감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 이소영 소유물건(2025타경13782)

의 뢰 인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정서번호 : SV2026-0105-01

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

SV2026-0105-01

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 서원빈 徐源斌 (인)

감정평가액	**팔억이천만원정 (₩820,000,000.-)**			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이소영 (2025타경13782)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 01. 07	2026. 01. 07	2026. 01. 08

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	820,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩820,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

SV2026-0105-01

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동아에코빌아파트 제106동 제15층 제1504호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 도봉구 도봉동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로180길 6-23	654 동아 에코빌 아파트 제106동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사지붕 22층 1층 ~ 2층(각) 3층 ~ 22층(각)	 538.984 524.424			
1	서울특별시 도봉구 도봉동	654	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조	18,920.8			
가				제15층 제1504호 1 소유권대지권	105.976 39.171 18,920.8x--- 18,920.8	105.976 39.171	820,000,000 배분내역 토 지 : 492,000,000 건 물 : 328,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩820,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선 "도봉역" 북동측 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 01월 07일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 01월 07일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

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 현장확인시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의하였으므로 실제 이용상황 및 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 654		
도로명주소	서울특별시 도봉구 도봉로180길 6-23		
	주용도	공동주택	
	주구조	철근콘크리트벽식구조 경사지붕	
	사용승인일	2003.03.15	
	건물규모	층수	지상: 22층
		연면적(㎡)	11,566.448
	용도지역	준공업지역	

2. 대상 구분건물 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권(㎡)
			전유	공용	
가	106/15/1504	아파트	105.976	85.183	39.171

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 의견II

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	도봉동 6**	10*/10/10**	아파트	105.976	795,000,000 (@7,501,698)	2024.10.08 (2003.03.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< **사례 #1** >

(3) 사정보정

의 견	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 도봉구(24.10.08~26.01.07) 거래시점 : 2024.10.08, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.01.07, 2025년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년11월 지수를 적용함 2024.10.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.8 2026.01.07 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.9 시점수정치 : 100.9/99.8≒1.01102	1.01102

※ 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	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**1.020**	-

(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	7,501,698	1.000	1.01102	1.020	7,736,054	820,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 7,730,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	도봉동 6** 106/15/15**	아파트	105.976	813,000,000 (@7,671,548)	2024.06.28	법원경매
(2)	도봉동 6** 106/15/15**	아파트	105.976	811,000,000 (@7,652,676)	2025.04.28	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 도봉구 도봉동 654 동아에코빌아파트 제106동 제15층 제1504호	105.976	820,000,000	-

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 (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)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선 "도봉역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 지하철 1호선 "도봉역" 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사지붕 지상 22층 건물 내 제106동 제15층 제1504호로서,
(사용승인일: 2003.03.15)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호: 샷시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화설비, 승강기설비 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 개설된 도로를 통해 외부 도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도봉동 654: 도시지역, 준공업지역(지구단위계획 수립가능여부 도시계획과 사전협의), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:
2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 654



본건 전경



본건 전경



본건 공동출입문



본건 현관문

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 654



본건 제15층 복도 전경



주위환경



주위환경

SV2026-0105-01

광 역 위 치 도

N

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 654 동아에코빌아파트 제106동 제15층 제1504호

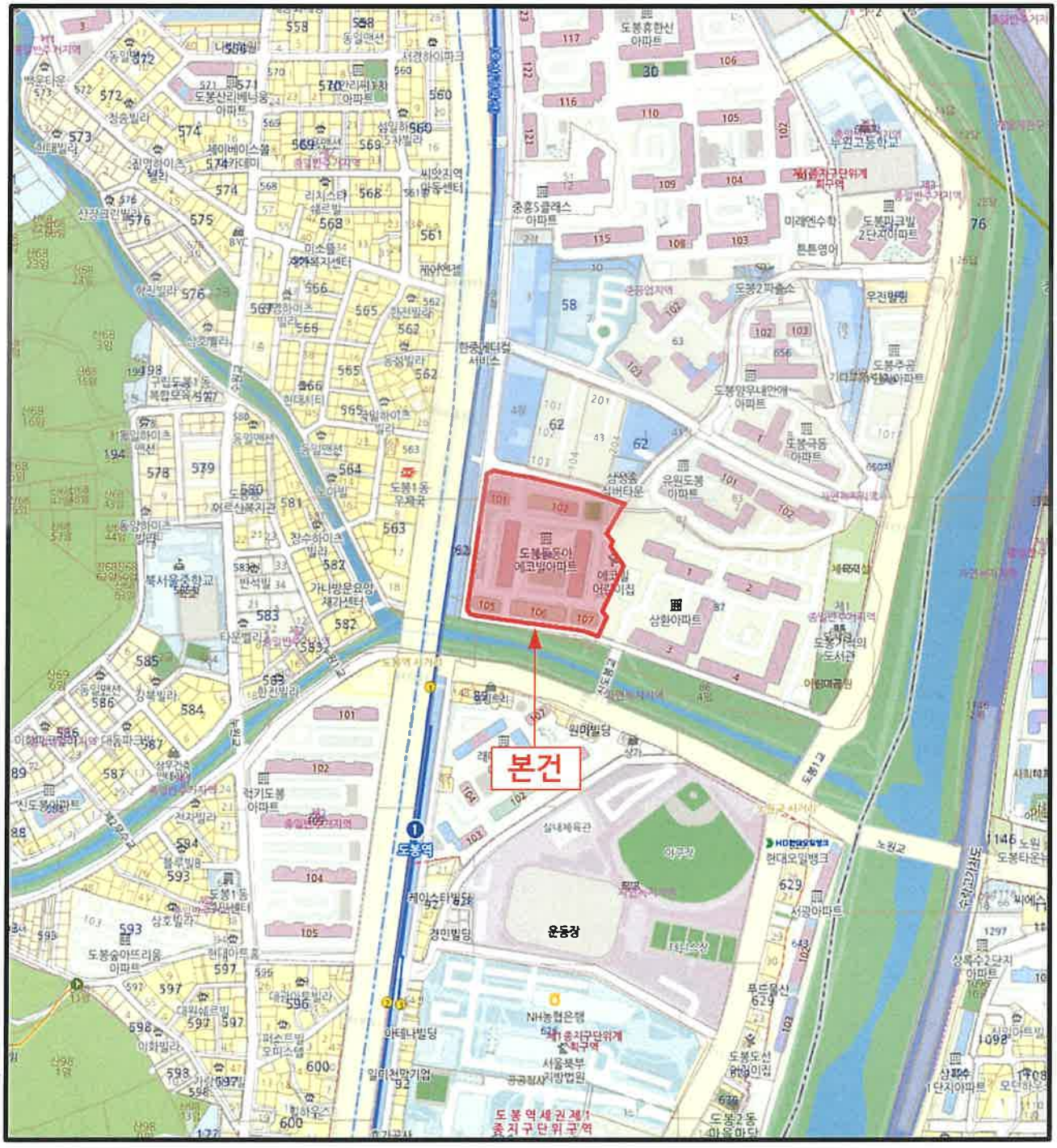


SV2026-0105-01

상 세 위 치 도

N

소 재 지	서울특별시 도봉구 도봉동 654 동아에코빌아파트 제106동 제15층 제1504호



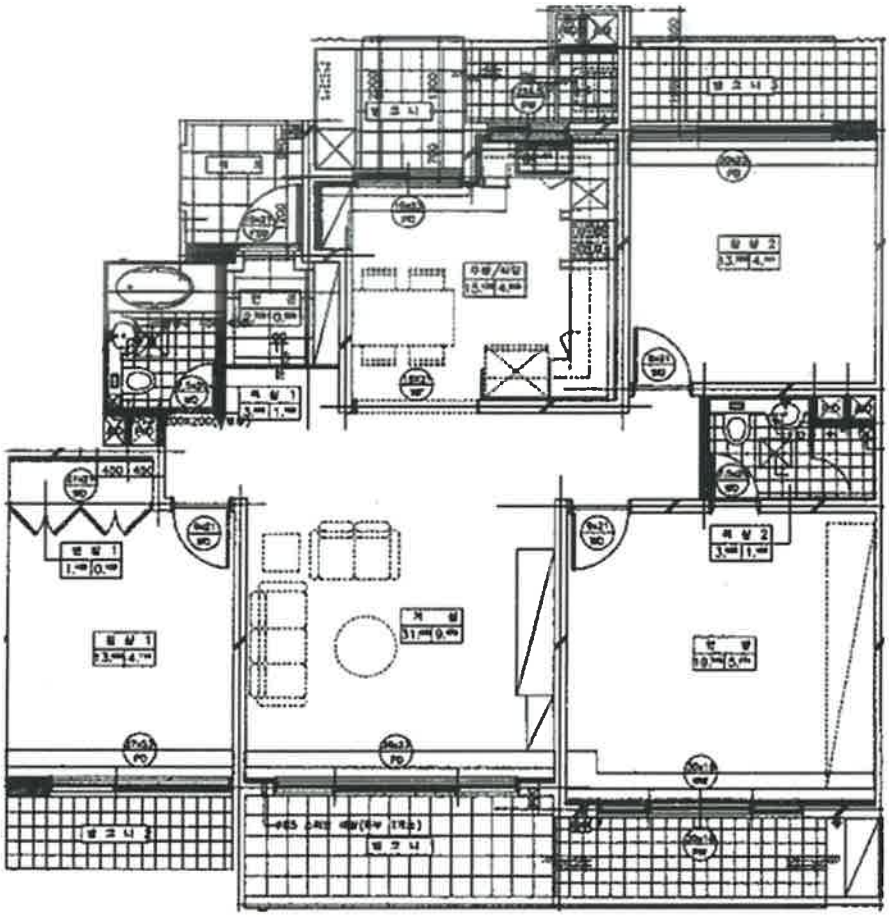
SV2026-0105-01

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

N

No scale

1501호	1502호	1503호	1504호



본건의 내부구조 및 이용상황 등은 현장확인시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의하였으므로 실제 이용상황 및 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.