

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이해준 소유물건  
(2025타경12986)

의뢰인: 서울북부지방법원  
사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 이정25072801

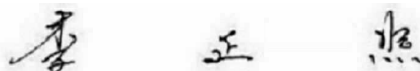
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

이정희감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이정희



(인)

감정평가액	일십칠억오천만원정(₩1,750,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이해준 (2025타경12986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.18	2025.07.31 ~ 2025.08.18	2025.08.19	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-  백	1,750,000,000
	합계					₩1,750,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 1. 감정평가 개요

1. 본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 "서울장평초등학교" 남동측 인근에위치하는 구분건물 (주택 및 근린생활시설)에 대한 서울북부지방법원의 경매업무를 위한 감정평가입니다.

## 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 별도의 조건은 없습니다.

## 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2025년 08월 18일을 기준시점으로 하였습니다.

## 4. 감정평가 방법

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 본건은 공부상 구분건물이기 때문에 거래사례를 기준으로 비교하는 비준가격으로 평가하는 것이 일반적이나 본건은 4개층으로 이루어진 구분건물로서 인근에 유사한 비교사례가 없고 거래사례도 거의 없는 실정이고 또 본건은 공부상 구분건물이기는 하지만 실제로는 일반적인 토지건물의 특성을 갖추고 있어 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로, 건물의 평가는 원가법으로 평가한 감정평가액을 토지와 건물을 일체로 구분건물의 가액표시방법으로 명세표에 기재하였음.

**5. 대상토지의 개요**

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	장안동 334- 4	대	309.4/2	주택 및 근린시설	3종일주	광대 세각	가장형 평지	5,364,000

**6. 그 밖의 사항**

본건 등의 감정평가를 위하여 2025년 07월 31일과 2025년 8월 15일 2차에 걸쳐 현장 조사를 실시하였고, 가호의 세입자 및 나호의 세입자의 면담을 통하여 본건의 물적동일성을 확인하였습니다.

## II. 토지가액의 산출근거

### II-1. 토지가액(단가)의 산출

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인등의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용합니다.

#### 2. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위 환경등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

( 공시기준일: 2025. 01. 01 )

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장안동 331-2	대	762.1	상업용	3종일주	광대 소각	세장형 평지	6,652,000

**3. 시점수정**

국토교통부장관이 매월 조사 발표하는 지가변동률중 비교표준지가 소재하는 시.군.구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

동대문구 주거지역

기 간		변 동 율 (%)	비 고
초일	말일		
2025. 01. 01	2025. 06. 30	1.366	
2025. 06. 01	2025. 06. 30	0.247	
2025. 01. 01	2025. 08. 18	1.775	$(1 + 0.01366) \times (1 + 0.00247 \times 49/30) = 1.01775$

※ 2025.07.01 ~ 2025.08.18까지의 지가변동률은 가격시점 현재 미고시된 상태이므로 2025년 06월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

**4. 지역요인 비교**

표준지와 본건은 동일수급권내 동일용도지역으로서 인근지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함. (비교치 100/100)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 개별요인 비교

구 분			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 계통 및 연속성	<b>100</b>	<b>1.00</b>	유사함
접근 조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	접근성 열세
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	이용상황 적합성 등 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성			
	공공시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 맹지 등	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	유사함
	방위 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	
<b>누 계</b>			<b>1.00</b>	<b>1.90</b>	열세

6. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석, 대법원판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지 공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 인근 거래사례

(자료출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서등)

거래 사례 1	소재지	서울특별시 동대문구 장안동 310-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	738.7	6,588,000	<b>8,800,000,000</b>
	건 물	대피소		1,698.3	1986- 07- 02	<b>2024.02.27</b>
토지단가	$[8,800,000,000 - \{(1,400,000 \times 12 / 50 \times 1,698.3)\} / 738.7 \approx @ 11,140,300\text{원}/\text{㎡}$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지건물특성	평지 정방형 광대한면 / 철근구조					
비 고						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 2	소재지	서울특별시 동대문구 장안동 316-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	679.9	5,216,000	<b>10,300,000,000</b>
	건 물	사무소		1,805.3	2014- 04- 01	<b>2024.05.14</b>
토지단가	$[10,300,000,000 - \{(1,200,000 \times 40 / 50 \times 1,805.3)\} / 679.9 \approx @ 12,600,300\text{원/㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 사다리 광대세각 / 철근구조					
비 고						

거래 사례 3	소재지	서울특별시 동대문구 장안동 330-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	303.4	8,849,000	<b>4,080,000,000</b>
	건 물	사무소		776.72	1984- 08- 30	<b>2024.07.23</b>
토지단가	$[4,080,000,000 - \{(1,100,000 \times 0 / 50 \times 776.72)\} / 303.4 \approx @ 13,447,600\text{원/㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 정방형 광대소각 / 철근구조					
비 고	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 평가사례

( 출처: 감정평가사협회 평가정보 )

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지특성	평가목적
							기준시점
4	장안동 334- 3	대	430.1	3종일주 상업용	8,940,000	정방형 평지 광대한면	시가 201008
5	장안동 237- 8	대	340	3종일주 상업용	12,500,000	세장형 평지 광대한면	담보 220310
6	장안동 239- 37	대	112	3종일주 상업용	6,450,000	자루형 평지 세로(가)	담보 220310

(3) 비교사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 거래 사례 및 평가사례중 거래사례 1을 선택하여 비교하였음.

소재지	지목	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비 고
장안동 310- 3	대	738.7	2024 02.27	11,140,000	실거래	3종일주	정방형 평지 / 광대한면

(4) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례 1	2024.02.27 ~ 2025.08.18	1.04299	동대문구 주거지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 지역요인 비교

거래사례 1과 비교표준지 A는 인근 동일용도지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함.  
(1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지 A	사례 1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※ 거래사례 1에 비하여 표준지 A는 획지조건(광대소각)에서 우세함.

(7) 평가선례를 기준한 표준지가액

구분	선례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
사례 1	11,140,000	1.04299	1.00	1.05	12,199,850

(8) 기준시점의 표준지가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
표준지 A	6,652,000	1.01775	1.00	1.00	6,770,070

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 산출

구분	평가선례기준 표준지가액(원/㎡)	기준시점의 표준지가액(원/㎡)	산출보정치	결정보정치
사례 1	12,199,850	6,770,070	1.80	1.80

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근의 광대로변의 본건과 유사한 주상용지의 토지시세는 약 @9,000,000~14,500,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 거래가격 및 가격수준과 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 80% 상향 보정률이 타당하다고 사료됨. (1.80)

7. 공시지가 기준법에 의한 토지가액(단가)의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,652,000	1.01775	1.00	0.90	1.80	10,967,510	10,970,000

### III. 건물가액의 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

#### 2. 대상건물 개요

층수	구 조	면적(㎡)	용 도	사용승인일
1층	철근콘크리트조	98.99	근린생활시설	1982- 11- 01
2층		98.99		
3층		98.99	주택	
옥탑		12.15	근린생활시설	
지1층		98.99		

#### 3. 재조달원가의 산정

##### 1) 표준단가 결정

( 한국부동산연구원 건물신축단가표 )

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4- 1- 5- 7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~ 55)

2) 부대설비 보정단가 결정

( 한국부동산연구원 건물신축단가표 )

설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	(재조달원가에 포함)
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비	
난방설비	온수 보일러설비	

3) 재조달원가의 산정

사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비, 현황 등을 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	이용상황	재조달원가(원/㎡)	비고
지층	창고부분	750,000	
1, 2층	근린시설부분	1,050,000	
3층	주택부분	1,200,000	
옥탑	계단실부분	600,000	

**4. 감가수정**

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 감가수정방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법중, 본건은 정액법으로 감가수정하였으나 경제적 잔존년수를 감안한 유효잔존년수를 적용함.

구 분	내용년수	경과년수 (실제)	유효잔존 내용년수	잔존 가치율	비 고
본건 나호	50	44	6	6/50	

**5. 건물가액(단가)의 결정**

구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
지층	창고부분	750,000	6/50	90,000	90,000
1-2 층	근린부분	1,050,000	6/50	126,000	126,000
3층	주택부분	1,200,000	6/50	144,000	144,000
옥탑	계단실	600,000	6/50	72,000	72,000

6. 감정가액의 결정

구분	면적	단가	감정가액	비고
토지	154.7	10,970,000	1,697,059,000	
1층	98.99	126,000	12,472,740	
2층	98.99	126,000	12,472,740	
3층	98.99	144,000	14,254,560	
옥탑	12.15	72,000	874,800	
지층	98.99	90,000	8,909,100	
			1,746,042,940	
구분건물 적용가격			1,750,000,000	

[ 이 하 여 백 ]

# 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	1. 서울특별시 동대문구 장안동  [도로명주소] 동대문구 답십리로 318         위 1. 토지의 대지권/소유권	334-4	대	주택 및 근린생활시	제3종일반주거지역	309.4		1,750,000,000	비준가격	
					철근콘크리트조 평슬래브 3층					
					1층 - 3층 각각	197.98				
					옥탑	24.30				
					지층	197.98				
					내 1,2,3층 나호 철근콘크리트조					
					1층	98.99	408.11			
					2층	98.99				
					3층	98.99				
					옥탑	12.15				
지층	98.99									
	1									
	309.4 x-	154.7								
	2									
			토지·건물							
			토 지 :							
			건 물 :							
			배분내역							
			1,575,000,000							
			175,000,000							
	<b>합 계</b>						<b>₩1,750,000,000.-</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 "서울장평초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 노선상가등으로 이루어진 노선상가지대임.

## (2) 교통상황

도로변에 위치하여 차량접근이 용이하고 인근에 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브3층건으로  
외벽 : 세멘물탈위 벽돌 마감  
내벽 : 세멘물탈위 페인트 마감  
창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

4개층 1개호의 근린생활시설로서  
지층- 공실  
1층 - 유일카센타, 대현재단기  
2층 - 사무실  
3층 - 주택등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상하수도 급배수시설, 기본적인 위생시설, 도시개스에 의한 난방시설등임

# 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

인접도로와 등고평탄한 가장형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

노폭 30미터이상의 광대로와 북측으로 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생  
정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에  
관한 법률>, 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질  
개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

## (9) 공부와의 차이

본건 3층의 공부상 용도는 근린생활시설인데 현황은 "주택"임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일부 임대중인 것으로 보이나 그 상세내역은 미상임.

# 광역위치도



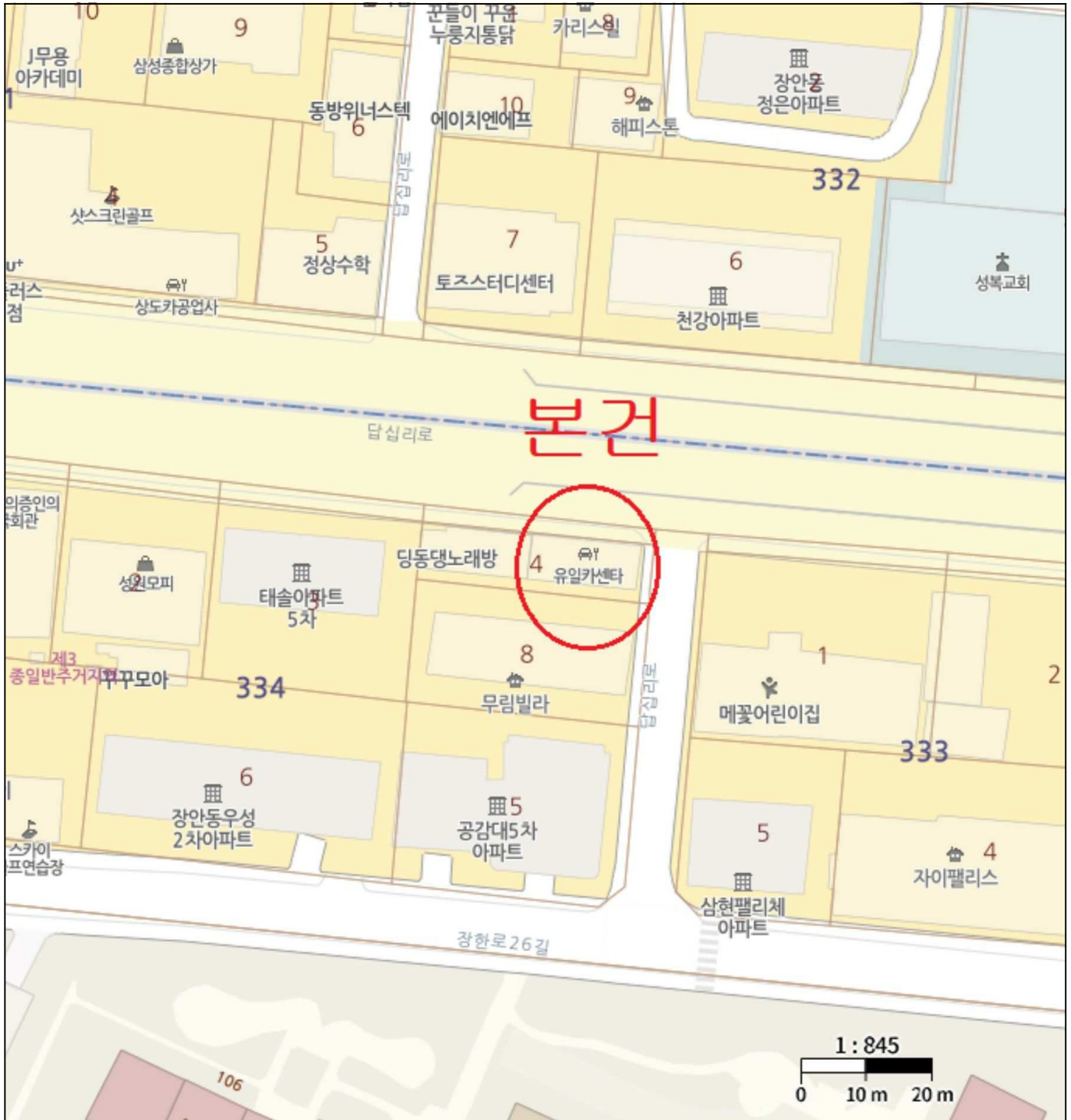
소재지	서울특별시 동대문구 장안동 334-4 1,2,3층 나호
-----	--------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 334-4 1,2,3층 나호
-------	--------------------------------



# 내부구조도



소재지 서울특별시 동대문구 장안동 334-4 1,2,3층 나호

## 호별배치도 및 내부구조도

주거용		계 단 실	주거용		계 단 실
사무실			사무실		
유일카센터	대헌재단기		텍스멕스	동문식자재	
공실			딩동댕노래방		

( 나 호 )

( 가 호 )

동대문구 장안동 334-4호(동대문구 답십리로 318)





3



2

