감 정 평 가 서

건 명	김혜영 외 1명 소유물건(2026타경10231)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정평가서번호	01B1260309-001

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.

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일 (서명또는인)

감정평가액	**일십일억오백만원정(₩1,105,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	김혜영 외 1명 (2026타경10231)	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
		2026.03.18	2026.03.18	2026.03.18

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	1,105,000,000 백
	합 계					₩1,105,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “서울장평초등학교” 남동측 인근에 위치한 아파트(장안현대홈타운 제116동 제27층 제2701호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 따라 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 방법

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 또는 거래되는 바, 본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 03월 18일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 03월 18일에 실지조사 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사・확인하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.

나. 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 귀 법원 평가명령에 따라 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 336, 354-1 [도로명주소 : 서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 107]		
건물명	장안현대홈타운	**층 수**	지상27층
주용도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2003.10.28.
용도지역	제3종일반주거지역	**해당동 총 세대**	158
구조	철근콘크리트벽식구조	**연면적(㎡)**	16,623.35

2. 대상물건 개요

연번	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
가	116동 /27층 /2701호	아파트	84.87	73.169	158.039	34.022

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적단가(원/㎡)	거래시점 사용승인년도	비고
#1	동대문구 장안동 336	장안현대 홈타운 112동	16층/ 1602호	84.87	1,050,000,000 12,371,863	2025.11.25 2003	실거래
#2	동대문구 장안동 336	장안현대 홈타운 102동	6층/ 606호	84.87	1,090,000,000 12,843,172	2026.01.09 2003	실거래

나. 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있는 상기의 사례 중에서 층·면적 등 가치형성요인의 비교가능성이 보다 큰 것으로 인정되는 **<사례 #1>**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 아파트 가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강북지역 동북권 동대문구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 동대문구 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	92.19	92.04	92.00	92.01	92.10	92.55	93.45	94.36	94.96	95.24	95.34	95.33
2025년	95.26	95.20	95.25	95.28	95.40	95.58	96.01	96.34	96.77	97.88	98.41	99.26
2026년	100.00	100.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

거래시점 : 2025.11.25. 2025년 10월 지수를 적용함.
기준시점 : 2026.03.18. 2026년 02월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2025.10)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.0 (2026.02)
▶ 시점 수정치 : 101.0 / 97.9 ≒ 1.03166

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
(단지) 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
(단지) 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.02	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액	비준가액(원)
1,050,000,000	1.000	1.03166	1.020	84.87 /84.87	1,104,907,860	1,105,000,000

※ 비준가액은 십만단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	동대문구 장안동 336	장안현대 홈타운 120동	14층/ 1404호	84.87	992,000,000	2025.12.09	법원경매
					11,688,465	2003	
B	동대문구 장안동 336	장안현대 홈타운 114동	16층/ 1603	84.87	955,000,000	2024.11.07	법원경매
					11,252,504	2003	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 1,105,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 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
	서울특별시 동대문구 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 107	336, 354-1 위지상 장안현대 홈타운 116동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트벽식 구조 경사지붕 27층 아파트				
				1층	475.59			
				2층	473.91			
				3층	629.53			
				4층	629.53			
				5층	626.73			
				6층	626.73			
				7층	626.73			
				8층	626.73			
				9층	626.73			
				10층	626.73			
				11층	626.73			
				12층	626.73			
				13층	626.73			
				14층	626.73			
				15층	626.73			
				16층	626.73			
				17층	626.73			

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
				18층	626.73			
				19층	626.73			
				20층	626.73			
				21층	626.73			
				22층	626.73			
				23층	626.73			
				24층	626.73			
				25층	626.73			
				26층	626.73			
				27층	626.73			
1	동소	336	대	3종일반주거지역	73,883.9			
2	동소	354-1	대	3종일반주거지역	7,246.6			
가				(내) 철근콘크리트벽식 구조				
				제27층 제2701호	84.87	84.87	1,105,000,000	비준가격 (공용면적 73.169㎡ 포함)
				1,2.소유권 대지권	34.022 73,883.9x----- 73,883.9	34.022		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**663,000,000**	
						건 물 :	**442,000,000**	
	합 계						**₩1,105,000,000.-**	
				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 장안동 소재 "서울장평초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린공원, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 5호선 "장한평역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트벽식구조 경사지붕 지상 27층 건물 내 제27층 제2701호로서,
(사용승인일 : 2003.10.28.)
외 벽: 몰탈위페인트 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.(내부구조도 참조).

(5) 설비내역

본건은 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비 및 승강기설비 등이 구비되어 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

본건 토지는 두필지 일단의 토지로 일단의 토지 형상은 부정형으로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 외부 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 장안동 336
제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에대한 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(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.)임.

2. 장안동 354-1
제3종일반주거지역, 도로(접합), 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(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.)임.

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)

(9) 공부와의 차이

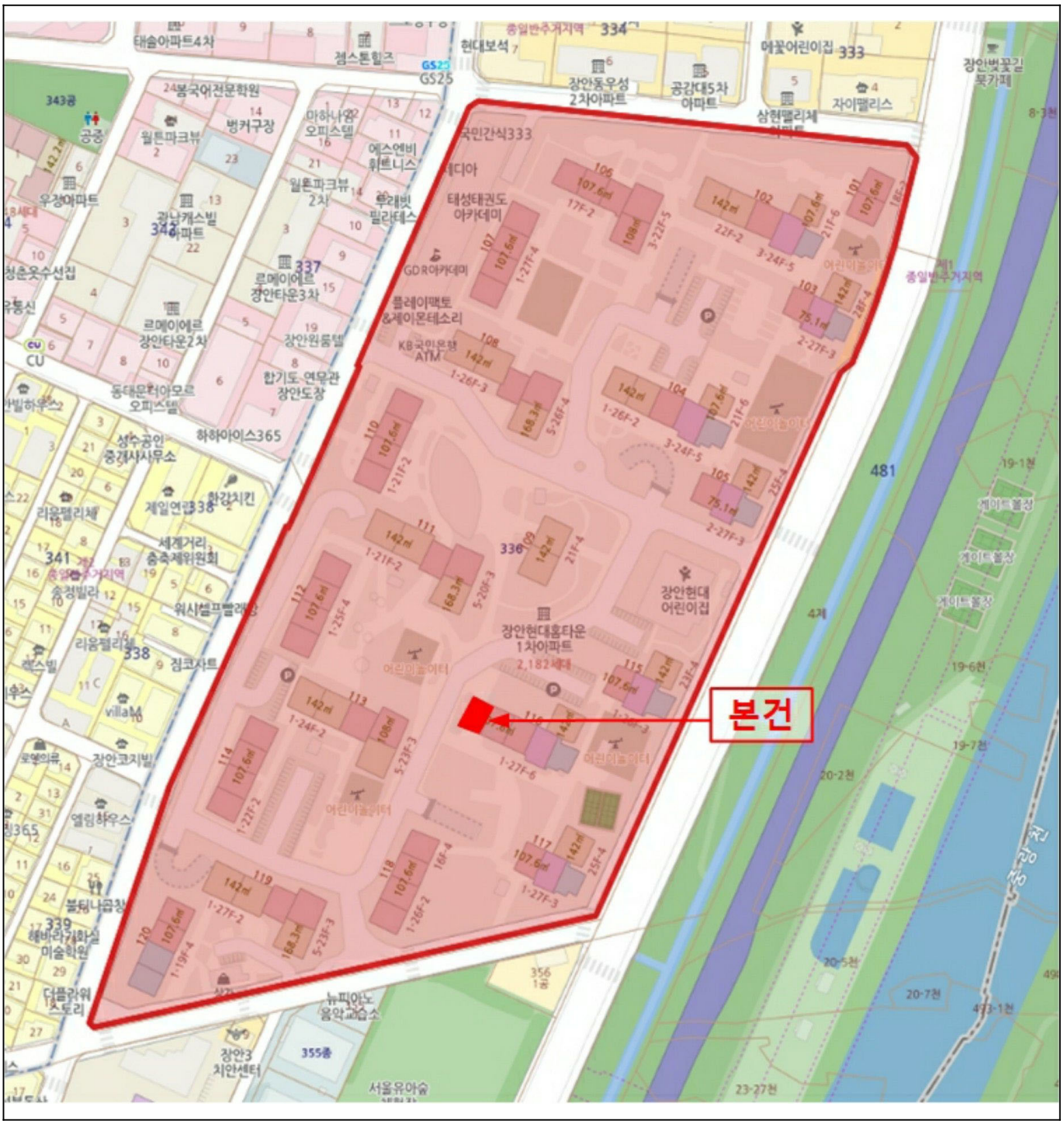
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 336외 장안현대홈타운 116동 27층 2701호

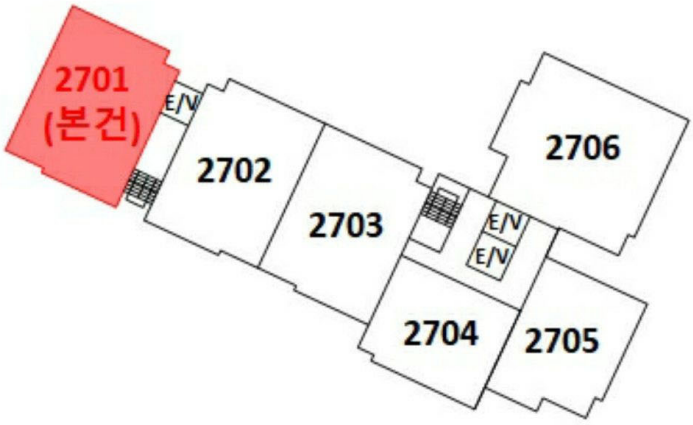


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 336외 장안현대홈타운 116동 27층 2701호

【호별배치도】

NONE SCALE



< 장안현대홈타운 제116동 제27층 >

【내부구조도】



< 본건 제2701호 >

사 진 용 지



[본건 전경1]

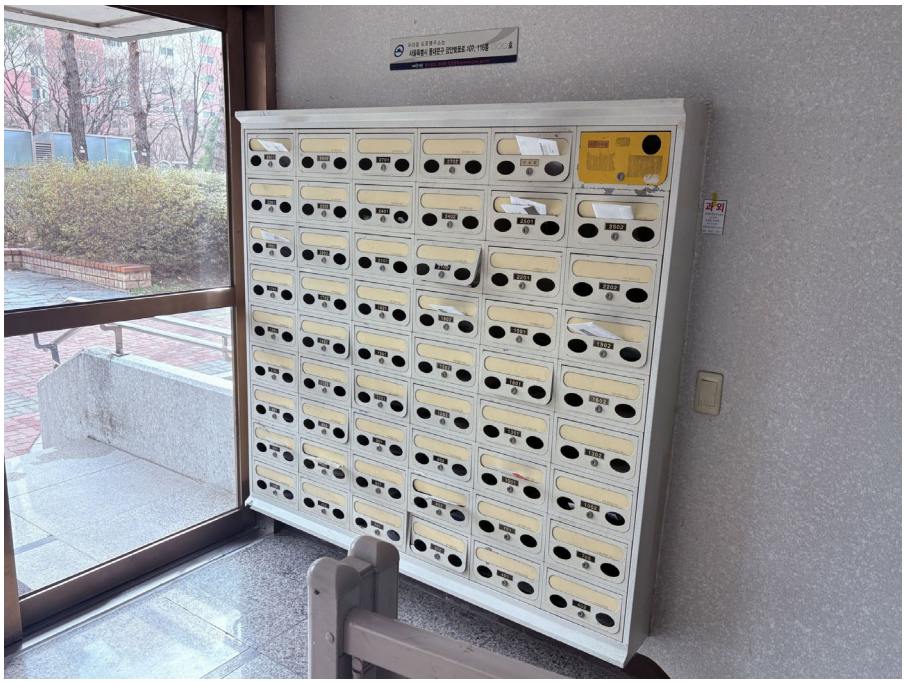


[본건 전경2]

사 진 용 지



[본건 건물 1층 공동현관]



[본건 건물 우편함]

사 진 용 지



[본건 건물 엘리베이터]



[본건 현관문]

사 진 용 지



[주위 전경 1]



[주위 전경 2]