

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정희 소유물건(2026타경10684)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: p20260402



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.

전일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박종범

감정평가액	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정희 (2026타경10684)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.04.19	2026.04.18 ~ 2026.04.19	2026.04.20		
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	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	301,000,000
	합 계					₩301,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울북부지방법원(민사집행과 경매5계 2026타경10684)의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

소재지 및 명칭	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트 제126동 [도로명주소] 서울시 도봉구 시루봉로 107(방학동)			규 모	방학동 신동아1단지아파트 제26동 지1층 지상15층
건물의 구조	철근콘크리트조 슬라브지붕			건물의 주용도	공동주택(아파트)
건물의 층수	본건 소재 26동 : 총15층			사용승인일자	1988.7.11
기호	층 · 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	제5층 제503호	구분건물 (아파트)	43.35	18.17	7.5377

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 주 공용부분 (계단,복도,지층 등) 합계임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 4월 19일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 18일,19일이며, 대상물건에 대하여 공부와 부합여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 조건

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래 사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 • 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법, 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·위치별·향별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 주거용 건물로서 수익과의 상관관계가 미약하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려우므로 합리성 검토를 생략하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 1) 본건의 면적, 구조, 위치 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등으로 확인하였으며, 점유자 등의 폐문부재 등으로 아파트 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰 및 주변탐문 통한 일반적 이용상황을 기준하여 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 따라 '한국부동산연구원' 제공 "공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)"를 참고하여 토지와 건물 가액을 배분 표시하였음.

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지 · 명칭	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트	서울특별시 도봉구 방학동 271-1 신동아아파트
층 · 호수	6층	11층	1층
사용승인일	1988.07.11	1988.07.11	1988.07.11
거래시점	2026.02.09	2025.07.29	2026.01.13
거래가액	375,000,000	290,000,000	330,000,000
전유면적(㎡)	53.16	43.35	53.16
전유면적 기준단가(원/㎡)	7,054,176	6,689,735	6,207,675
비 고	중개거래, 등기필	중개거래, 등기필	중개거래, 등기필

(2) 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3
소재지 · 명칭	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트	서울특별시 도봉구 방학동 271-1 신동아아파트	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트
층 · 호수	8층	2층	14층
사용승인일	1988.07.11	1988.07.11	1988.07.11
기준시점	2024.01.12	2024.10.31	2025.07.23
감정평가액	328,000,000	335,000,000	243,000,000
전유면적(㎡)	43.35	53.16	43.35
전유면적 기준단가(원/㎡)	7,566,321	6,301,731	5,605,536
평가목적	경매	경매	조세목적
비 고	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시세 수준 등

본건과 유사한 물건의 매물호가는 전유면적 m^2 당 650만원~720백만원 수준임.

나. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

동일 단지내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높으며, 이용상황, 지역요인, 동별효용등 개별요인이 유사하여 비교 가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격 수준 등을 감안할 때, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래 사례로 보임(1.00)

(3) 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 주택가격 동향 조사에 따른 월간 동향 중 해당물건(아파트)의 '매매가격지수'를 활용하여 아래와 같이 시점수정하였음.

구 분	가격지수	비 고
2026.02.09	100	거래시점(적용: 2026.01지수)
2026.04.19	100.6	기준시점(적용: 2026.03지수)
시점수정치	1.00600	$100.6/100=1.00600$
서울특별시 주거용 매매가격지수 (2021.6월 = 100 기준).		

(4) 개별요인(가치형성요인) 비교

요 인	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등(건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등), 노후도, 전용율, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 (주차시설, 현관시설 등)
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(배이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 가치형성요인 비교치

기호	비교사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율
1	거래사례	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
	동일한 단지내에 사례부동산과 대상부동산이 위치하여 외부요인과 건물요인이 유사하나, 위치별 효용 등 개별요인에서 대상부동산이 사례부동산보다 약간 열세함.					

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	제 5층 제503호	7,054,176	1.00	1.00600	0.98	6,954,571	6,954,000

(가) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가					
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	5층 503호	43.35	6,954,000	301,455,900	301,000,000

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)
1	301,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 도봉구 방학동 (도로명 주소) 서울특별시 도봉구 시루봉로 107	271-5 신동아 아파트 제26동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2층~11층(각) 12층~15층(각) 지층				
	동소	271-5	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	16,380.6			
				1. 소유권	43.35	43.35	301,000,000	비준가액
					25.3			
					16,380.6*----- 54.981.2	7.53765		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 240,800,000 60,200,000	
	합 계						₩301,000,000.-	
			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 도봉구 방학동 소재 '서울신학초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반 대중 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 15층 건물 중 5층 503호로서,

외벽:수성 페인트 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(후첨"내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 소방설비, 도시가스, 방송설비, 승강기 설비 등 구비

(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)

대체로 평지의 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 노폭 약 8미터의 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2025-10-16)(방학동신동아1단지아파트 재건축), 공공공지(저촉), 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2025-10-16)<도시 및 주거환경정비법>
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변).
토지거래계약에 관한 허가구역(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.).

(9) 공부와의 차이

없음.

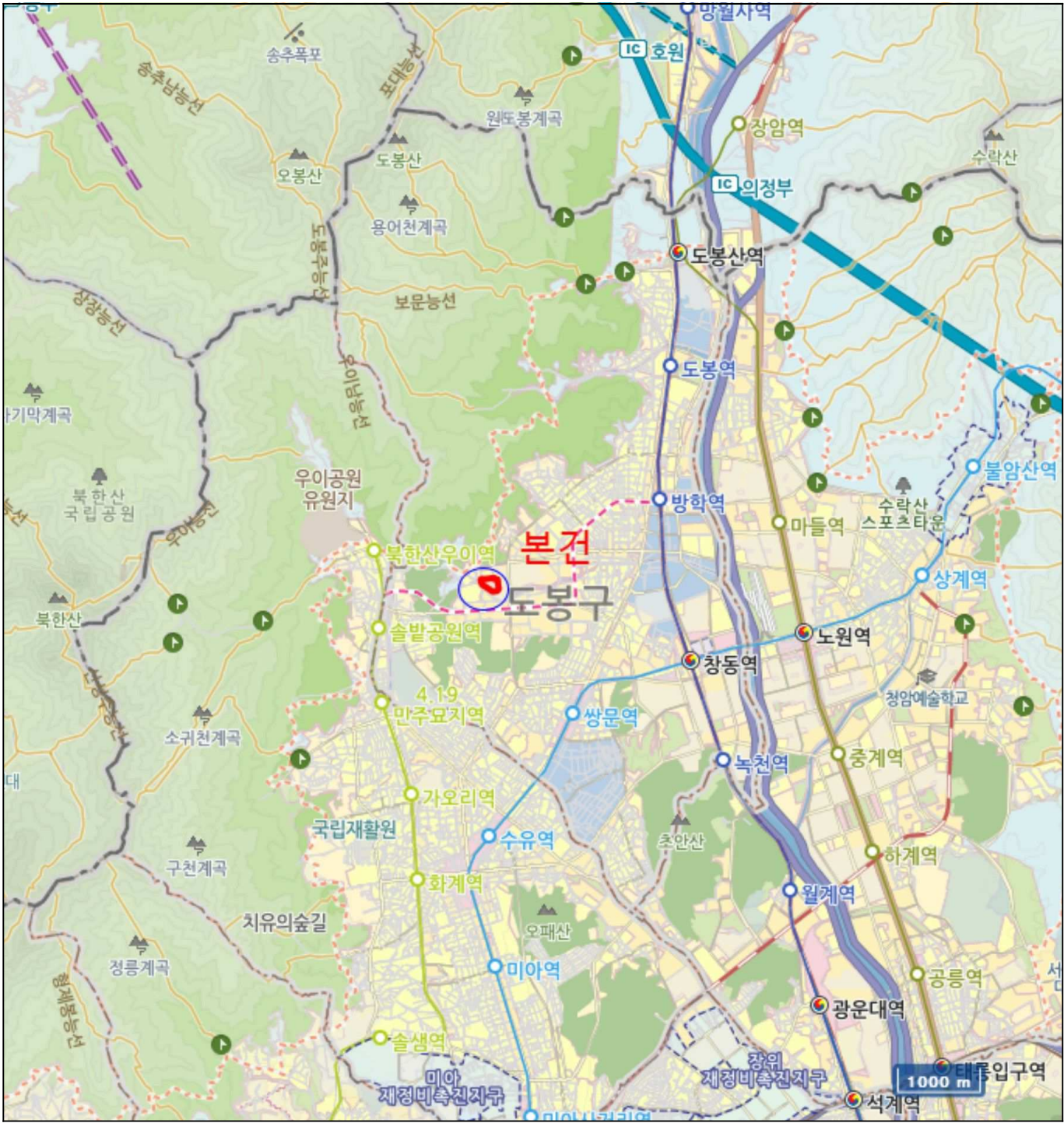
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 현장 조사시 이해관계인의 부재 등의 사유로 인해 내부구조 확인이 곤란하여 탐문 및 집합건물대장 상 건축물 현황도면 등에 의거 내부구조도를 도시하였음을 참고바람.본건 아파트는 복도식 아파트임/.

광역위치도



소재지	서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트 26동 5층 503호
-----	--



위 치 도



소재지 서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트 26동 5층 503호



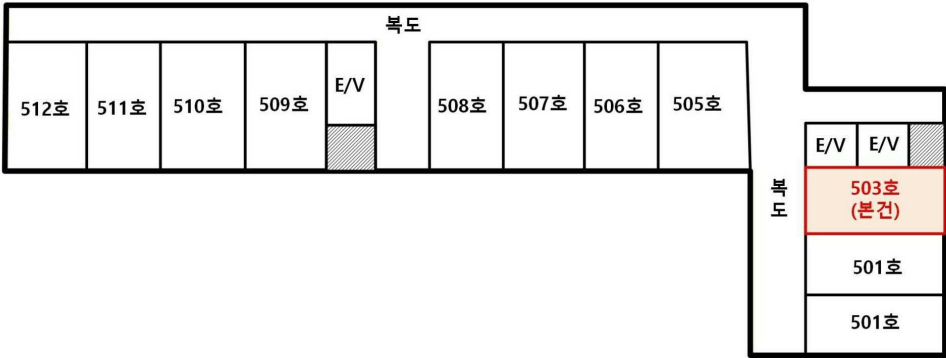
내 부 구 조 도



소 재 지 서울특별시 도봉구 방학동 271-5 신동아아파트 26동 5층 503호

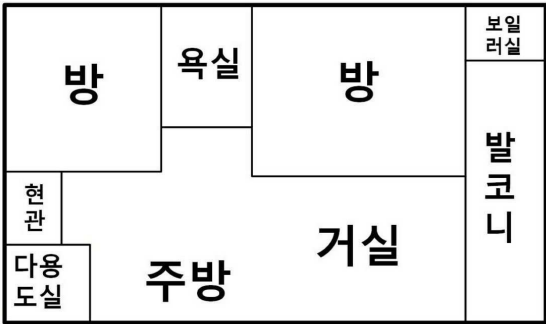


<< 호 별 배 치 도 >>



[신동아아파트 제26동 제5층]

<< 내 부 구 조 도 >>



[신동아아파트 제26동 제5층 제503호]



26



5





1

2