감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	정윤홍 소유물건(2025타경13952)
의 뢰 인 :	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호 :	25-120701

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001 FAX. 02-798-4002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

강 대 영 (인)

감정평가액	**사억이백만원정(₩402,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정윤홍 (2025타경13952)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.05	2025.12.31 ~2026.01.05	2026.01.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	402,000,000
	합 계					₩402,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 "방학초교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물('삼익세라믹아파트' 101동 제5층 제508호)로서 법원경매(서울북부지방법원 제출용) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 01월 05일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**』, 『**부동산 가격공시에 관한 법률**』, 『**감정평가에 관한 규칙**』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	삼익세라믹아파트 101동
소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 274 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도당로 37
용 도 지 역	제3종일반주거지역
대 지 면 적	17,751.1㎡
연 면 적	12,931.188㎡
구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층
사용승인일자	1988년 07월 19일
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	소재지 지번	명칭/동	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	방학동 274	삼익세라믹 아파트 /101동	5층/ 508호	아파트	58.77	14.822	73.592	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	방학동 274외	삼악세라믹 아파트 /10X동	10층/ 101X호	58.77	32.71	400,000,000	6,806,000	2025.08.27
								1988.07.19
#2	방학동 274외	삼익세라믹 아파트 /10X동	6층/ 61X호	58.77	32.71	400,000,000	6,806,000	2024.10.18
								1988.07.19

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례기호
가	#1

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.000**)
(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 아파트 매매가격지수 서울 강북지역 동북권 도봉구]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.2	100.4	100.5	100.6	100.8	100.9	-

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2026.01.05)	2025년 11월	100.9	Ⓐ
사례 거래시점 (2025.08.27)	2025년 07월	100.4	Ⓑ
시점수정치		**1.00498**	Ⓐ/Ⓑ

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		1.000	-

6. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함. (1.000)

(지역요인비교치 = **1.000**)

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	58.77	6,806,000	1.000	1.00498	1.000	6,839,894	401,980,570	**402,000,000**

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#3	방학동 274외	삼익세라믹 아파트 10X동	12층/ 120X호	58.77	420,000,000	7,147,000	법원 경매	2024.03.19
								1988.07.19
#4	방학동 274외	삼익세라믹 아파트 10X동	6층/ 61X호	58.77	472,000,000	8,031,000	법원 경매	2023.01.30
								1988.07.19

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
아파트	전유면적당 @7,000,000원/㎡ 전후 수준

2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련번호	명칭/ 동/ 층, 호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
가	삼익세라믹아파트 제101동/ 제5층 제508호	58.77	402,000,000	**402,000,000**	전유면적당 단가 @6,840,000원/㎡

3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 아파트로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시	274	아파트	철근콘크리트조				
	도봉구	삼익		슬래브지붕				
	방학동	세라믹		14층				
		아파트						
	[도로명주소]	101동		1층	879.108			
	서울특별시			2층	862.588			
	도봉구			3층	862.588			
	도당로 37			4층	858.668			
				5층	858.668			
				6층	858.668			
				7층	858.668			
				8층	858.668			
				9층	858.668			
				10층	858.668			
				11층	858.668			
				12층	858.668			
				13층	858.668			
				14층	858.668			
				지층	881.556			
1	서울특별시	274	대	제3종일반주거지역	17,626.2			
	도봉구							
	방학동							
2	동소	274-2	대	제3종일반주거지역	124.9			
				(내)				
가				철근콘크리트조				
				제5층 제508호	58.77	58.77	402,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					32.98			
				1,2소유권대지권	17,751.1x---- / 17,898	32.71		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	321,600,000	
						건 물 :	80,400,000	
	합 계						₩402,000,000.-	

성림감정평가사사무소

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 "방학초교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황
본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조
철근콘크리트조 슬래브지붕 14층건 내 제5층 제508호로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창 호 : 샤시창호 임.

(4) 이용상태
아파트로 이용중임.
(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역
위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
인접 필지 대비 등고평탄한 2필지 일단의 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등
본건 단지내 도로 갖추었으며 외곽공도와의 연계가 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태
기호1:제3종일반주거지역,도로(접합),소로2류(폭 8m~10m)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,교육환경보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,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).
기호2:제3종일반주거지역,소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및

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)

이용에 관한 법률〉,교육환경보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,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

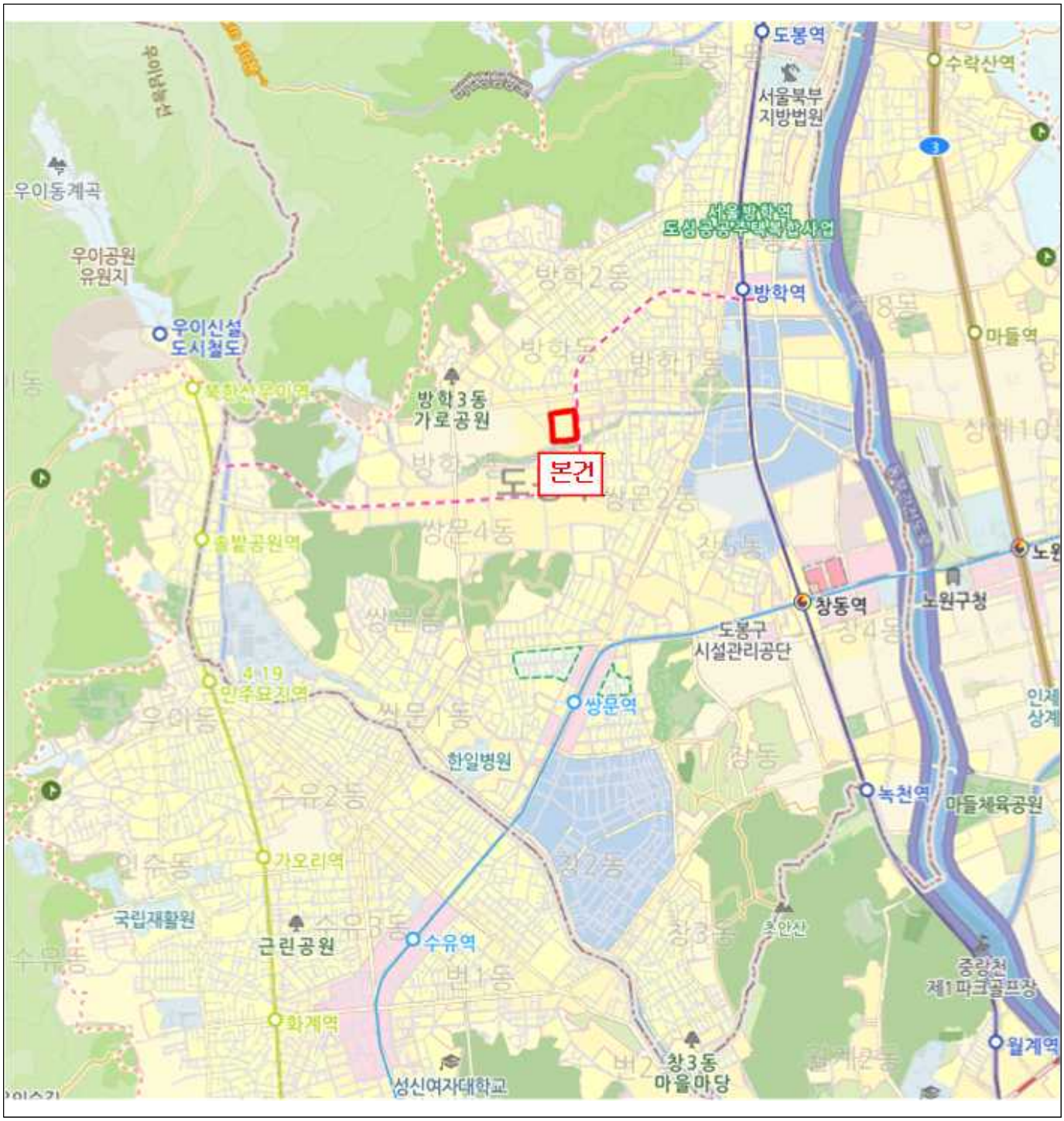
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 내부구조는 폐문부재로 인하여 본건의 내부이용상황은 인근호 평가전례 및 중개업소에 비치된 도면을 참작하였으니, 경매진행시 참고바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 274 삼익세라믹아파트 101동 제5층 제508호

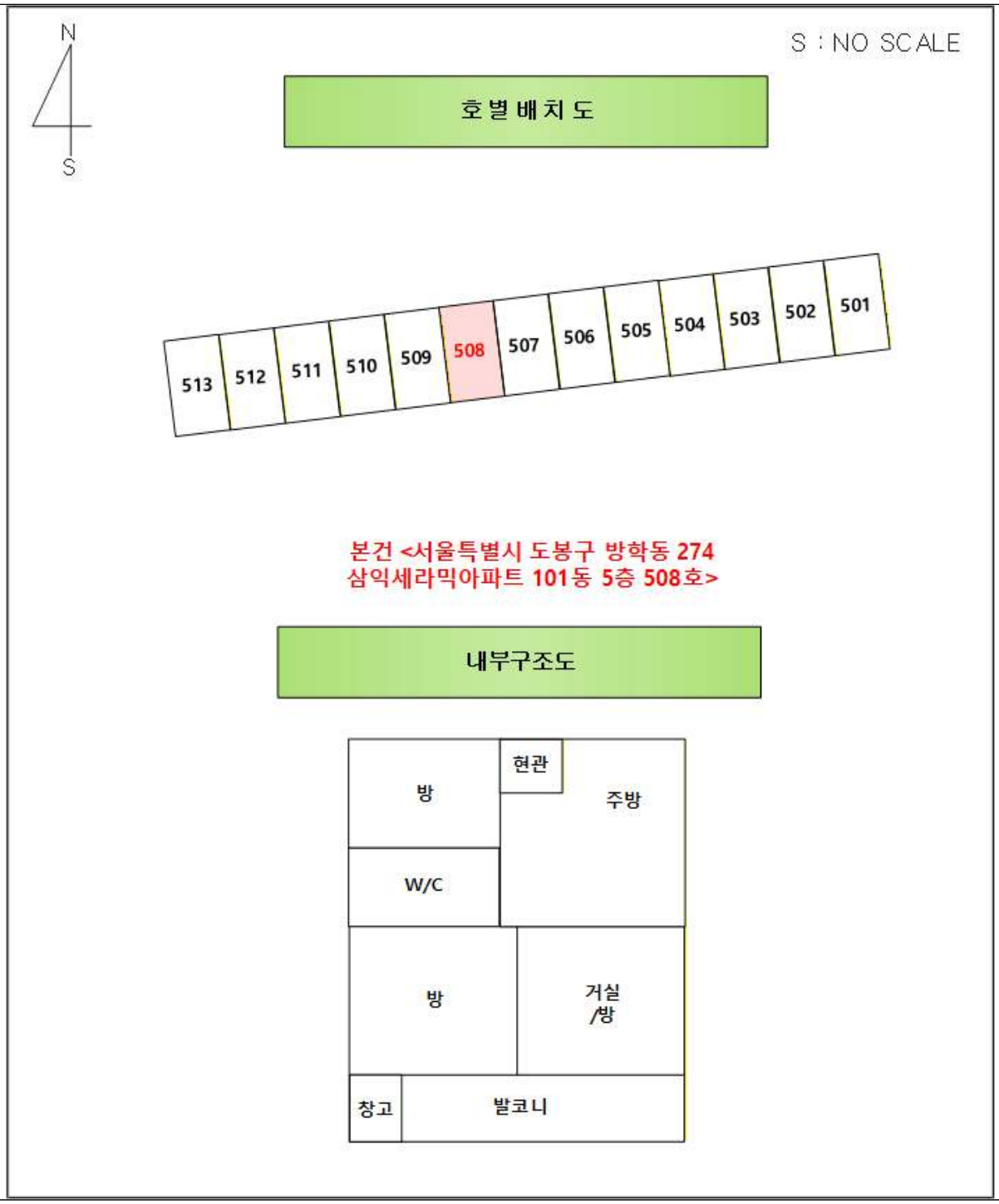


위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 274 삼익세라믹아파트 101동 제5층 제508호

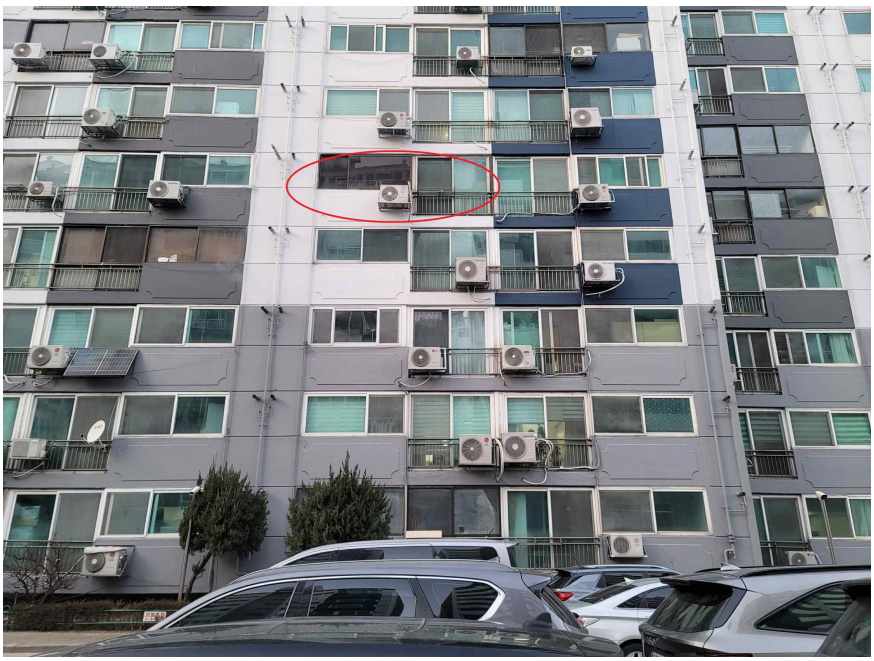
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 274 삼익세라믹아파트 101동 제5층 제508호



사 진 용 지

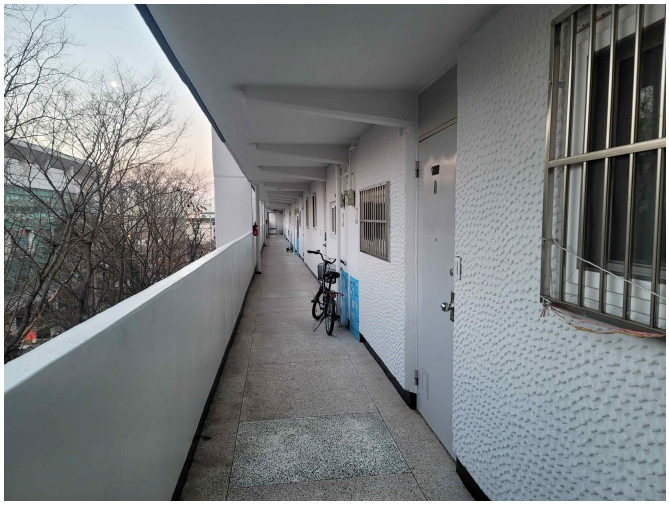
본건 속한 101동 전경



본건전경

사 진 용 지

본건 현관



5층 복도

단지내부

단지전경 및 주위환경