감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건 명	장현철 외 1명 소유물건(2026타경22)
감정서번호	남산260219-040

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.

남산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 학 준

감정평가액	육억팔천사백만원정(₩684,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장현철 외 1명 (2026타경22)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.23	2026.02.20 ~ 2026.02.23	2026.02.23

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	684,000,000
	합 계					₩684,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동 소재 '답십리2동 주민센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후에 인근지역내 거래사례, 평가선례 등으로 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 2월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀 원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 평가명세표상에 표시하였음.

본건 내부는 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 거래사례비교법의 적용

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">서울특별시 동대문구 답십리동 41
[도로명주소]서울특별시 동대문구 답십리로 184 (답십리동)</td></tr>
<tr><td>건물주용도</td><td colspan="2">아파트</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">1989-07-25</td></tr>
<tr><td>건물명칭</td><td colspan="2">동서울한양아파트 2동</td><td>건물주구조/
지붕</td><td colspan="2">철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕</td></tr>
<tr><td>연면적(㎡)</td><td colspan="2">25292.46</td><td>건축면적
(㎡)</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>대지면적
(㎡)</td><td colspan="2">-</td><td>층수/세대</td><td colspan="2">지하2층,지상15층/203세대</td></tr>
<tr><td rowspan="4">평가
대상
물건</td><td rowspan="4">기호1</td><td>층,호수</td><td colspan="4">제14층 제1411호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="4">아파트</td></tr>
<tr><td>①전유면적
(㎡)</td><td>②공용면적
(㎡)</td><td>①+②(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td></tr>
<tr><td>76.41</td><td>27.85</td><td>104.26</td><td>43.2</td></tr>
</table>

[출처:집합건축물대장]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 사례#1을 선정하여 비준함.

일련번호	소재지	용도	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	사용승인	거래시점
#1	답십리동 **	아파트	*동/ *층/ ***호	76.41	43.2	650,000,000	1989-07	2025-11

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산연구원이 조사,발표하는 "전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향" 중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 동대문구 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

아파트
지역 :서울특별시 동대문구(25.11.22~26.02.23)

거래시점 : 2025.11.22, 2025년10월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.02.23, 2026년01월 지수를 적용 함
2025.11.22 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 102.8
2026.02.23 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 105.0
시점수정치 : 105.0/102.8≒1.02140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	본건은 거래사례에 비해 접근성 등 외부요인이 대등함.
건물(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	본건이 거래사례에 비해 건물의 노후도 등 건물요인이 대등함.
호별요인	층별효용, 위치별효용, 향별효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부설계 및 구조	1.03	본건이 거래사례에 비해 층별효용 등 호별요인이 우세함.
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가차에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례에 비해 기타요인은 대등함.
누 계	1.00x1.00x1.03x1.00	1.030	--

7 비준가격

기호	거래사례 거래가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가액(원)	비준가격(원)
1	650,000,000	1.00	1.02140	1.030	76.41/76.41	683,827,300	684,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 기타참고사항

1. 본건 인근 매매사례

구분	소재지	용도	동/층/호수	전유 면적(㎡)	평가액(원) (거래가격)	기준시점 (거래시점) / 사용승인년
매매 사례	답십리동 **	아파트	*동/ *층/ ***호	76.41	690,000,000	2026-01 / 1989년
매매 사례	답십리동 **	아파트	*동/ **층/ ****호	76.41	670,000,000	2025-11 / 1989년
매매 사례	답십리동 **	아파트	*동/ *층/ ***호	76.41	635,000,000	2026-01 / 1989년
매매 사례	답십리동 **	아파트	*동/ *층/ ***호	76.41	652,000,000	2025-09 / 1989년

IV 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 유사물건의 거래사례 등으로 검토하여 보건대 시산가액의 합리성이 인정되는바, 상기 참고자료 등을 참작하여 본건의 감정평가액을 상기 비준가격으로 결정함.

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 답십리동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 답십리로 184	41 동서울한 양아파트 제2동	아파트	철근콘크리트벽식 구조 평스라브 지붕 15층				
				1층	1,239.93			
				2층	1,222.43			
				3층	1,222.43			
				4층	1,222.43			
				5층	1,222.43			
				6층	1,222.43			
				7층	1,222.43			
				8층	1,222.43			
				9층	1,222.43			
				10층	1,222.43			
				11층	1,222.43			
				12층	1,153.31			
				13층	1,084.19			
				14층	1,084.19			
				15층	1,084.19			
	(1)서울특별시 동대문구 답십리동	41	대	3종일반주거지역	20,523			

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
				(내) 철근콘크리트 벽식구조				
				제14층 제1411호	76.41	76.41	684,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
					43.20			
				(1)소유권대지권	----------	43.20		
					20,523			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**547,200,000**	
						건 물 :	**136,800,000**	
	합 계						**₩684,000,000.-**	
			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 답십리동 소재 '답십리2동 주민센터' 북서측 인근에 위치한 부동산으로, 주위환경은 아파트단지 등이 위치하는 아파트지대로 본건 인근에 동답초, 동대문체육관, 답십리공원 등 교육시설, 공공시설 등이 위치하고 '답십리 사거리' 주변으로 음식점, 카페, 병원 등 생활편의시설이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건 인근 '답십리로'변으로 버스정류장이, 남서측 근거리에 지하철5호선 '답십리역'이 위치하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 평스라브 지붕 15층 아파트(2동) 내 제14층 제1411호로,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,

창호 : PVC샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(이용상태 : 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장시설 등이 되어 있음.

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

부정형 토지로 아파트단지 부지로 이용 중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로가 외부 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

답십리동 41:

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(2016-05-27)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
교육환경보호구역(2019-05-29)(상대보호구역)<교육환경 보호에 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>
토지거래계약에관한허가구역(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.), 건축선(세부사항 건축과 문의)

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

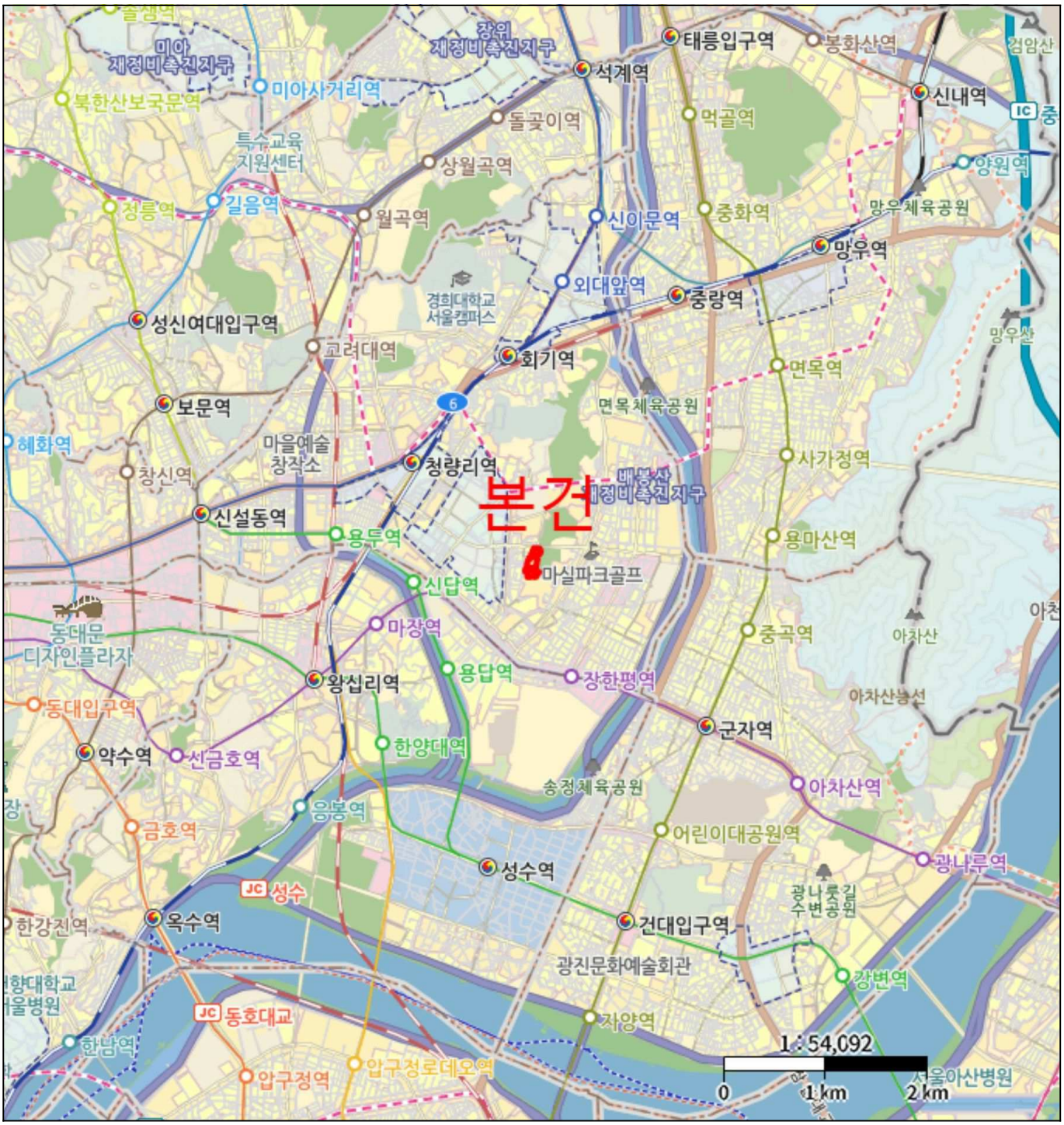
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

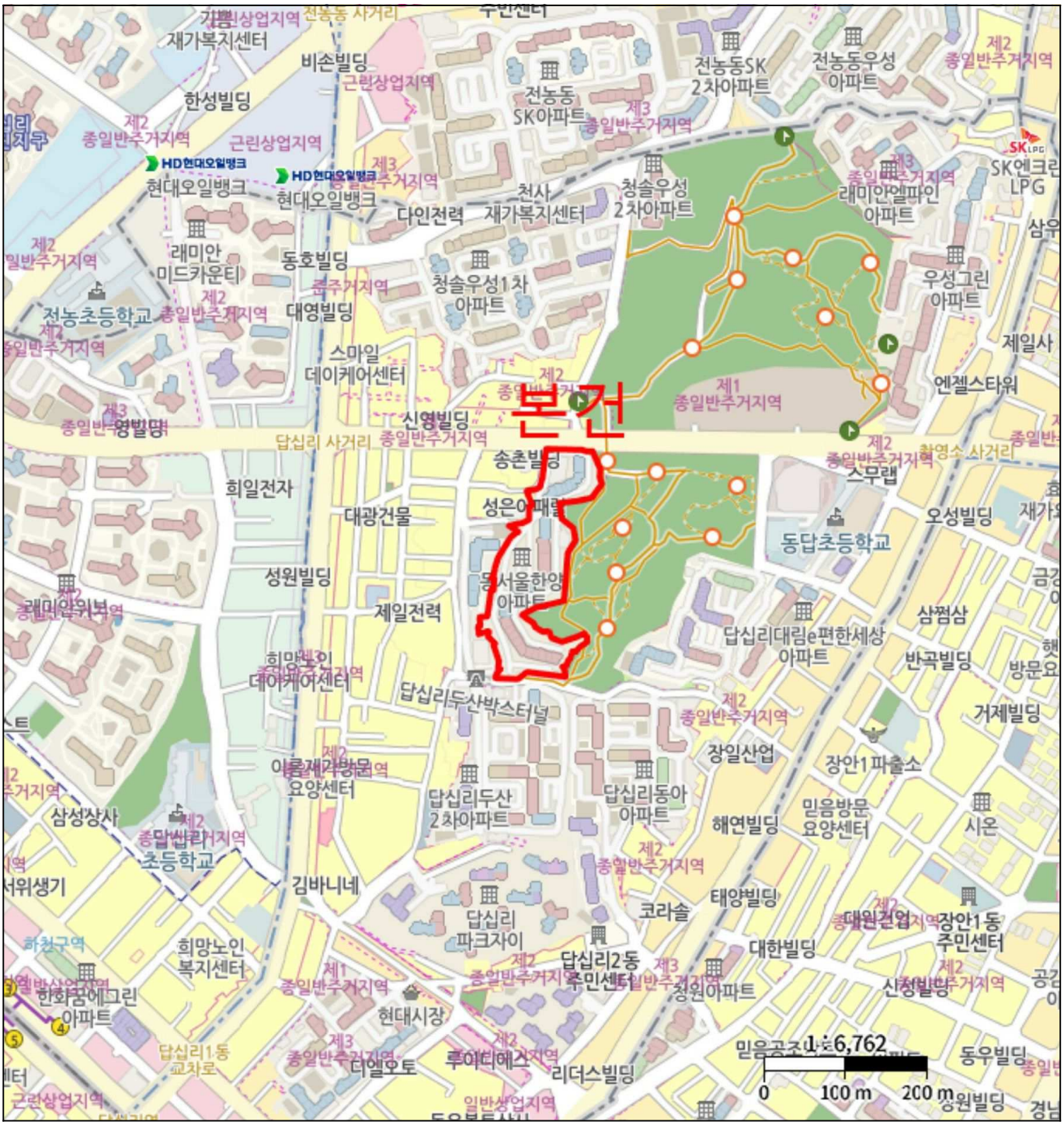
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 41 동서울한양아파트 2동 14층 1411호



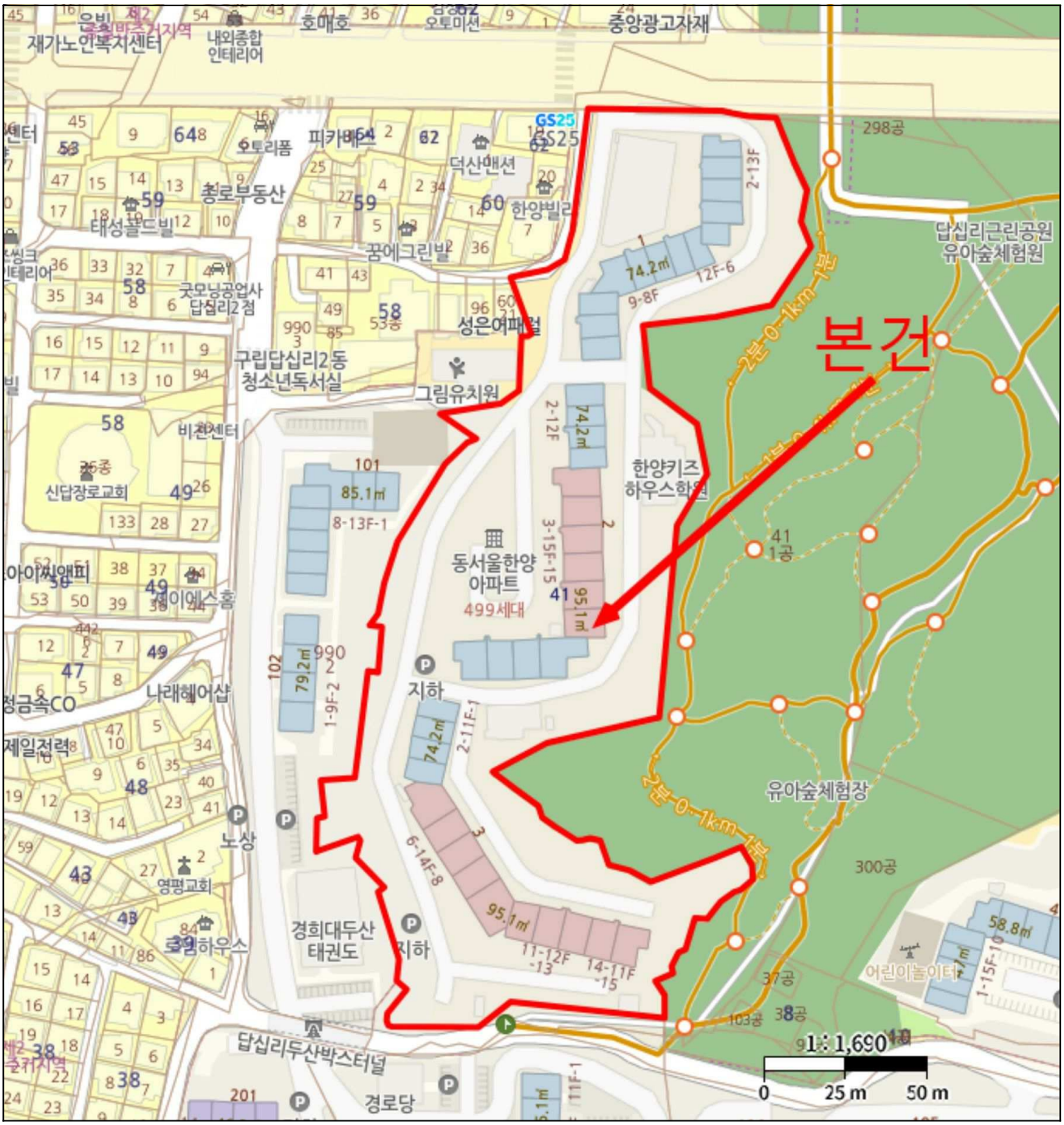
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 41 동서울한양아파트 2동 14층 1411호



지 번 약 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 41 동서울한양아파트 2동 14층 1411호



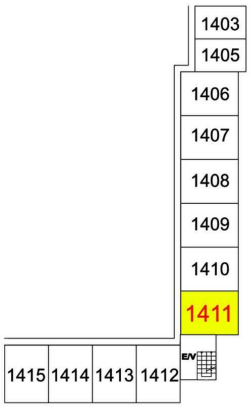
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 답십리동 41 동서울한양아파트 2동 14층 1411호

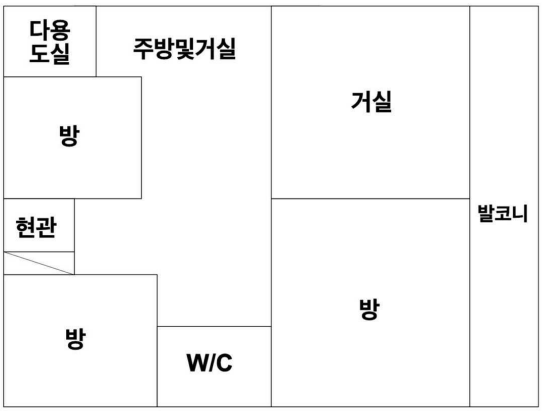
층별배치도(제14층)

N

Scale:None



내부구조도
(제14층 제1411호)



본건 내부구조는 평가전례, 외부관측, 탐문조사 등을 기초로 도시하였으며
실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.


3


2
2







14 ,





