

감정평가서

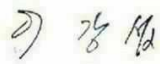
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	김진이 소유물건(2025타경12667) 서울시 동대문구 이문동 327-7 소재
감정서번호	강진250718N12667

아파트 감정평가표

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

감정평가사

이강섭



(인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진이 (2025타경12667)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.07.19	2025.07.18 ~ 2025.07.19	2025.07.21	
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	아파트 하	1개호 여	백	231,000,000
	합 계					₩231,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

.

1.

327-7 (: 89())
14 1403 (:11.48 , :2.976) ,

2.

1 " " , 5

3.

9
2025.07.19 .

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(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 이문동 327-7외				
도로명주소	서울특별시 동대문구 이문로 89(이문동)				
건물명,층,호수	세진빌딩 14층 1403호				
용도	아파트	사용승인일	2020.01.17		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권 (㎡)	전용률(%)
	11.48	5.12	16.6	2.976	69.1

<주> 공용부분에는 주차장 0.53 ㎡가 포함되어있음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	이문동	세진빌딩					2025.06.11
			7층/	15.84	4.1	300,000	
	327-7외	아파트	701호				2020.01.17
나	이문동	세진빌딩					2024.02.29
			11층/	11.48	2.97	210,000	
	327-7외	아파트	1108호				2020.01.17

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 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(25.06.11~25.07.19)

거래시점 : 2025.06.11, 2025년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.19, 2025년06월 지수를 적용 함

2025.06.11 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.9

2025.07.19 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 102.3

시점수정치 : $102.3/100.9 \approx 1.01388$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건물 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

	노후도			사례대비
건물요인	전용률	1.00	1.00	대등함.
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			사례대비
개별적	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.05	층별효용
요인	주차장 등의 유무			감안함.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.05	1.00 x 1.00	
			x 1.05	

7. 비준가격

(대상호)	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성	면적비교	비준가격
(천원)				요인비교		
300,000	1.00	1.01388	1.05	11.48 / 15.84	≒	231,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 230,000,000원~240,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	세진빌딩						2025.05.31
이문동		14층/	15.79	4.09	경매	309,000	
327-7외	아파트	1401호					2020.01.17
(2)	세진빌딩						2025.02.28
이문동		14층/	11.49	2.98	경매	207,000	
327-7외	아파트	1402호					2020.01.17

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.07.01~2025.06.30	88.5
1개월 평균	2025.06.01~2025.06.30	92.4

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩231,000,000

2. 결정의견

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

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호					
건 물 명	김진이 소유물건(2025타경12667)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 [도로명주소:서울특별시 동대문구 이문로89(이문동)] 철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 아파트 및 업무시설 및 근린생활시설 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 동대문구 이문동 327-7 2. 동 소 327-2		420.49 340.53 319.4 299.47 299.47 299.47 229.66 229.84 224.58 224.58 224.58 224.58 224.58 224.58 224.58 44.8 대 대			

평가명세표

소 재 지		서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호				
건 물 명		김진이 소유물건(2025타경12667)				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	3.동 소 327-16	대	112			
	4.동 소 327-20	대	136			
	5.동 소 327-21	대	142			
	6.동 소 327-22	대	10			
	7.동 소 327-29	대	72			
	(내)					
	전유부분의 건물의 표시:					
	14층1403호					
	철근콘크리트구조		11.48	11.48	231,000,000	비준가액
	1.2.3.4.5.6.7. 소유권/대지권		2.976			
			723x-----	2.976		
			823			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	161,700,000	
				건 물 :	69,300,000	
	합 계				₩231,000,000.-	
		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 동대문구 이문동 소재 지하철 1호선 "외대앞역" 남서측 인근에 위치함. 주위는 아파트, 오피스텔 및 다세대주택, 주상용건물, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하며 인근에 "한국외국어대학교 서울캠퍼스" 병원, 학교, 공공시설, 공원 등이 소재하는 등 주거용으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 "외대앞역"이 소재하는 바 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 제14층 제1403호로서
외벽:외장석재 마감 등.
내벽:벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2020.01.17 일자로 사용승인되고, '
주거용 아파트로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등을 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

본건은 인접 토지 대비 대체로 등고평탄한 7필지 일단의 부정형 토지로서, 복합용도(아파트,업무시설,근린생활시설)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로폭 약 20미터 내외, 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<동대문구 이문동 327-7소재>

도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>,

교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))

<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

건축선(세부사항 건축과 문의)

<동대문구 이문동 327-2소재>

도시지역, 일반상업지역(2014-08-21), 종로1류(폭 20m~25m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>,

교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))

<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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) | |

건축선(세부사항 건축과 문의)

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<동대문구 이문동 327-16소재>

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물

최고높이 지정구역임)<건축법>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종

확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조

구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권
정비계획법>

<동대문구 이문동 327-20소재>

도시지역, 일반상업지역(2014-08-21), 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>,

교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한
사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))

<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<동대문구 이문동 327-21소재>

도시지역, 일반상업지역(2014-08-21), 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 도시기타용도지역지구기타(가로구역별

건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한

최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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) | |

<동대문구 이문동 327-22소재>

도시지역, 일반상업지역(2014-08-21)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>,

교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한

사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사

기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<동대문구 이문동 327-29소재>

도시지역, 일반상업지역(2014-08-21), 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

도시기타용도지역지구기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임)<건축법>,

교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한

사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))

<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

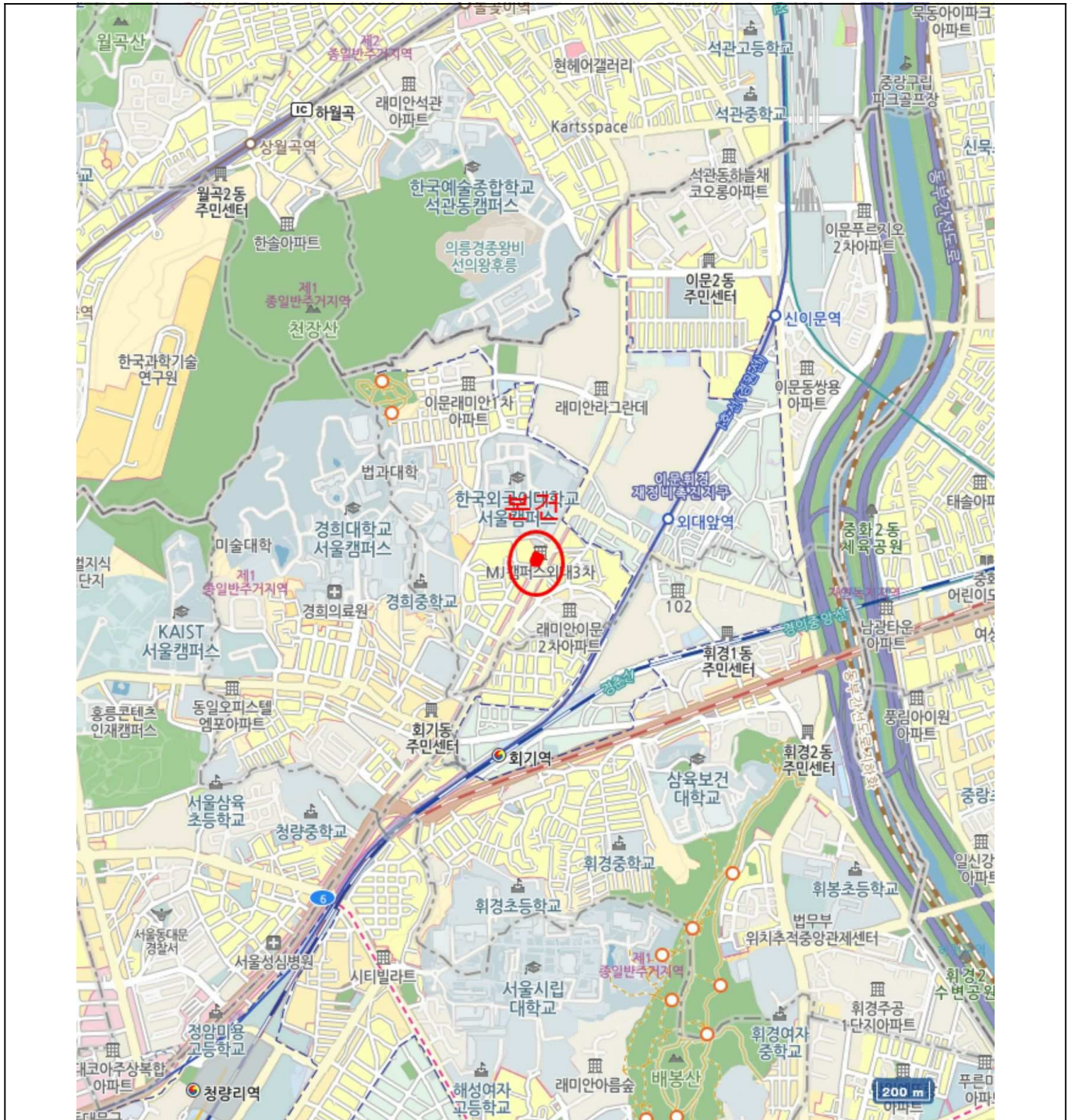
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호

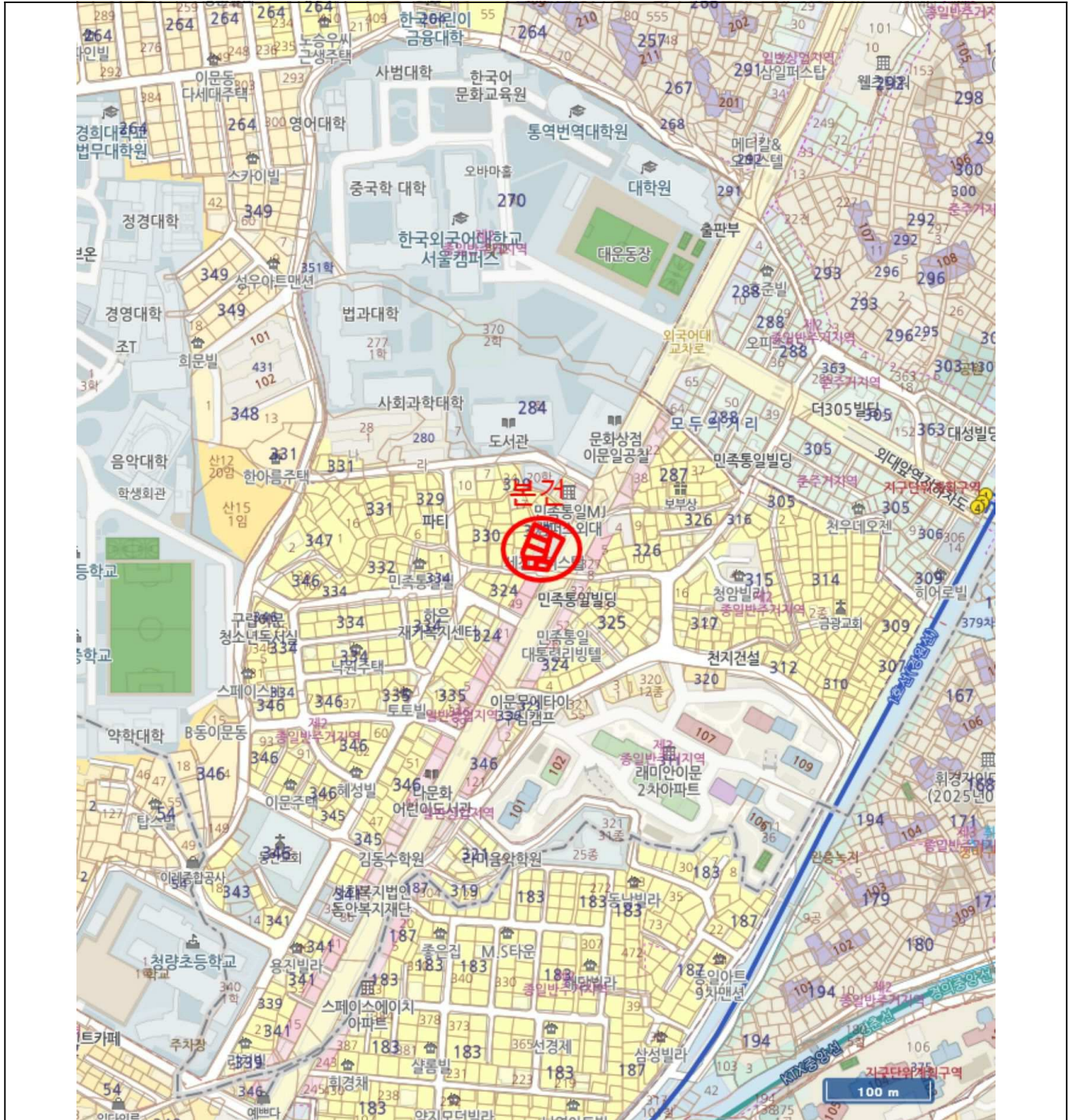


위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호



내 부 구 조 도



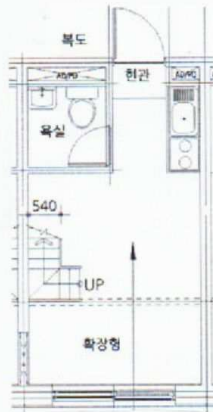
소 재 지

서울특별시 동대문구 이문동 327-7 세진빌딩 14층 1403호

<세진빌딩 14층 호별배치도>



<1403호 내부구조도>

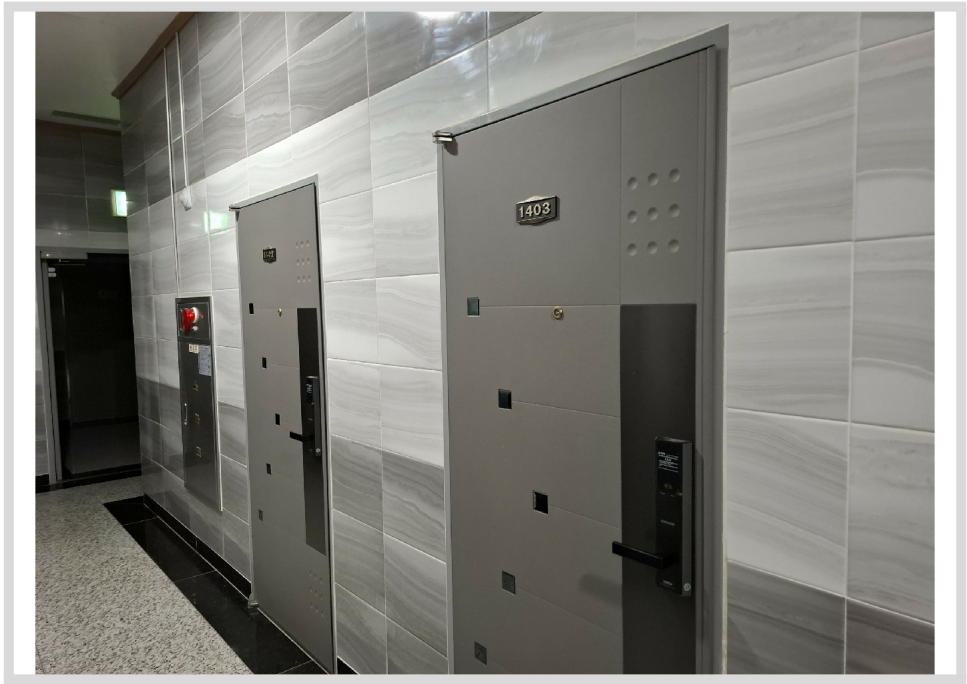




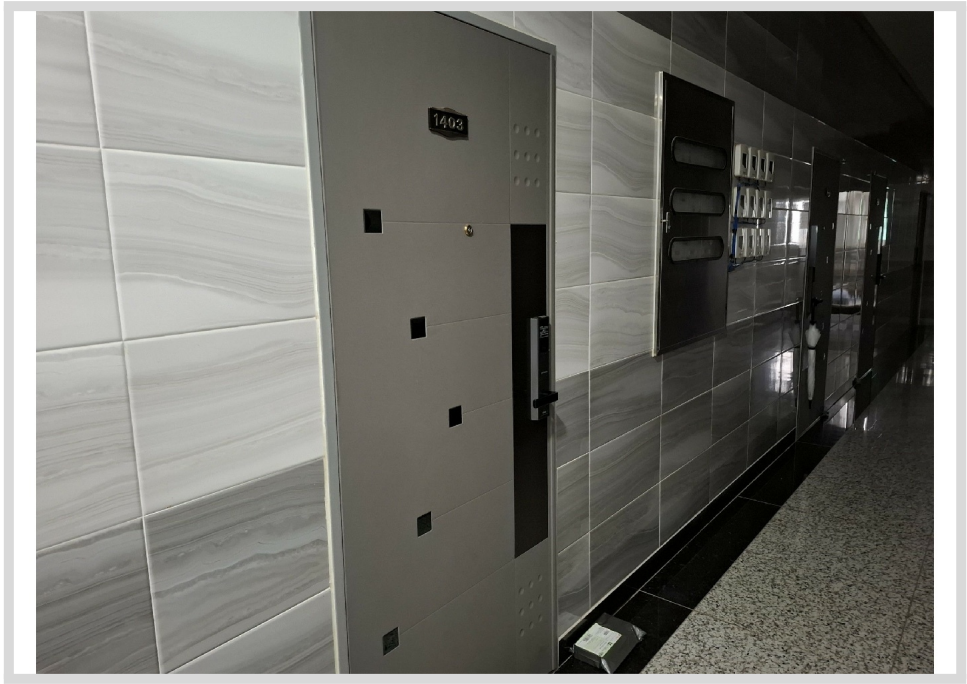


1





1403



1403



1403



