감 정 평 가 서

건 명	신창남 소유물건(2026타경10506)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 정한수
감정서번호	E260325-03-22

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

을지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 화

감정평가액	오억이천일백만원정(₩521,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 정한수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신창남 (2026타경10506)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.01	2026.03.25 ~ 2026.04.01	2026.04.01

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	521,000,000 백
	합 계					₩521,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 신내동 중랑구청 동측 인근에 위치하는 동성아파트 402동 20층 2010호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 본건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 신내동 591 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉화산로 216			
건물명,동,층,호수	동성아파트 402동 20층 2010호			
용 도	아파트	**사용승인일**	1997년 7월 25일	
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**합계(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	59.4	37.94	97.37	22.83

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.04.01일자임.

4. 실지조사 기간 및 내용

2026년 3월 25일 ~ 2026년 4월 1일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

5. 기타

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.

2) 구분건물의 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적인 거래 관행 상 구분감정평가가 어려우나, 귀원의 요청으로 토지와 건물 가액을 배분하여 명세표에 구분 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

1.기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

2. 감정평가 조건

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조,규모,용재,층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동 유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

2. 감정평가액 산출

1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사하고 최근에 거래된 사례 **<기호1>**을 선정함.

기호	건 물 명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출 처
1	동성아파트	13/○○	59.4	22.83	520,000,000	2025.09.19	등기사항 전부증명서 KAIS
2	동성아파트	13/○○	59.4	22.83	540,000,000	2026.03.19	
3	동성아파트	18/○○	59.4	22.83	515,000,000	2025.04.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 중랑구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

기준시점지수(2026.02)	100.4	100.4/99.2 ≒ 1.01210
사례거래시점지수(2025.08)	99.2	
기준시점 : 2026.04.01, 2026년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 02월 지수를 적용함 거래시점 : 2025.09.19, 2025년08월 지수를 적용함		

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의배치, 자연환경 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 면적, 면적에대한 선호도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지내 세대 면적의 구성 등.
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유부분 면적 및 대지사용권 크기, 건물의 구조, 내부 평면구조 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치산정
1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
본건이 사례에 비해 개별적요인(향별효용 등)에서 열세함				

마. 시산가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격(원)	시산가격(원)
520,000,000	1.00	1.01210	0.990	59.4/59.4	521,030,467	521,000,000

2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

1) 평가선례 [출처:한국감정평가사협회]

건 물 명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
동성아파트	17/1702	59.4	22.83	501,00,000	2024.06	경 매
동성아파트	7/701	59.4	22.83	498,000,000	2023.09	자산재평가
동성아파트	4/409	59.4	22.83	470,000,000	2023.12	조 세

2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격이 500,000,000 ~ 550,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 가격결정 및 의견

1. 가격결정

번호	소재지	호 수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격(원)
1	서울특별시 중랑구 신내동 591	동성아파트 402동 20층 2010호	59.40	22.83	521,000,000

2.가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.

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
	서울특별시 중랑구 신내동 동성아파트 402동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉화산로 216	591	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 23층 1층 2-20층 각각 21~23층 각각 지하1층	 679.20 672 470.10 602.28			
1	동소	591	대		14,217.8			
2	동소	591-1	대		39.6			
				내) 철근콘크리트조 20층 2010호	59.40	59.4	521,000,000	
				1.소유권 --------- 대지권	22.8 14,217.8x----- 14217.8	22.8		
				2.소유권 --------- 대지권	0.03 39.6x---- 39.6	0.03		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 364,700,000 156,300,000	
	합 계						₩521,000,000.-	
			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 중랑구 신내동 중랑구청 동측 인근에 위치하며, 주위에는 아파트, 단독주택, 저층 공동주택, 공공기관, 학교, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕으로

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등,
내벽 : 벽지, 타일 등.
바닥 : 목재무늬 장판 등.
창호 : 알미늄샷시 및 목재 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. <후첨 내부구조도 참조>

(5) 설비내역

엘리베이터, 소화전, 난방설비, 위생 및 급배수설비 등 갖춤.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필 일단의 대체로 사다리형 평지로 주거용 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 및 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신내동 591 :
도시지역, 3종일반주거지역, 대로3류(폭25m~30m)(접함), 가축사육제한구역(문의:보건행정과){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망){교육환경보호에 관한 법률}, 상대보호구역(관할교육청에확인요망){교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독. 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간 : 2025.8.26.~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)

신내동 591-1 :
도시지역, 3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역(문의:보건행정과){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망){교육환경보호에 관한 법률}, 상대보호구역(관할교육청에확인요망){교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑 등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독. 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)

(9) 공부와의 차이

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)

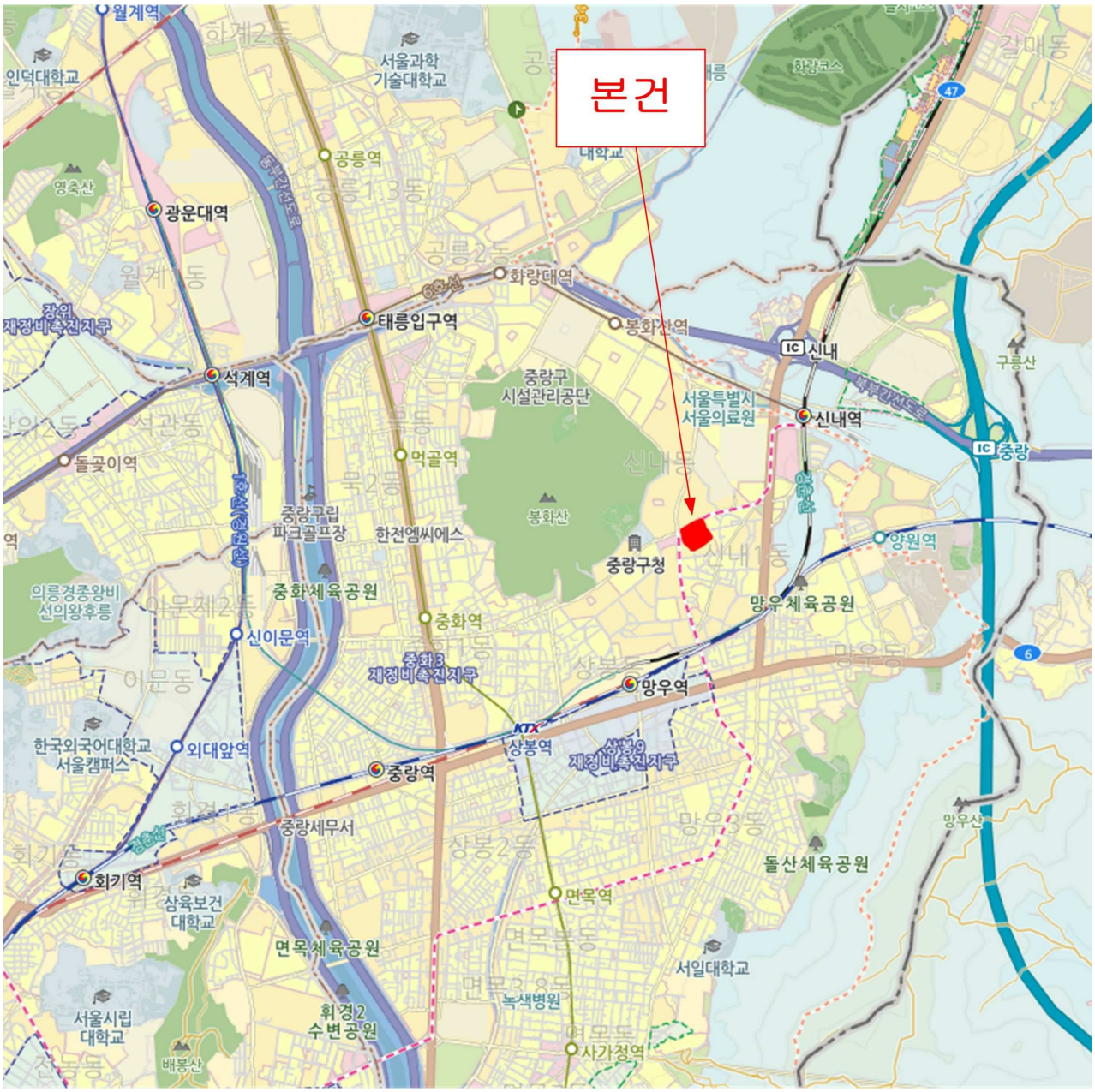
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 신내동 591 동성아파트 402동 20층 2010호



위 치 도

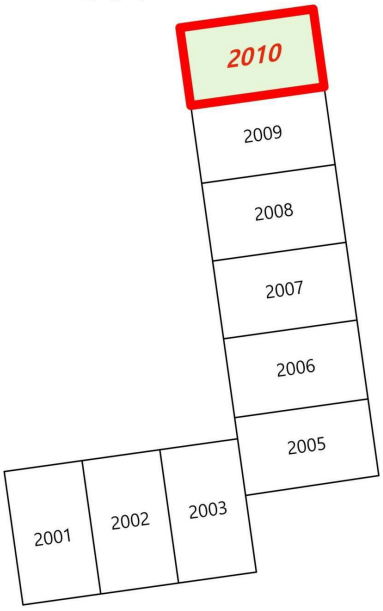
소 재 지	서울특별시 중랑구 신내동 591 동성아파트 402동 20층 2010호



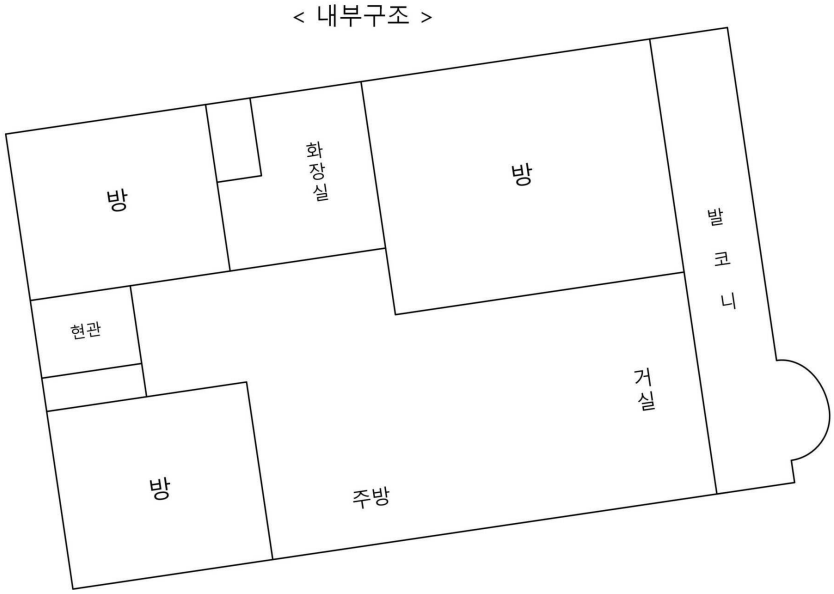
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 신내동 591 동성아파트 402동 20층 2010호

< 호별배치 >



< 내부구조 >






LG


2010
아침의선물


1 402 10



