감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건 명	유진수 소유물건(2025타경13464)
감정서번호	DW-251027-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 대 운

감정평가액	**육억육천만원정(₩660,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매6계	
소 유 자 (대상업체명)	유진수 (2025타경13464)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.10.30	2025.10.28 ~ 2025.10.30	2025.11.03

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	660,000,000
	합 계					₩660,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
박 지 현

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 454-2 (도로명주소)서울특별시 동대문구 천호대로95길 23		
건물명,동,층,호수	비젼아파트 102동 3층 303호		
용도	아파트	사용승인일	2005.4.11
면적	전유면적 99.11㎡	공용면적 47.45㎡	대지권 49.269㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.10.29에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.10.30임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인년
A	장안동 ***-*	아파트/ ***	2/ ***	84.4	41.9283	580,000,000	2024.10.26 2005

② 거례사례의 선정 의견

상기한 거래사례는 비교적 대상물건과 비교성이 높다고 판단되는 동일 건물내의 거래사례로서 그 거래가액이 등기되어 있는 바, 이를 선정하여 비준함.

2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향 중에서 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
-서울특별시 강북지역 동북권 동대문구 아파트 매매가격지수 적용함.
-시점수정치 산출(2025.03=100)
▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 99.7 (2024.09)
▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.6 (2025.09) *2025년도 10월분 매매가격지수는 미발표임.
▷시점수정치 : 101.6 / 99.7 ≒ 1.01906

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 세대수 및 면적구성 등
호별요인	층별 효용, 위치별·향별 효용, 면적(전유부분 등), 내부 평면방식, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 / 구분	외부요인	건물(내부) 요인	호별요인	기타요인	비교치 (누계)
대상물건	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	대상물건과 거래사례는 동일 건물내 소재하여 외부요인, 건물(내부)요인 등에서 대등하며 호별요인(층별 효용에서 대상물건이 다소 우세하나 면적에 따른 환가성 등에서 열세하여 전체적으로 대상물건이 열세함)의 경우 대상물건이 사례대비 열세함.				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 비준가격(시산가격) 산정

본건	사례거래가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	580,000,000	1.00	1.01906	0.950	99.11/84.4	659,365,748	660,000,000

※산출가액의 유효숫자 넷째자리에서 올림하여 시산가액을 결정함.

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 인근 부동산 탐문조사

본건 대상물건과 유사한 부동산의 경우 그 개별적 특성 등에 따라 가격의 편차가 다소 크겠으며 기준시점현재 대체로 6억 ~ 6억 중후반 수준으로 추정되는 것으로 개략적으로 탐문조사됨.

2) 인근 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점 / 사용승인년
a	장안동 ***-*	아파트/ ***	6/ ***	84.4	588,000,000	2024.03.13 / 2005
b	장안동 ***-*	아파트/ ***	7/ ***	70.01	530,000,000	2025.07.09 / 2005
c	장안동 ***-*	아파트/ ***	3/ ***	99.95	585,000,000	2024.03.25 / 2004
d	장안동 ***	아파트/ ***	6/ ***	112.79	730,000,000	2024.12.20 / 2009

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	소재지	용도/동	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점 사용승인년
a	장안동 ***-*	아파트/ ***	1/ ***	84.57	620,000,000	담보	2023.05.04 2004
b	장안동 ***-**	아파트/ -	5/ ***	100.21	590,000,000	담보	2024.03.20 2003
c	장안동 ***-*	아파트/ ***	4/ ***	84.94	553,000,000	담보	2025.03.13 2004
d	장안동 ***-*	아파트/ -	10/ ****	114.69	702,000,000	경매	2025.05.02 2002
e	장안동 ***-*외	아파트/ -	5/ ***	84.87	613,000,000	경매	2024.11.01 2006

나. 기타 참고(유의)사항

1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사된 내용 등에 근거하였으니 유의바람.

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율 등을 참작해 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 660,000,000원

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적을 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리적으로 결정하였음.

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
1	서울특별시 동대문구 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 천호대로95길 23	454-2 비젼 아파트 102동	공동주택, 아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층 옥탑2층	 599.65 310.61 310.61 310.61 303.86 303.86 303.86 236.69 10.13 20.52	 (연면적제외) (연면적제외)		
	1.서울특별시 동대문구 장안동	454-2	대	 (내) 철근콘크리트조 3층 303호	900.4 99.11	 99.11	660,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권 ---------- 대지권	14.9 900.4×------- 272.3	49.269		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**396,000,000**	
						건 물 :	**264,000,000**	
	합 계						**₩660,000,000.-**	

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 장안동 소재 지하철 장한평역 북동측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 접면도로 등에 따라 각종 주거용건물, 주상용 건물, 용도복합건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 학교, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 3층 303호로서,
외벽 : 시멘트몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형 평지로서 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측 및 북동측으로 세로 수준의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역. (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(허가대상 용도:아파트, 지정지간: 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

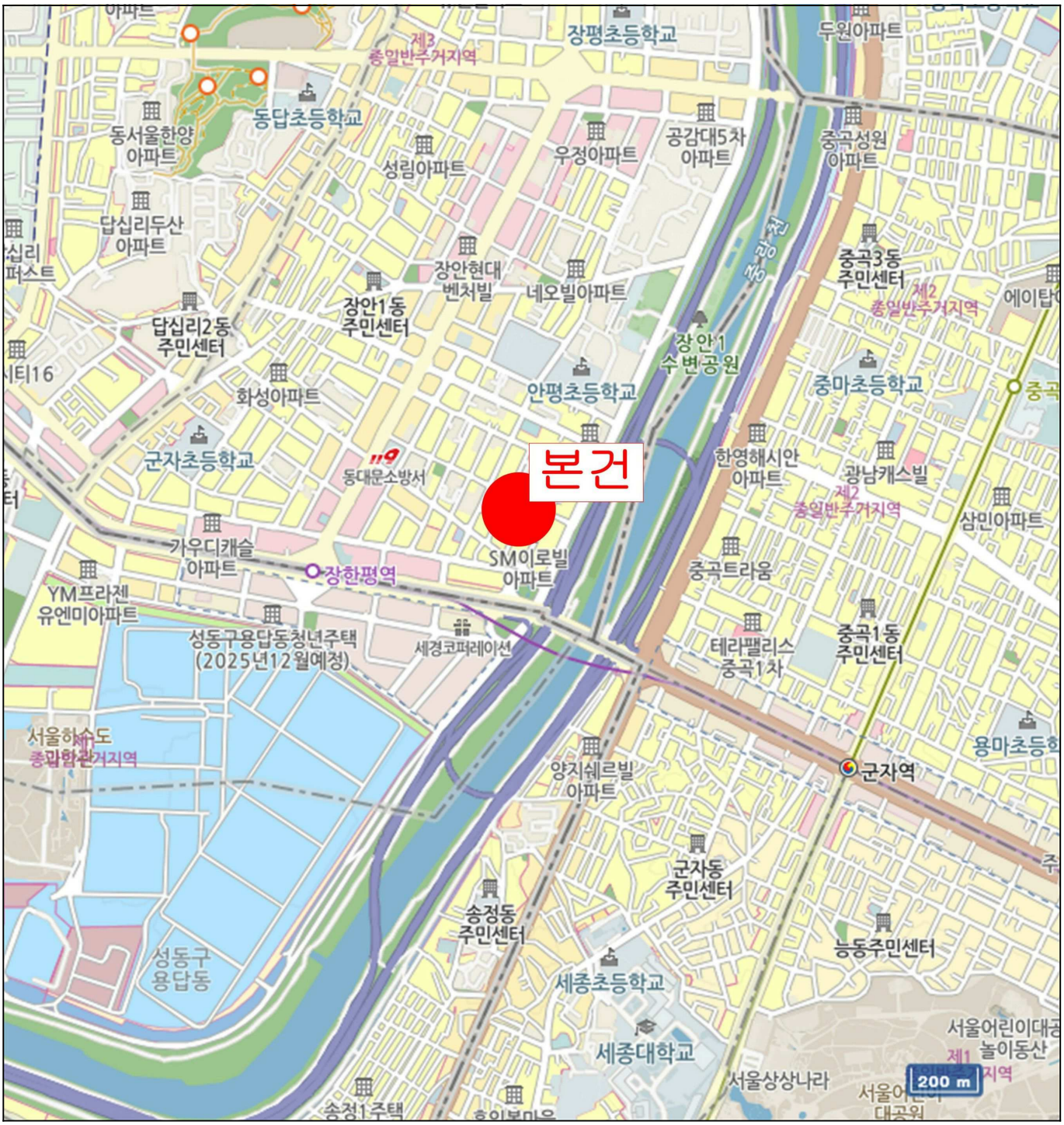
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.
나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상의 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 필히 재확인이 요망되니 참고바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 454-2 비젼아파트 102동 3층 303호



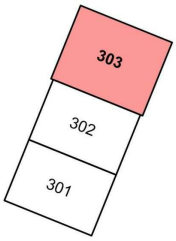
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 454-2 비젼아파트 102동 3층 303호

호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 454-2 비젼아파트 102동 3층 303호

호별배치도

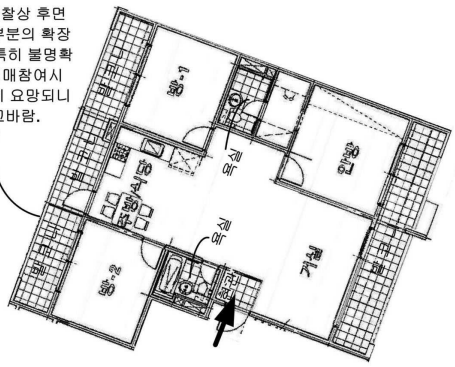


<비젼아파트 102동 3층>

*상기 호별배치도는 호별배치를 확인하기 위한 개략적인 것으로 실제 호별구조 등과는 차이가 있음.

내부구조도

*외부관찰상 후면 발코니부분의 확장 여부가 특히 불명확 하여 경매참여시 재확인이 요망되니 참고바람.



<비젼아파트 102동 3층 303호>

*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물 대장상의 도면, 외부관찰 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 필히 요망되니 참고바람.

(3)