감 정 평 가 서

건　　명	홍현섭 소유물건(2026타경10356)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준
감정평가서번호	01B1260319-001

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	칠억삼천사백만원정(₩734,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	홍현섭 (2026타경10356)	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
		2026.03.24	2026.03.24	2026.03.25

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	1 1세대×- 2 이	구분건물	1 1세대×- 2 하 여	백	734,000,000
	합 계					₩734,000,000

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 용두동 소재 지하철 2호선 "용두역" 북서측 인근에 위치한 아파트(래미안 허브리츠 제105동 제14층 제1401호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

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

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 03월 24일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 03월 24일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

가. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

「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

나. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항에 의거 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조도는 현장방문을 통해 현관을 통한 개략적인 확인만 가능하여, 건축물현황도면, 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.

본건은 매각지분 홍현섭 지분 2분의 1에 대한 평가로 공유지분위치가 특정되지 아니한바, 전체금액을 기준으로 평가후 지분비율에 의거 면적사정하여 지분가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 용두동 792 (도로명주소 : 서울특별시 동대문구 정릉천동로 36)		
건물명	래미안 허브리츠	층 수	지상 : 20층
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2011.04.28.

2. 대상물건 개요

연번	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
1	105동/ 14층/ 1401호	아파트	84.96	91.01	175.97	47.6

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	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	서울특별시 동대문구 용두동 792	래미안 허브리츠	104동/9층/901호	84.96	1,400,000,000	2025.09.27.	실거래
					16,478,343	2011	
#2	서울특별시 동대문구 용두동 792	래미안 허브리츠	101동/4층/406호	84.97	1,348,000,000	2025.09.29.	실거래
					15,864,423	2011	

나. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높은 상기의 사례 중에서 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 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 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

(2023.12 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	95.3	95.2	95.2	95.3	95.4	95.6	96.0	96.3	96.8	97.9	98.4	99.3
2026년	100.0	101.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

거래시점 : 2025.09.27. 2025년 08월 지수를 적용함.
기준시점 : 2026.03.24. 2026년 02월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 96.30 (2025.08.)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.00 (2026.02.)

▶ 시점 수정치 : 101.00 / 96.30 ≒ 1.04881

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 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	1.00	본건과 사례는 호별요인에서 대등함.
	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		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

(주)삼성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
1,400,000,000	1.000	1.04881	1.000	84.96	1,468,334,000	1,468,000,000
				84.96		

※ 비준가액은 십만단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	서울특별시 동대문구 용두동 792	래미안 허브리츠	104동/11층/1101호	84.96	1,180,000,000	2024.03.26.	경매
					13,888,889	2011	
B	서울특별시 동대문구 용두동 792	래미안 허브리츠	108동/4층/403호	84.97	1,046,000,000	2024.05.31.	경매
					12,310,227	2011	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 1,468,000,000원

매각지분 홍현섭 지분 2분의 1 전부 734,000,000원

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 용두동	792 위 지상 래미안 허브리츠 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 정릉천동로 36			1층	125.7			
				2층	507.75			
				3층	507.75			
				4층	507.75			
				5층	507.75			
				6층	507.75			
				7층	507.75			
				8층	507.75			
				9층	507.75			
				10층	507.75			
				11층	507.75			
				12층	507.75			
				13층	507.75			
				14층	507.75			
				15층	507.75			
				16층	507.75			
				17층	507.75			

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	507.75			
				19층	325.55			
				20층	325.55			
1	동소	792	대	제3종일반 주거지역	40,224.3			
				(내) 철근콘크리트 구조				
				제14층	1			
				제1401호	84.96x-2	42.48	734,000,000	매각지분 홍현섭지분 2분의 1 전부 비준가액 (공용면적 91.01㎡ 포함)
				소유권	47.6 1			
				------	40,224.3x--x-	23.8		
				대지권	40,224.3 2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	440,400,000	
						건 물 :	293,600,000	
	합 계						₩734,000,000.-	
			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 용두동 소재 지하철 2호선 "용두역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 다가구주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 2호선 "용두역" 및 지하철 1호선 "제기동역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 20층 건물 내 제14층 제1401호로서,
(사용승인일 : 2011.04.28.)
외 벽: 몰탈위 페인팅 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 인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 외부 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(가로구역별건축물최고높이지정구역임)<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>, 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.)

(9) 공부와의 차이

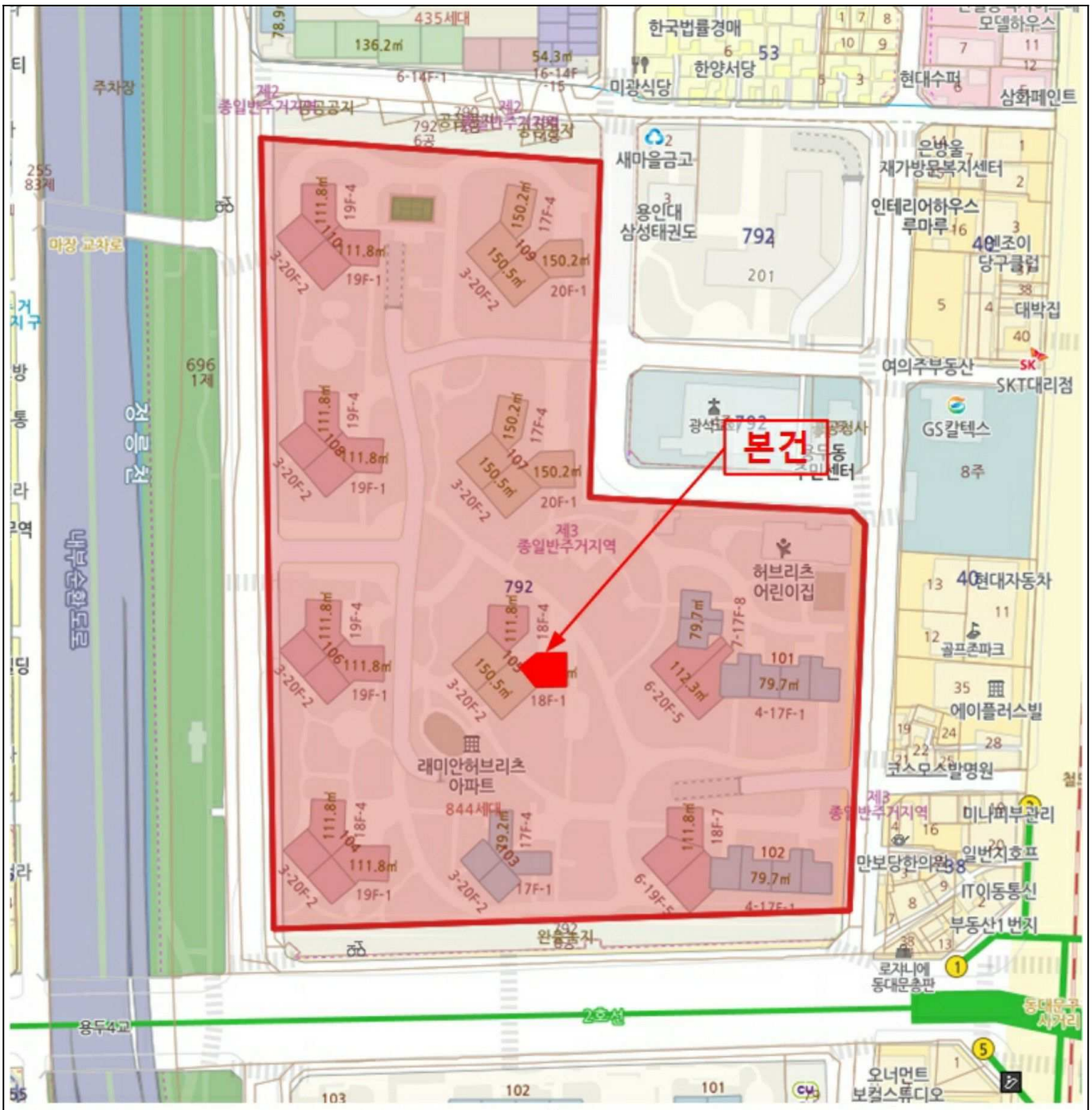
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

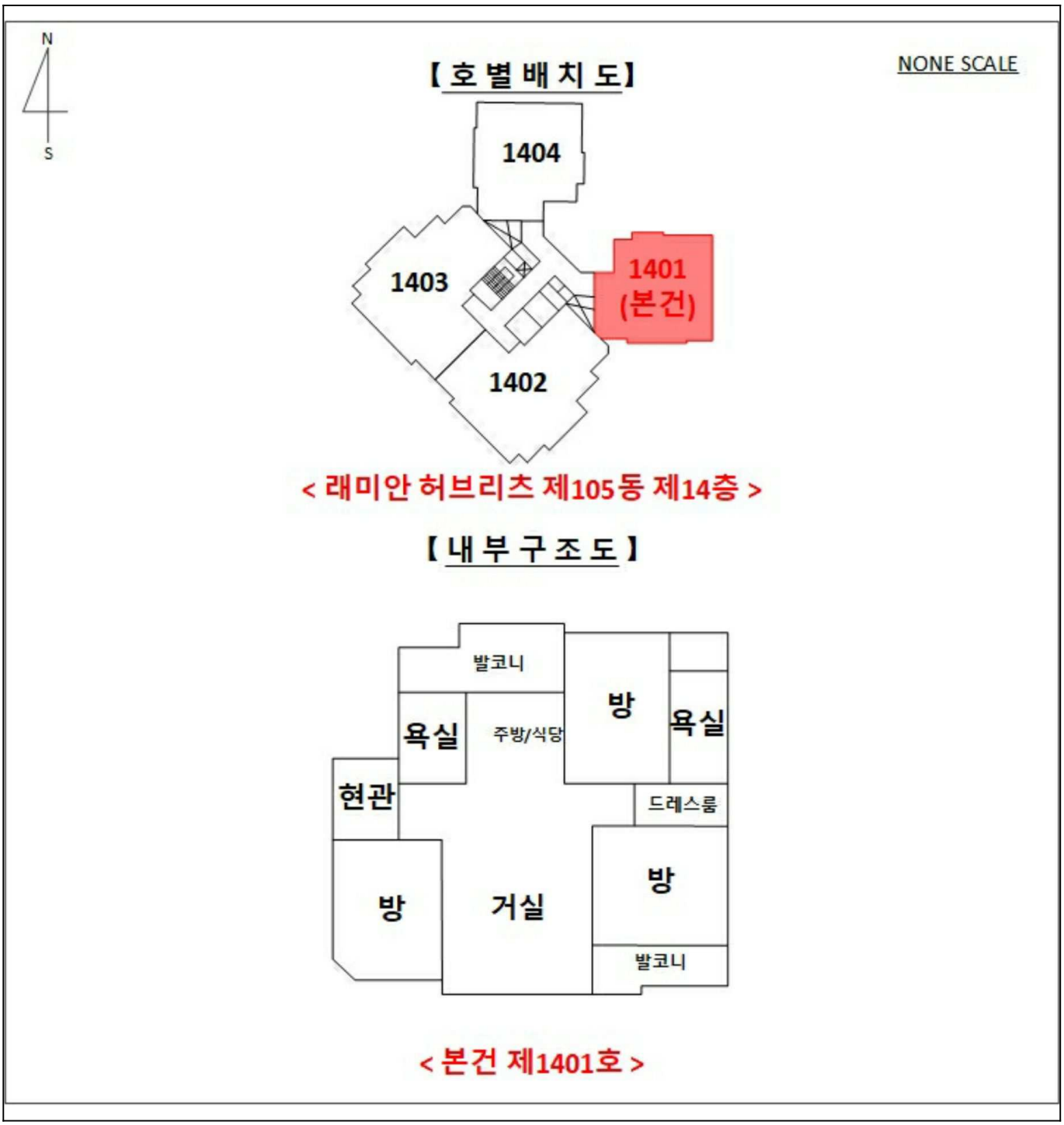
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 용두동 792 래미안 허브리츠 105동 14층 1401호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 용두동 792 래미안 허브리츠 105동 14층 1401호



[1]

[2]

[3]

[ ]

[ ]

[1 1]

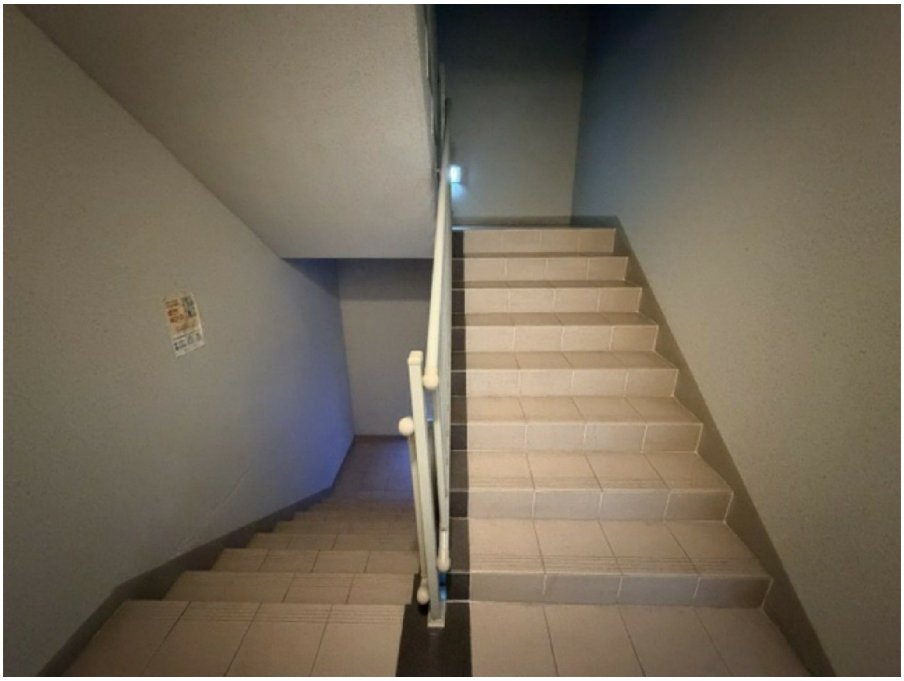
[1 2]

[ ]

[14]

[14]

[ ]



[14]