

감정평가서

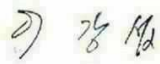
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	신은연 소유물건(2025타경 13800) 서울시 성북구 동소문동7가 23소재
감정서번호	강진260105N 13800

아파트 감정평가표

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

감정평가사

이강섭



(인)

감정평가액	일십억삼천사백만원정(₩1,034,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신은연 (2025타경13800)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2026.01.08	2026.01.05 ~ 2026.01.08	2026.01.09	
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1개호 이	하	여	백	1,034,000,000
	합 계					₩1,034,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

.

1.

7 23(: 15 99
(7)) 2 122 9 901
(:114.97 , :65.96)
.

2.

1 " " , 5
.

3.

9
2026.01.08 .

4.

16

,
.

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23				
도로명주소	서울특별시 성북구 동소문로15길 99(동소문동7가)				
건물명,층,호수	동소문2차한신휴플러스 122동 9층 901호				
용 도	아파트	사용승인일	2004.07.05		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권 (㎡)	전용률(%)
	114.97	94.7	209.67	65.96	54.8

<주> 공용면적에는 지하주차장 69.41㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	동소문동 7가 23	동소문2차 한신휴 플러스	116동 9층/ 903호	114.97	65.96	1,000,000	2025.08.07 2004.07.05
	동소문동 7가 23	동소문2차 한신휴 플러스	116동 5층/ 502호	156.33	86.72	1,020,000	2025.01.31 2004.07.05

(2) 거래사례의 선정

근접 건물중 본건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트

지역 : 서울특별시(25.08.07~26.01.08)

거래시점 : 2025.08.07, 2025년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.01.08, 2025년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년11월 지수를 적용함

2025.08.07 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 103.4

2026.01.08 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 106.9

시점수정치 : $106.9/103.4 \approx 1.03385$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일단지내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			

	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도			
건물요인	전용률	1.00	1.00	사례대비 유사함.
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
개별적 요인	주차장 등의 유무	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	1.00		1.00 x 1.00
				x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1,000,000	1.00	1.03385	1.00	114.97 /114.97	≒ 1,034,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은
1,000,000,000원~1,050,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)		122동					2024.12.20
동소문동	동소문2차	7층/	114.97	65.96	경매	1,060,000	
7가 23	한신희플러스	701호					2004.07.05
(2)		116동					2023.12.21
동소문동	동소문2차	8층/	114.97	65.96	시가	1,010,000	
7가 23	한신희플러스	803호			참고		2004.07.05

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.12.01 ~ 2025.12.31	88.5
1개월 평균	2025.12.01 ~ 2025.12.31	89.9

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

₩1,034,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문2차한신희플러스 122동 9층 901호					
건 물 명	신은연 소유물건(2025타경13800)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	동소문동7가 23	대	14,187.4			
	2.서울특별시 성북구					
	동소문동4가 280	대	3,946.7			
	3.서울특별시 성북구					
	동소문동6가 261	대	1,485.6			
	(내)					
	전유부분의 건물의 표시:					
	9층901호					
	철근콘크리트구조		114.97	114.97	1,034,000,000	비준가액
	1.2.3. 소유권/대지권		65.96 19,619.7x----- 19,619.7	65.96		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	723,800,000	
				건 물 :	310,200,000	
	합 계				₩1,034,000,000.-	
		이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 돈암동 소재 돈암초등학교 북동측 인근에 위치함.
주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택, 공동주택, 도로변 점포등이 소재하는 지역으로
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 지하철 4호선 및 우이신설 경전철 성신여대입구역
및 노선버스 정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 아파트건 내 9층 901호로서
외벽:몰탈위페인트마감 등.
내벽:벽지 및 타일마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2004.07.05일자로 사용승인되고,
방4, 거실, 주방/식당, 화장실2, 베란다, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 갖추었음.

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

3필 일단의 부정형 토지로서 인접필지와 완만 경사를 가지며 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측, 동측 및 북측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<성북구 동소문동7가 23소재>

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)

(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

<성북구 동소문동6가 280소재>

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)

<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)

(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

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)

<성북구 동소문동6가 261소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)
<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)
(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~
2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문2차한신휴플러스 122동 9층 901호



위 치 도



소 재 지

서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문2차한신희플러스 122동 9층 901호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문2차한신희플러스 122동 9층 901호



내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문2차한신휴플러스 122동 9층 901호
-------	--





122



122



1





901

