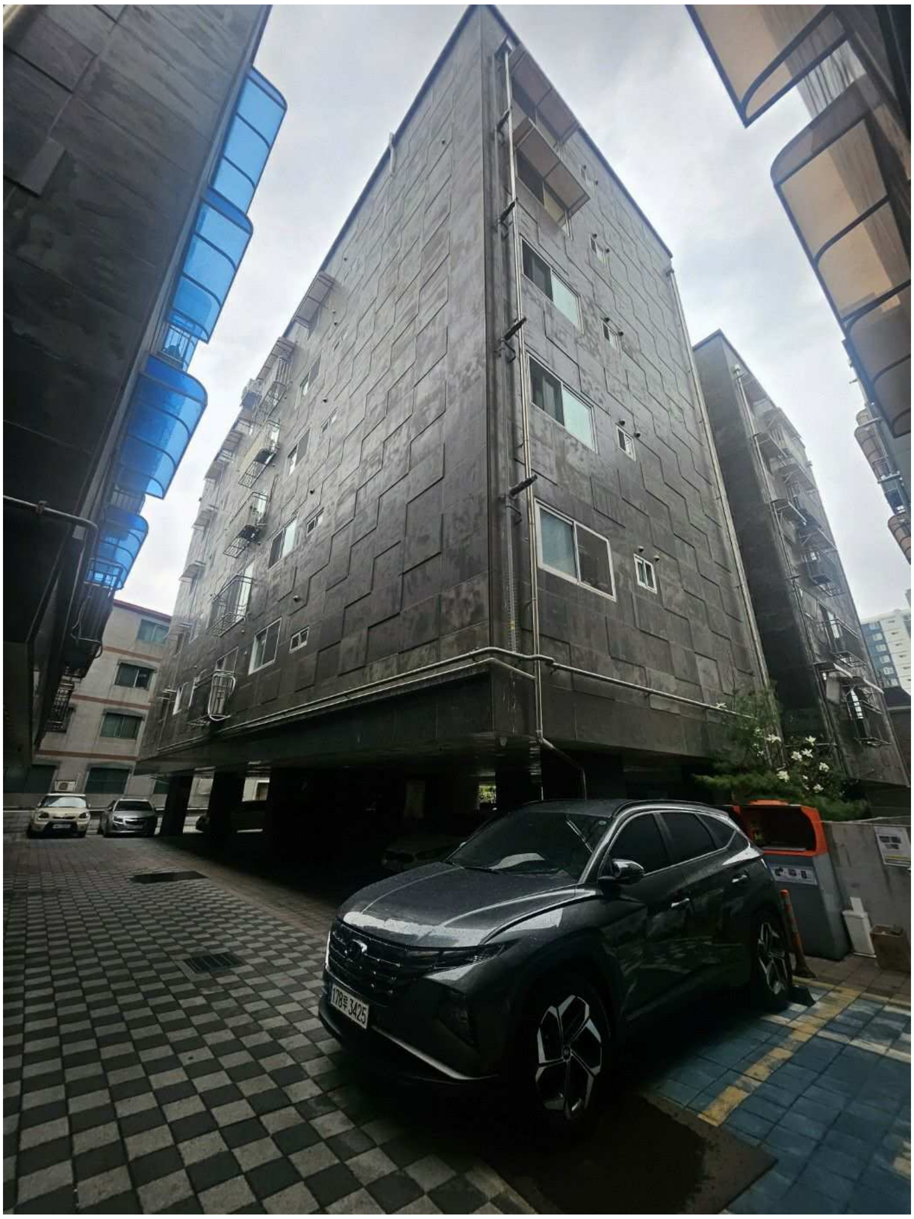
소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 583-22 타운벨리2 103동 2층 202호



[호별배치도]

[내부구조도]

<u>사 진 용 지</u>



사 진 용 지