감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	봉영욱 소유물건 (2026타경50182)
의 뢰 인:	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경
감정평가서번호:	GJ26030401

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 연 복

감정평가액	오억구천칠백만원정(₩597,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매(임의)	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	봉영욱 (2026타경50182)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.12	2026.03.09 ~ 2026.03.12	2026.03.13

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 이	구분건물	1개호 하	- 여	597,000,000 백
	합 계					₩597,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가 개요

1.감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “덕산중학교” 동측 인근에 위치하는 덕산아파트 제3층 제303호(전유: 137.5㎡, 계단식)로 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2.기준가치 및 감정평가조건

본건은“감정평가에 관한 규칙”제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3.기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.03.12.입니다.

4.감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거레사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당함으로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5.그 밖의 사항

(1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워 내부구조도와 이용상황 등은 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 본건호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 아파트의 토지. 건물 배분비율(한국감정평가사협회 법원감정실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1.감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소 재 지	주 소	서울특별시 은평구 신사동 263-2번지		
	도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로3다길 1-1(신사동)		
건물명, 층, 호수.	덕산아파트, 제3층, 제303호. (총19세대)			
용도 등	2종근린생활시설 및 아파트(19세대)		**사용승인일**	2004. 06. 21
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크라트(평슬래브) 지붕 7층		**용도지역**	제1종일반주거
일련번호	**전유면적(㎡)**		**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
1	137.5		66.02	76.14

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 [자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
#1	**신사동 12-1**	**임탑아파트**	**6층/ 6**호**	**84.84**	**41.14**	**436,000,000- @5,139,085/㎡**	**2024.11.11 2004.06.15**
#2	신사동 365	신사동한신 휴플러스	107동.2층 /2**호	114.49	61.38	710,000,000- @6,201,414/㎡	2024.10.08 2003.11.28
#3	신사동 9-24	신사코아 아파트	8층/ 8**호	110.89	43.12	460,000,000- @4,148,255/㎡	2024.03.25 2004.05.27.
#4	신사동 11-21	유한베스트 빌아파트	1동.5층 /5**호	84.96	47.819	460,000,000- @5,414,312/㎡	2023.11.22 2002.06.24
#5	신사동 19-84	형진아파트	101동.2층 /2**호	68.54	27.81	400,000,000- @5,836,208/㎡	2023.04.14 1997.04.01

*. 동 아파트단지내 동일 또는 유사규모의 거래사례는 미포착함.

(2)비교사례의 선정
인근지 소재 유사형 아파트의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교성이 있다고 판단되어 중개거래 **사례기호#1을** 선정하였음.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센터의 자료 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 은평구 아파트매매가격지수를 적용하여 산정하였으며, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지　　역 : 서울특별시 강북지역 은평구(2024.11.11.~2026.03.12)
거래시점 : 2024.11.11, 2024년10월 지수를 적용함.
기준시점 : 2026.03.12, 2026년02월 지수를 적용하여야 하나. 발표이전 이므로 2026년01월 지수를 적용함.
2024.11.11 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.9
2026.03.12 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 103.5
시점수정치 : 103.5 / 99.9 ≒ 1.03604

6.가치형성요인비교 (주거)

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치,자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.96	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등 제반 단지외부요인은 대상이 다소 열세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대체로 대등함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별. 향별. 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.85	사례는 6층/남향이고, 대상은 3층/서향으로 층별. 향별. 위치별, 전유부분의 면적 등에서 불리하여 전반적인 호별요인은 대상이 열세함. * (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.816		0.96 X 1.00 X 0.85 X 1.00 = 0.816

7.비준가격 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비 준 가 격
436,000,000-	1.00	1.03604	0.816	137.50 /84.84	597,386,232- =>**597,000,000-**

*.비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 참고가격자료

1.인근 부동산 탐문조사

*. 신사동 덕산아파트 동일 규모형 (전유면적 / 대지권) 137.50㎡ / 76.14㎡	*. 부근 부동산 공인중개사무소외 590,000,000 ~ 620,000,000- (@4,300,000/㎡~@4,500,000/㎡) 수준으로 탐문되나, 거래는 한산함.

2.인근 평가사례 [자료:감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가금액(원)	가격시점 사용승인일
신사동 263-2	덕산 아파트	3층/303호	137.50 (본건)	76.14	경매	592,000,000- @4,305,455/㎡	2024.07.26 2004.06.21

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

신사동 11-22	연세 아피트	4층/ 4**호	84.10	40.14	경매	466,000,000- @5,541,023/㎡	2025.08.09 2002.12.26
신사동 19-84	형진 아파트	101동.3층 /3**호	92.13	37.37	경매	554,000,000- @6,013,242/㎡	2024.08.21 1997.04.01
신사동 357	현대 아파트	113동.2층 /2**호	84.83	27.90	경매	541,000,000- @6,377,461/㎡	2024.07.21 1994.04.23
신사동 297	시티 아파트	101동.15 층/15**호	82.71	25.59	경매	538,000,000- @6,504,655/㎡	2024.05.22 1993.11.19

*. 본 아파트단지내 유사규모의 최근 평가사례는 없음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)를 분석 및 검토한 바, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	신사동 263-2	덕산아파트	3층/ 303호	137.50	76.14	₩597,000,000- (@4.341,818/㎡)

.

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
1	1동의 건물의 표시 서울특별시 은평구 신사동 도로명주소 서울특별시 은평구 갈현로3다길 1-14	263-2 덕산 아파트	2종근린 생활시설 및 아파트 (19세대)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (평슬래브)지붕 7층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층(연면적제외 옥탑2층(연면적제외	639.92 229.67 343.04 343.04 343.04 343.04 343.04 343.04 337.89 37.56 50.22			
	대지권의 목적인 토지의표시 1/ 동 소	263-2	대	제1종일반주거지역 (내)	1,111			
	전유부분의 건물의 표시			3층 303호 철근콘크리트구조	137.50	137.50	597,000,000	비준가액 총공용포함. (203.52㎡)
	대지권의 종류			1. 소유권	76.14			
	----------			----------	----------	76.14		
	대지권의 바율			대지권	1,111			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	417,900,000	
						건 물 :	179,100,000	
	합 계						₩597,000,000.-	
				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 은평구 신사동 소재 "덕산중학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 은평신사두산위브, 라이프시티아파트 등 아파트단지와 덕산중학교 등이 혼재하는 2종일반주거지역내 주택지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 남동측 근거리에 지하철6호선 응암역이 위치하나, 이용사정은 원할한편은 아님. 동측 인근의 갈현로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 이용가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 철근콘크리트(평슬래브)지붕 7층건 중 제3층 제303호로서 2004.06.21. 사용승인 되었음. 마감구조는

외벽: 세멘몰탈위 수성페인트 마감.
내벽: 종이벽지 및 일부내장용 타일마감.
창호: 하아샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실/주방/식당1, 욕실/화징실2, 발코니 등)로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보기시설, 1층에 지상주차장 설치되었음.

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

완경사지대에 조성된 대략 사다리형에 가까운 오각형의 지반으로 덕산아파트 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약6M 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8M 미만)(접합).

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

토지거래계약에관한 허가구역((토지거래허가구역(대상자:외국인 등, 용도:다가구, 아파트, 연립.다세대, 기간:2025.08.26~2026.08.25(), 토지거래계약에관한허가구역((허가대상 요도:아파트, 지정기간:2025.10.20~2026.12.31).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 전세임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 임대내역은 미상임.
기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 263-2 덕산아파트 3층 303호



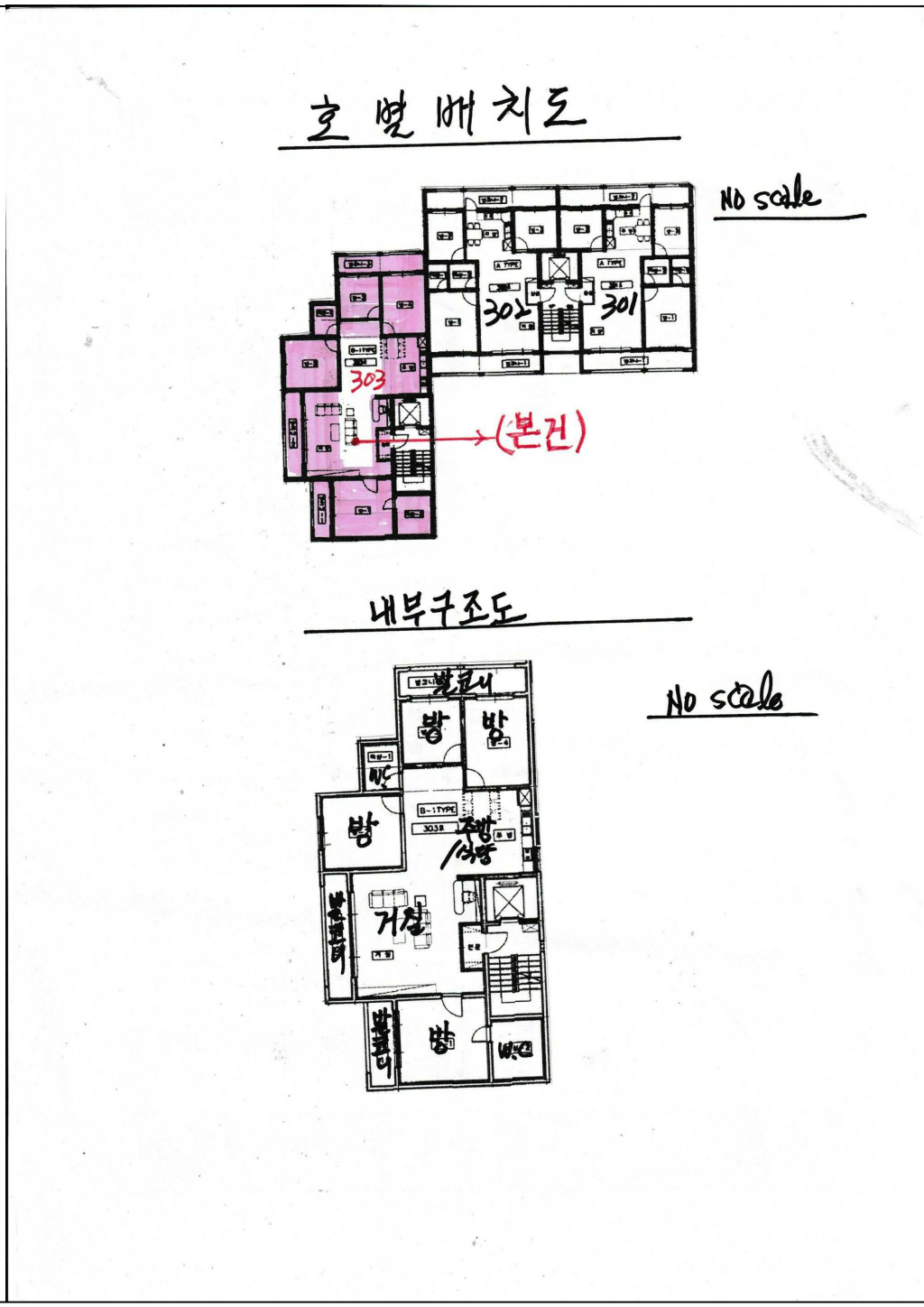
위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 263-2 덕산아파트 3층 303호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 263-2 덕산아파트 3층 303호



사 진 용 지

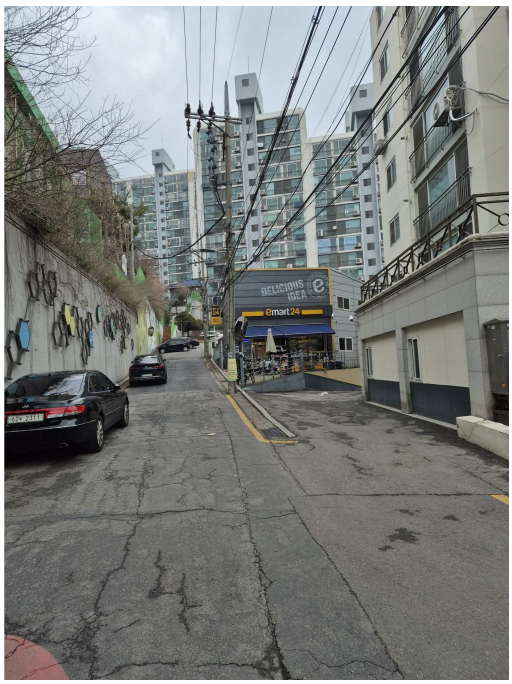


본건(덕산아파트) 전경



본건(덕산아파트) 전경

사 진 용 지



부근 전경(남측-> 북측방향)

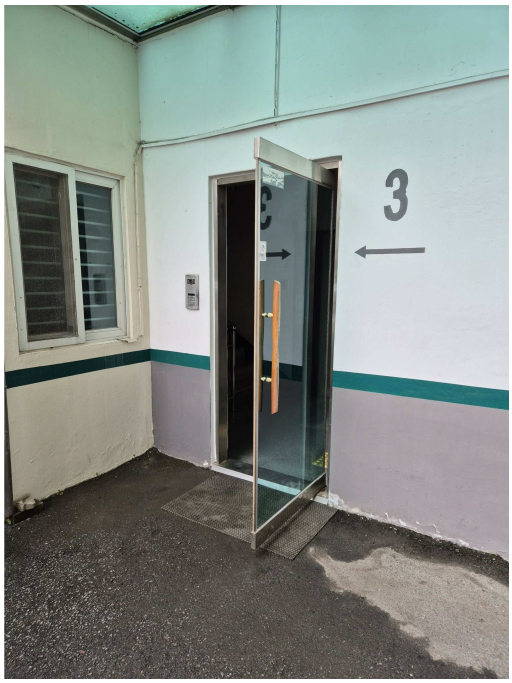


덕산아파트 3호라인 부위 전경

사 진 용 지



주차장 전경



본건 (3호라인 주출입구)

사 진 용 지



승강장 및 복도



본건(303호) 출입문