

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 우준형 소유물건(2025타경12934)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: DJ-250802

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더존감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
유두영

감정평가액	이억사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우준형 (2025타경 12934)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.27	2025.08.18 ~ 2025.08.27	2025.08.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	247,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩247,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상 부동산은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “장안동사거리” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 2층 204호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.27일입니다.

### 4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.
- 2) 집합건물은 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다. 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참작하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

본 건은 현장 조사에 임하였으나, 부득이 대상 구분건물을 출입하지 못하여, 내부확인  
집합건축물대상상 현황도면, 외부 육안관찰, 탐문조사 등을 참작하여 표준적인 이용상태로  
보아 평가하였으므로, 실제 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로 경매 매수신청인은 유의  
하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에  
맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하  
는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

소재지	동대문구 장안동 372-12			
명칭, 층, 호수	아르떼하임 2층 204호			
용도	오피스텔	사용승인일	2019.05.14	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	38.64	13.5483	6.91	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 주택의 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	장안동 000-000	○○○	3층/○○	38.64	6.91	255,000,000	2024.06.27
							2019.05.14

(2) 비교사례의 선정

인근지역 단지 내 구분건물 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정합니다.

## 4. 사정보정

정상거래 사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (100/100)

## 5. 시점수정

- 매매가격지수 발표자료 중 한국부동산원의 “서울특별시 강북지역 동북권 오피스텔 매매 가격지수”를 활용하여 수정합니다.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 기준시점 현재 가격지수 : 99.63
- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 99.77
- ▶ 시점 수정치 :  $99.63/99.77 \approx 0.99860$

※ 기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아닐 경우, 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 성업 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성 등			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 설비 상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형_)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례부동산에 비해 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등을 종합적으로 검토한 바, 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	대지권 면적의 대소(비율) 등			
	내부평면 방식			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.97</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가격 산출

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m <sup>2</sup> )	비준가격(원)
255,000,000	1.00	0.99860	0.97	38.64/ 38.64	247,000,000

※십만원에서 반올림함.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

유사 주택 가격수준	245,000,000 ~ 250,000,000원
------------	----------------------------

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승일인
장안동 ○○○	○○○	8층/○○	38.64	6.91	경매평가	263,000	2025.04.16
							2019.05.14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 247,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 동대문구 장안동  [도로명 주소] 서울특별시 동대문구 장한로 107	372-12  아르떼 하임	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층					
						지2층	266.49		
						지1층	53.22		
						1층	64.97		
						1층	53.38		
						2층~8층 각각	255.73		
						9층~15층 각각	199.33		
						옥탑1층 (연면적제외)	27.35		
						463			
						(내) 철근콘크리트구조 업무시설 2층 204호	38.64	38.64	247,000,000
		6.91							
	1. 소유권 대지권	463	6.91						
					<b>토지 · 건물</b> 토 지 : 123,500,000 건 물 : 123,500,000		<b>배분내역</b> 123,500,000 123,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩247,000,000.-</b>		
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 "장안동 사거리" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용, 업무용빌딩, 아파트, 오피스텔, 상가 등이 혼재해 있으며, 제반 입지환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 중 2층 204호로서,  
외벽: 석재 붙임 마감 등,  
내벽: 벽지, 일부 타일 마감 등,  
창호: 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로서 후첨 "내부구조도"를 참조 바랍니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설치 등을 갖추고 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

인접필지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 장한로(광대로)에 접해있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,  
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: 단독주택 다가구 아파트 연립 다세대, 지정기간: 2025.8.26~2026.8.25)

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 2층 204호



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 2층 204호

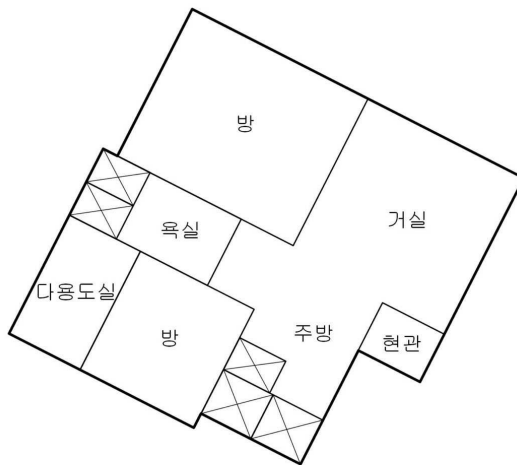
<축척없음>

## <호별배치도>



本件(아르떼하임 2층 204호)

## <내부구조도>



\* 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함



(1)



(2)

