

감정평가서

건명	장이화 외 1명 소유물건 (2011타경28497(2))
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 최장길
감정서번호	A3260724-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)일신감정평가법인



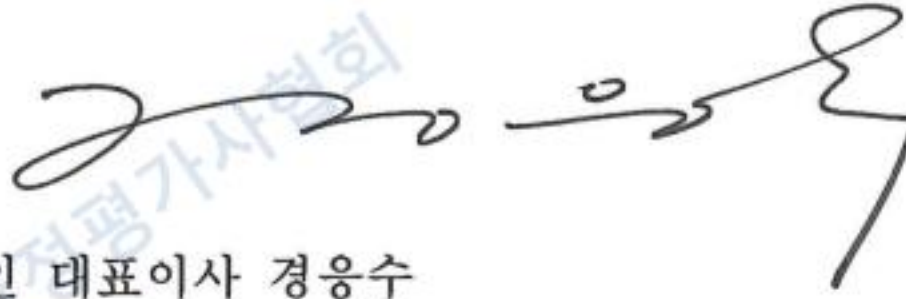
(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
경응수

(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수



(인)

(서명또는인)

감정평가액	칠억일천일백만원정(W711,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 최장길	감정평가목적	법원경매		
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	장이화 외 1명 (2011타경28497(2))	기준가치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2026.07.28	2026.07.28	2026. 07. 29	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	아파트	1세대	아파트	1세대	711,000,000
	이	하	여	백	
합계					W711,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 한명수				

한

명

수

(인)

(주)일신감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동 소재 '정수초등학교' 남측 인근에 위치하는 정릉2차 대주피오레 203동 4층 401호로서, 서울중앙지방법원의 경매(2011타경28497) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지		서울특별시 성북구 정릉동 1032 [도로명주소 : 서울특별시 성북구 아리랑로19길 86]						
건물명, 동, 호수		정릉2차 대주피오레 203동 4층 401호						
용도		아파트		사용승인일		2008.05.30		
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	203	4	401	84.99	44.4897	129.4797	63.2166	-

※ 공용면적은 지하주차장을 포함한 면적임.

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제3종일반주거지역 등임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 7월 28일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2026년 7월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 건축물현황도 및 외부관찰, 인근탐문 등을 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 작성하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 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 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/동/호수	거래 시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	정릉동 1032	정릉2차 대주피오레 202동 6층 60*호	2026. 02.16	84.9819	680,000,000	2008. 05.30
				63.2105	8,001,703	
B	정릉동 1032	정릉2차 대주피오레 201동 5층 50*호	2026. 02.12	84.9819	688,000,000	2008. 05.30
				63.2105	8,095,841	

(자료): 등기사항전부증명서, 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 본건과 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 아파트 매매가격지수(서울특별시 성북구)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2026년 1월 지수 = 100.0)

구 분	시 점	아파트 매매가격지수	비 고
거래시점	2026.02.16	100.0	2026년 1월 매매가격지수
기준시점	2026.07.28	106.7	2026년 6월 매매가격지수
시점수정치		1.06700배(106.7/100.0)	-

※ 거래시점: 2026.02.16 시점은 2026년 1월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2026.07.28 시점은 2026년 6월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	- 본건과 거래사례는 외부요인, 내부요인, 기타요인이 대등함. - 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시정수정	격차율	단가(원/㎡)
1	8,001,703	1.00	1.06700	0.980	8,367,060

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	84.99	8,367,060	711,116,429	711,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준(원)	비 고
1	690,000,000 ~ 730,000,000 수준	층별에 따라 차이 있음.

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/동/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	정릉동 1032	정릉2차 대주피오레 202동 11층 110*호	법원 경매	2025. 09.26	84.9819	662,000,000	2008. 05.30
					63.2105	7,789,894	
b	정릉동 1032	정릉2차 대주피오레 203동 1층 10*호	법원 경매	2023. 03.29	84.99	725,000,000	2008. 05.30
					63.2166	8,530,415	

(자료): 감정평가정보센터(KAPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금칠억일천일백만원정(W711,000,000.-)

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	서울특별시 성북구 정릉동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 아리랑로 19길 86	1032 위지상 정릉2차 대주 피오레 203동	공동주택 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
				1층	432.3264			
				2층	420.5664			
				3층	420.5664			
				4층	420.5664			
				5층	416.0864			
				6층	416.0864			
				7층	416.0864			
				8층	416.0864			
	1. 동소	1032	대	제3종일반주거지역	10,097			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	84.99	84.99	711,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	63.2166			
				----- 대지권	10,097	63.2166		
토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 426,600,000 284,400,000 ₩711,000,000.-						
합 계								
			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 성북구 정릉동 소재 '정수초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 아파트지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 정릉역(우이신설선)이 위치하는 바 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 4층 401호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방 및 식당, 발코니2, 다용도실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 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

남측 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 접하며, 단지내 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 제한보호구역(후방지역:500m), 역사문화환경보존지역(2008-12-10)(자세한사항 별도확인:문화체육과), 준보전산지, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에 관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

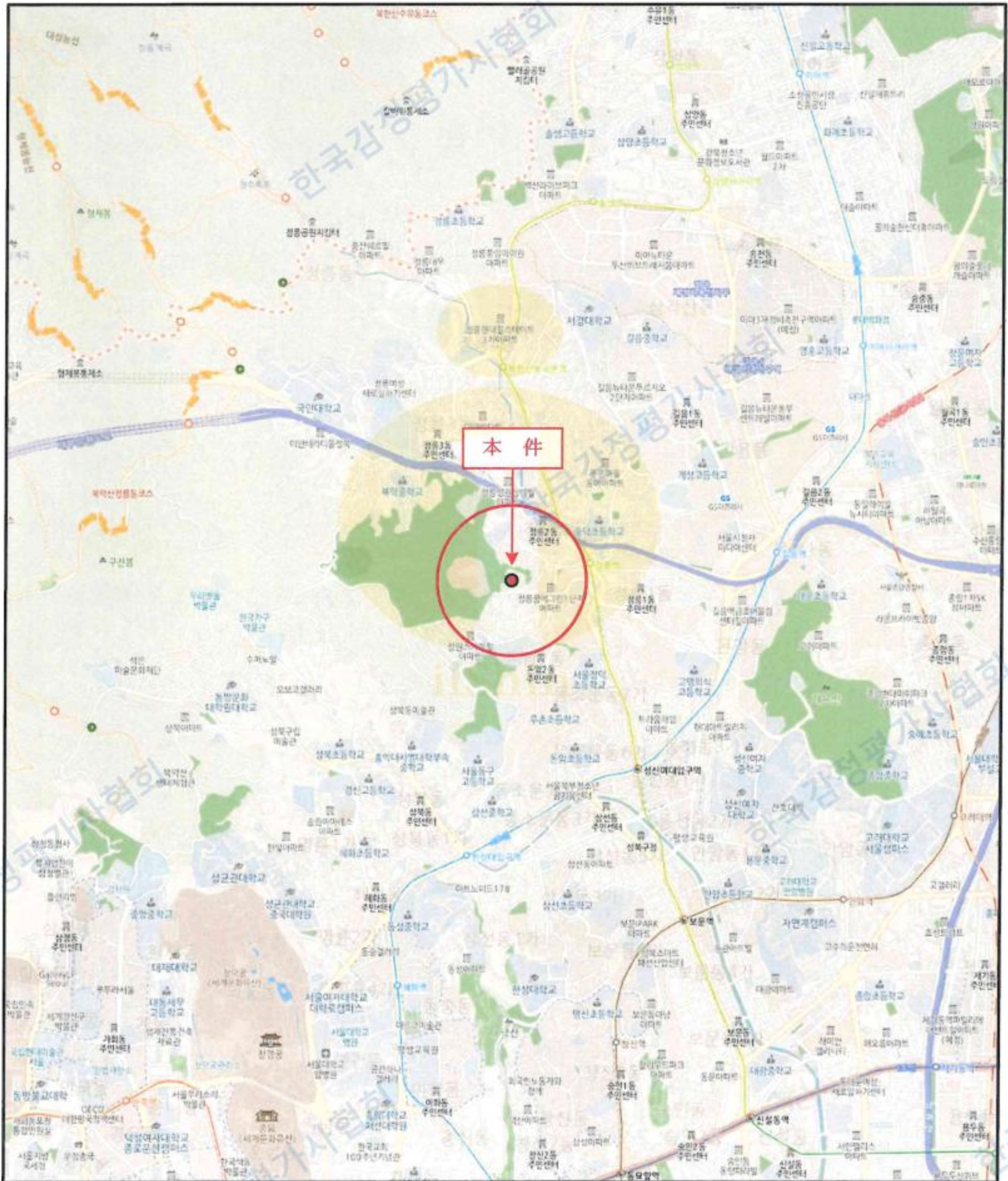
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



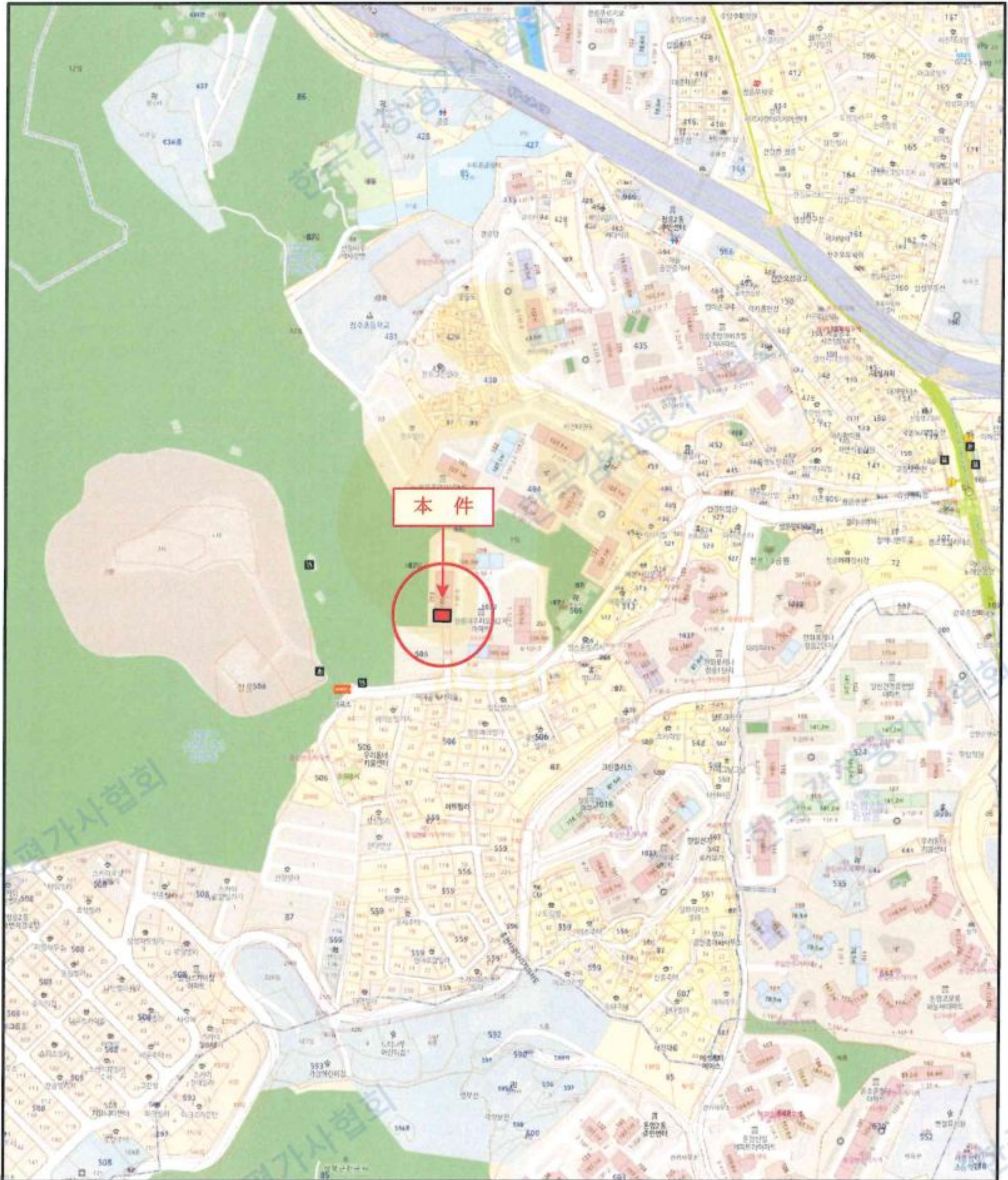
서울특별시 성북구 정릉동 1032 [아리랑로19길 86]



위 치 도



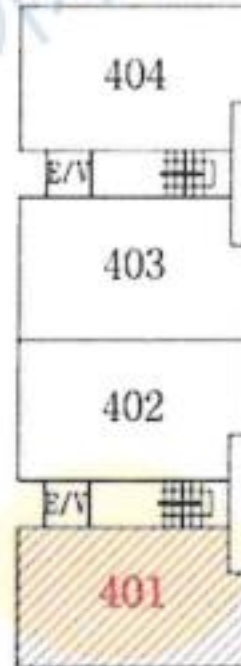
서울특별시 성북구 정릉동 1032 [아리랑로19길 86]



건물이용 및 임대현황도



【 정릉2차 대주피오레 203동 4층 401호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

임 대 현 황	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
			임대미상		
	합계				

사 진 용 지



본건전경1 (동측에서 촬영)



본건전경2 (서측에서 촬영)

사 진 용 지



단지 주변전경 (동측에서 촬영)



본건 공동출입구