

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 임정숙의 파산관재인 서도화 소유물건(2025타경5698)

의뢰인 : 서울북부지방법원 경매8계 사법보좌관 최희상

감정서번호 : SV2025-1128-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931 FAX. 0504-010-0931

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

서원빈

사 徐源斌



감정평가액		일억칠천구백만원정 (₩179,000,000.-)					
의뢰인		서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적		법원경매	
제출처		서울북부지방법원 경매8계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)		임정숙의 파산관재인 서도화 (2025타경5698)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거		귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항		-		2025. 12. 01		2025. 12. 01	2025. 12. 02
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액	
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	179,000,000	
		이	하	여	백		
	합계					₩179,000,000.-	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견							
" 별 지 참 조 "							

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		엘림스퀘어3 제9층 제902호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 동대문구 답십리동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 전농로 45	268-3, 439-101 엘림 스퀘어3	도시형 생활주택 (원룸형 아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층				
				지1층	318.87			
				1층	306.7			
				2층 ~ 13층(각)	157.57			
				14층	199.38			
				15층	157.57			
				옥탑2층	31.66			
				(연면적제외)				
				옥탑1층	24.1			
				(연면적제외)				
				제2종일반주거지역	693			
				준주거지역				
2	서울특별시 동대문구 답십리동	439-101	대	준주거지역	32			
가				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	14.76	14.76	179,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6.4167			
				1,2 소유권대지권	725x----- 725	6.4167		
						토지·건물 토 지 :	배분내역 107,400,000	
						건 물 :	71,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 "서울답십리초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 01일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 01일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.
- ③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부 지번은 일부 ** 처리하였음.
- ④ 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문조사 등에 의하였으므로 실제 이용상황과 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건은 등기사항전부증명서 상 민간임대주택등기가 되어있으므로, 경매 진행 및 참여시 유관 부서에 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지		
도로명주소	서울특별시 동대문구 전농로 45		
	주용도	도시형생활주택(원룸형아파트)	
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
	사용승인일	2020.12.28	
	건물규모	층수	지하: 1층, 지상: 15층
		연면적(m ²)	2,873.36
	용도지역	제2종일반주거지역, 준주거지역	

2. 대상 구분건물 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)		대지권(m ²)
			전유	공용	
가	9/902	아파트	14.76	10.5943	6.4167

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	답십리동 26*-*외	10/1***	아파트	14.76	169,000,000 (@11,449,864)	2024.07.23 (2020.12.28)	-
#2	답십리동 53*-*	8/8**	도시형생활주택	22.96	253,000,000 (@11,019,164)	2025.04.06 (2019.04.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 >

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시점수정 내역	시점수정치
아파트 지역 :서울특별시 동대문구(24.07.23~25.12.01) 거래시점 : 2024.07.23, 2024년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.12.01, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함 2024.07.23 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 97.2 2025.12.01 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 102.8 시점수정치 : $102.8/97.2 \approx 1.05761$	1.05761

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정						시산가액(원)
거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유㎡)	
일련 번호	단가 (원/전유㎡)					
#1	11,449,864	1.000	1.05761	1.000	12,109,491	179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 12,100,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	답십리동 24*~*외 4/4**	오피스텔	20.88	249,000,000 (@11,925,287)	2025.06.27	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지 엘림스퀘어3 제9층 제902호	14.76	179,000,000	-

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.
------	---

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(5) 설비내역

(8) 토지이용계획 및

(2) 교통상황

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(9) 공부와의 차이

(3) 건물의 구조

(7) 인접 도로상태 등

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 이용상태

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 "서울답십리초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 5호선 "답십리역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하:1층, 지상:15층 건물 내 제9층 제902호로서, (사용승인일: 2020.12.28)

외벽: 메탈 판넬 등 마감, 창호: 하이샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형아파트)임. (후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 주차설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 사다리형의 토지로서, 도시형생활주택(원룸형아파트)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 25m 내외의 포장도로와 접함.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(8) 토지이용계획 및 제한상태

답십리동 268-3: 도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 도로(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(2019-05-29)(상대보호구역)<교육환경 보호에
관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
교육환경보호구역(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구
아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),건축선(세부사항 건축과 문의).

답십리동 439-101: 도시지역, 준주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,
교육환경보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(허가대상 용도:
아파트. 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도:
단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),건축선(세부사항 건축과 문의).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

1) 본건은 등기사항전부증명서 상 민간임대주택등기가 되어있으므로, 경매 진행 및 참여시 유관
부서에 확인하시기 바랍니다.

2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로
실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 공동출입문

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지
-------	----------------------------



본건 현관문



본건 제9층 복도 전경



본건 승강기 설비



본건 주차 설비

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지
-------	----------------------------

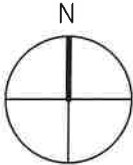


주위환경



주위환경

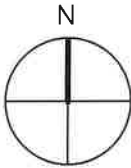
광역위치도



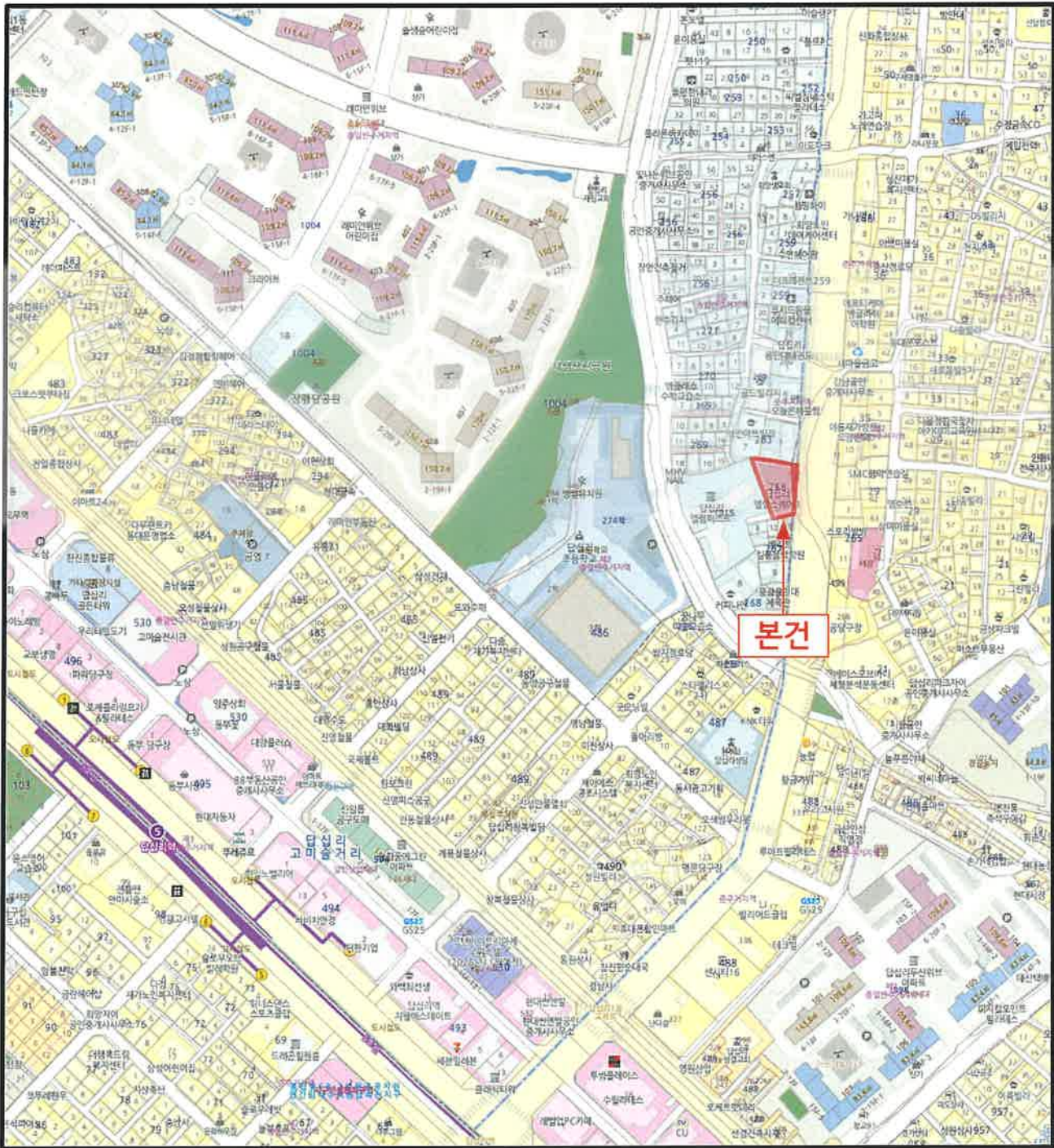
소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지 엘림스퀘어3 제9층 제902호
-----	--



상 세 위 치 도

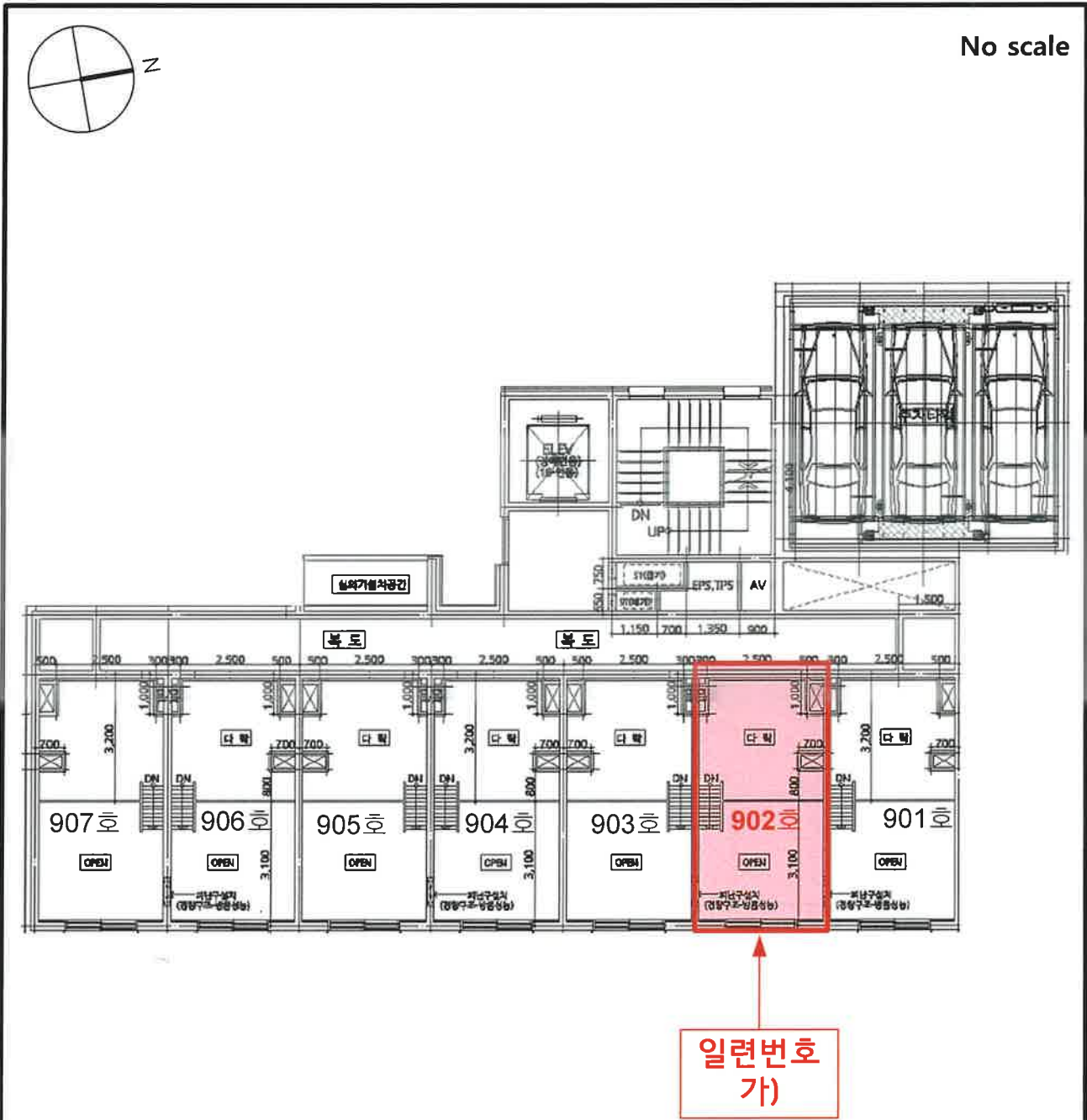


소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 268-3외 1필지 엘림스퀘어3 제9층 제902호
-----	--



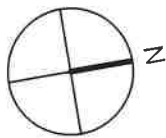
호 별 배 치 도

No scale



본건의 내부구조 및 이용상황은
이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여
건축물현황도, 외부관찰, 평가전례 등에 의하였으므로
실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바,
경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

내 부 구조 도



No scale



본건의 내부구조 및 이용상황은
이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여
건축물현황도, 외부관찰, 평가전례 등에 의하였으므로
실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바,
경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.