

# 감정평가서

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 건명    | 2025타경13152        |
| 의뢰인   | 서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭 |
| 감정서번호 | 남일감정2025-027       |

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

남일감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

|                    |                          |               |                         |               |            |              |
|--------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|------------|--------------|
| 감정평가액              | 육억팔천만원정 (₩680,000,000.-) |               |                         |               |            |              |
| 의뢰인                | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 신정섭    | 감정평가<br>목적    | 임의경매                    |               |            |              |
| 제출처                | 서울북부지방법원 경매3계            | 기준가치          | 시장가치                    |               |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)     | 신남섭<br>(2025타경13152)     | 감정평가<br>조건    | -                       |               |            |              |
| 목록표시<br>근거         | 귀제시목록                    | 기준시점          | 조사기간                    | 작성일           |            |              |
| 기타<br>참고사항         | -                        | 2025.09.12    | 2025.09.10 ~ 2025.09.12 | 2025.09.12    |            |              |
| 감정<br>평가<br>내용     | 공부(公簿)(의뢰)               |               | 사정                      |               | 감정평가액      |              |
|                    | 종류                       | 면적(㎡) 또는 수량   | 종류                      | 면적(㎡) 또는 수량   | 단가         | 금액           |
|                    | 아파트                      | 1개호수<br><br>이 | 아파트<br><br>하            | 1개호수<br><br>여 | -<br><br>백 | 680,000,000  |
|                    | 합계                       |               |                         |               |            | ₩680,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |                          |               |                         |               |            |              |
| " 별 지 참 조 "        |                          |               |                         |               |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “장평초등학교” 북서측 인근에 위치하는 장안동파크뷰아파트 9층 901호(전유면적 84.84㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 09. 10 로 하였음.

### 4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 장안동파크뷰아파트 9층 901호 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물 대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(본건 평가전례 경매)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)본건 위층(옥탑 등)에 별도의 독립된 출입문을 사용하여 1001호 출입문에 표시되어 있으며, 901호 소유인 것으로 평가전례 및 탐문조사되어 있으나 집합건축물대장상(표제부,갑) 변동내용 및 원인란에 2022.04.20. 위반건축물로 표시: 주택과-9733(2022.04.20.)호에 의함.  
[위반내용: 옥탑 1층 철근콘크리트조 214㎡ 주거로 무단증축]

4)2024.05.30. 위반건축물 해제: 주택과-15674(2024.05.30.)호에 의함.  
[해제내용: 주택과-9733(2022.04.20.)호]

5)2025.09.10. 본건 장안동파크뷰아파트 9층 901호 현장 답사시 본건 위층(옥탑 등) 1001호는 출입문 폐쇄(후면“사진”참조) 및 위반건축물 해제된 것으로 조사되었으며 귀제시목록에 해당되는 9층 901호만을 평가대상으로 하였으니 경매 진행시 재확인 바랍니다.

## II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.  
(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

|          |                                                    |             |            |               |                          |
|----------|----------------------------------------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------|
| 소재지      | 서울특별시 동대문구 장안동 302-2<br>[도로명주소]서울특별시 동대문구 장한로33길 8 |             |            |               |                          |
| 건물명,층,호수 | 장안동파크뷰아파트 9층 901호                                  |             |            |               |                          |
| 용도       | 공동주택(아파트)                                          |             | 사용승인일자     | 2007년 09월 06일 |                          |
| 면적       | 전유면적<br>(㎡)                                        | 공용면적<br>(㎡) | 연면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡)    | 공동주택가격<br>2025.01.01. 기준 |
|          | 84.84                                              | 41.836      | 126.676    | 38.49         | 422,000,000              |
| 기타       | 세대수 : 1개동(16세대)                                    |             |            |               |                          |
|          | 단지내 면적별 : 95A㎡, 97B㎡                               |             |            |               |                          |

(※공용면적은 지하주차장 면적 26.412㎡를 포함한 면적임)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1)인근 유사부동산의 거래사례

| 사<br>례 | 소재지        | 건물명<br>층/호수          | 전유<br>면적<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 거래시점<br>(사용승인)           | 자료출처  |
|--------|------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------|-------|
| 1      | 장안동<br>327 | 정은스카이빌<br>000동1층000호 | 81.17           | 635,000,000 | 2025.05.10<br>2004.06.16 | 국토교통부 |

(※최근 거래사례는 미포착임)

#### (2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

#### 1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권, 동대문구)

(출처:한국부동산원)

| 2025.05 | 2025.07 | 변동률     | 비고            |
|---------|---------|---------|---------------|
| 100.16  | 100.80  | 1.00638 | 100.80/100.16 |

(※2025년 08월분 미발표임)

#### 2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

(1)개별요인 비교항목

| 구 분   |                    | 격 차 율   |      | 비 고                                               |
|-------|--------------------|---------|------|---------------------------------------------------|
| 조건    | 세 항 목              | 사례      | 대상   |                                                   |
| 외부요인  | 가로조건               | 1.00    | 0.96 | 본건은 사례대비 같은 지역내에 소재하며 가로조건 및 획지조건(단지구성)등에서 다소 열세함 |
|       | 접근조건               |         |      |                                                   |
|       | 환경조건               |         |      |                                                   |
|       | 획지조건               |         |      |                                                   |
|       | 행정조건               |         |      |                                                   |
|       | 기타조건               |         |      |                                                   |
| 건물요인  | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00    | 1.02 | 본건은 사례대비 건물노후도 등에서 다소 우세함                         |
|       | 노후도                |         |      |                                                   |
|       | 전용률                |         |      |                                                   |
|       | 공공시설의 규모, 구성, 상태 등 |         |      |                                                   |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이         | 1.00    | 1.04 | 본건은 사례대비 층별 및 건물면적, 대지지분 등은 다소 우세함                |
|       | 베란다의 유무 및 면적의 대소   |         |      |                                                   |
|       | 주차장 등의 유무          |         |      |                                                   |
|       | 대지에 대한 지분면적의 대소    |         |      |                                                   |
| 누 계   |                    | 1.01836 |      | 0.96×1.02×1.04                                    |

(2)개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.01836 으로 결정함.

7. 시산가액 산출

| 사 례 | 거래사례 산출단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성 요인비교 | 전유면적 (㎡) | 산출가액 (원)    | 결정가격 (원)    |
|-----|-----------------|------|---------|-----------|----------|-------------|-------------|
| 1   | 7,823,087       | 1.00 | 1.00638 | 1.01836   | 84.84    | 680,208,648 | 680,000,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기타 참고자료

1. 본건 단지내 아파트의 시세는 층별, 위치별 효용도에 따라 가격차이가 있으며  
전유면적 기준 7,800,000원~8,200,000원 내외이나 거래는 드문 편임.

## 2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

| 사<br>례 | 소재지          | 건물명<br>층/호수                  | 전유<br>면적<br>(㎡) | 전유면적<br>기준단가<br>(㎡) | 감정평가<br>목적   | 감정평가액<br>(원) | 기준시점       |
|--------|--------------|------------------------------|-----------------|---------------------|--------------|--------------|------------|
|        |              |                              |                 |                     |              |              | 사용승인일      |
| 1      | 장안동<br>302-2 | 장안동파크뷰아파트<br>9층901호(본건)      | 84.84           | 7,426,000           | 경매           | 630,000,000  | 2021.03.08 |
|        |              |                              |                 |                     |              |              | 2007.09.06 |
| 2      | 장안동<br>302-2 | 장안동파크뷰아파트<br>2층201호          | 84.84           | 6,695,000           | 공동주택<br>가격자문 | 568,000,000  | 2021.09.04 |
|        |              |                              |                 |                     |              |              | 2007.09.06 |
| 3      | 장안동<br>302-2 | 장안동파크뷰아파트<br>9층901호(본건)      | 84.84           | 7,521,000           | 경매           | 638,000,000  | 2023.05.18 |
|        |              |                              |                 |                     |              |              | 2007.09.06 |
| 4      | 장안동<br>310-5 | 장안동<br>아인리베아파트<br>101동2층203호 | 84.96           | 7,969,000           | 경매           | 677,000,000  | 2025.08.29 |
|        |              |                              |                 |                     |              |              | 2006.10.24 |

## Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

### 1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액  
(비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 680,000,000원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



아파트 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                          | 지 번                               | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                | 면 적 (㎡)     |                                  | 감정평가액                   | 비 고                                |  |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
|          |                                                              |                                   |                 |                                 | 공 부         | 사 정                              |                         |                                    |  |
| 1        | 서울특별시<br>동대문구<br>장안동<br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>동대문구<br>장한로33길 8 | 302-2<br>위지상<br>장안동<br>파크뷰<br>아파트 | 공동주택<br>(아파트)   | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>경사지붕 9층 |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 지1                              | 13.27       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 계단실                             | 26.88       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 지1                              | 13.44       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 기계실                             | 11.34       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 발전기실                            | 419.26      |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 지1                              | 24.19       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 주차장                             | 192.53      |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 1층                              | 187.13      |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 계단실                             | 19.71       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 2층                              | 19.71       |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 아파트                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 3층-9층 각                         |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 아파트                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 옥탑1                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 계단실                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 옥탑2                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | 계단실 및 기계실                       |             |                                  |                         |                                    |  |
|          |                                                              |                                   |                 | (내)                             |             |                                  |                         |                                    |  |
|          | 건물의<br>번호:<br>구조:                                            | 9층 901호<br>철근콘크리트구조               | 84.84           | 84.84                           | 680,000,000 | 시장가치<br>(공용면적<br>포함<br>126.676㎡) |                         |                                    |  |
| 대        | 제3종일주                                                        | 611.1                             |                 |                                 |             |                                  |                         |                                    |  |
|          | 1.소유권<br>-----<br>대지권                                        | 38.49<br>-----<br>611.1           | 38.49           |                                 |             |                                  |                         |                                    |  |
|          | 합 계                                                          |                                   |                 |                                 |             |                                  | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>408,000,000<br>272,000,000 |  |
|          |                                                              |                                   |                 |                                 |             |                                  | ₩680,000,000.-          |                                    |  |

# 아파트 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 장안동 소재 "장평초등학교" 북서측 인근에 위치하는 장안동  
파크뷰아파트 9층 901호(전유면적 84.84㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설,  
각급학교, 금융기관, 근린공원, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이  
혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로  
보아 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 9층 건물내 9층 901호로서  
외벽 : 일부대리석붙임 및 몰탈위페인팅마감  
내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감  
바닥 : 비닐시트마감  
창호 : 칼라알미늄 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트: (계단식:방3, 거실1, 주방1, 식당1, 욕실겸화장실2, 다용도실1, 발코니3)임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고 위생.급배수 및 급탕설비, 화재탐지기설비,  
승강기설비, 1층 및 지하주차장시설 구비됨.

# 아파트 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

정방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(공동주택(아파트))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 막다른 도로 및 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

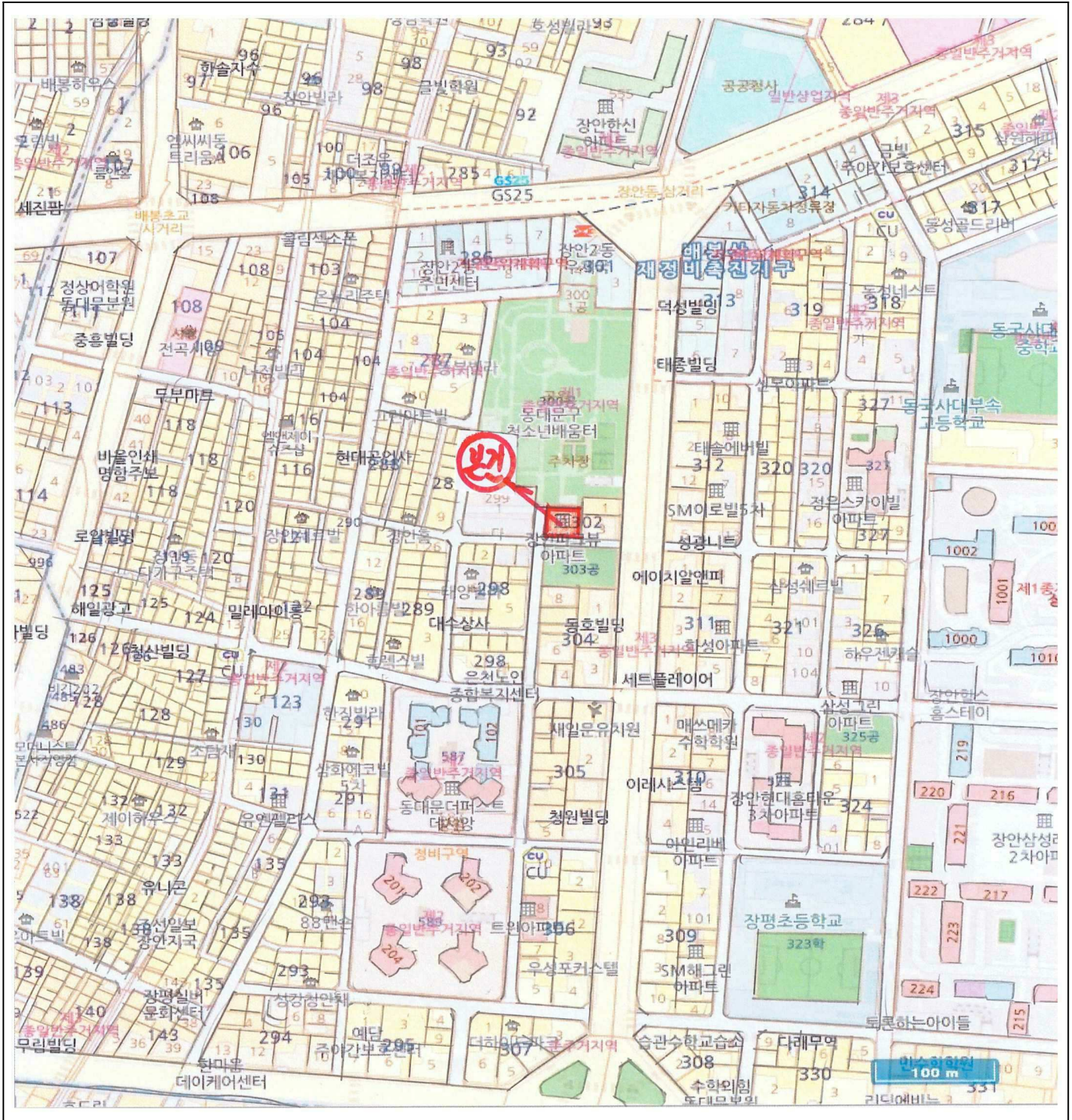
임대관계는 미상임.

# 위 치 도



## 소재지

서울특별시 동대문구 장안동 302-2 장안동파크뷰아파트 9층 901호  
[도로명주소]서울특별시 동대문구 장한로33길 8



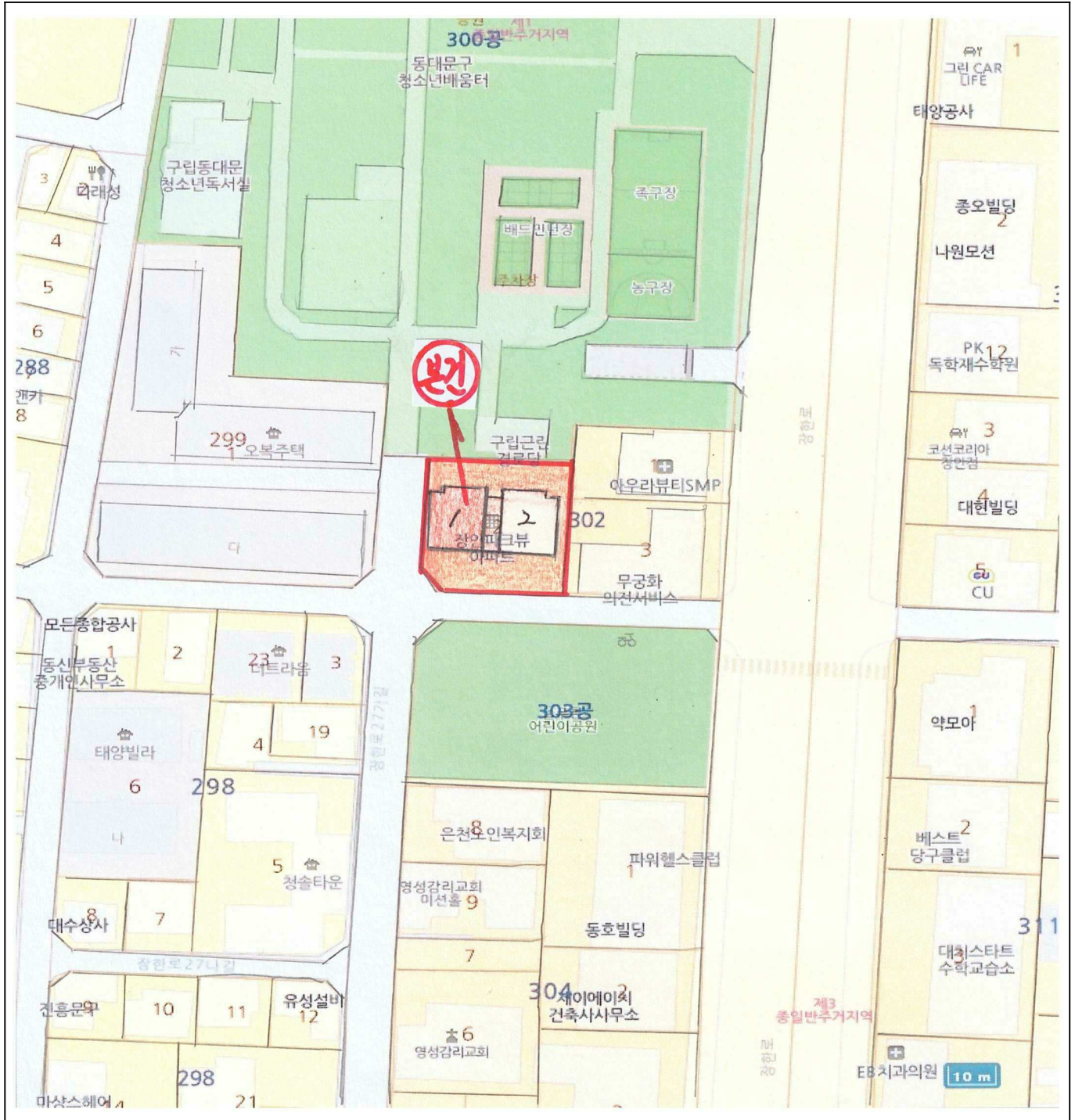


# 상 세 위 치 도



## 소재지

서울특별시 동대문구 장안동 302-2 장안동파크뷰아파트 9층 901호  
[도로명주소]서울특별시 동대문구 장한로33길 8



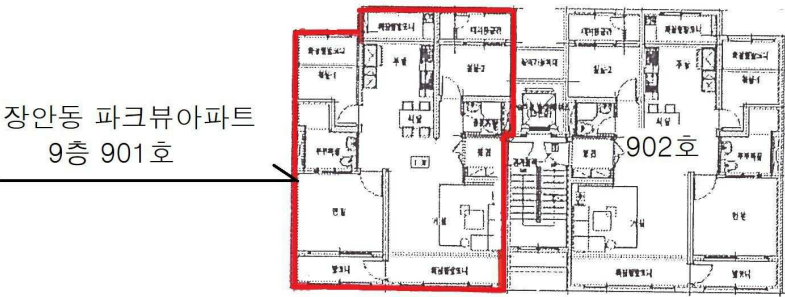
# 내 부 구 조 도



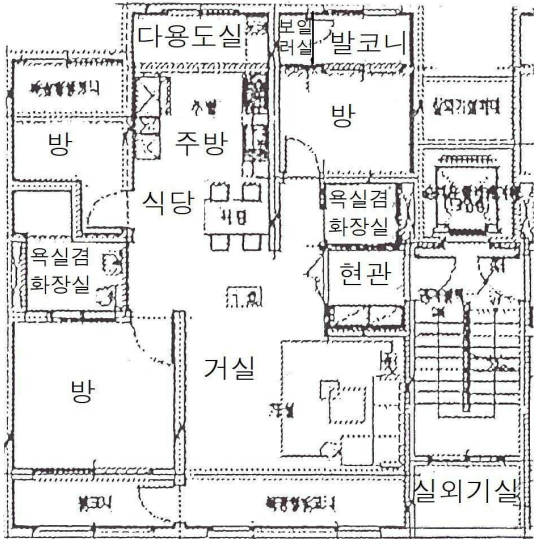
|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| 소 재 지 | 서울특별시 동대문구 장안동 302-2 장안동파크뷰아파트 9층 901호 |
|-------|----------------------------------------|

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(901호)







901 9



901 9





9 901



1001 9 901 ( )