감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 안경민 소유물건(2026타경181)

의 뢰 인 : 서울중앙지방법원
판사 노용준

감정서번호 : 1-260810-201

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.

(주)감정평가법인 태백

TEL. 02-6401-7923　　FAX. 02-6442-7923

1-260810-201

(부동산) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 태백 (인) 감정평가사 변길호 (인)

대표이사 정명현

감정평가액	사억오백만원정 (₩405,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목적	경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	안경민 (2026타경181)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 08. 12	2026. 08. 11 ~ 2026. 08. 12	2026. 08. 12

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	405,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩405,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 고 영 은 (인)

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중구 회현동1가 소재 '지하철4호선(회현역)' 남동측 인근에 위치하는 제2층 제216호에 대한 서울중앙지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 8월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 8월 11일 ~ 2026년 8월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

② 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록에 의거 작성하였음. 특히 면적은 집합건축물대장상 지하층 전유부분의 1.5㎡, 옥탑 전유부분의 0.49㎡ 부분이 귀 제시목록에 표시되어 있지 않고, 등기사항전부증명서에도 미기재되었으나, 일체로 포함하여 평가하였으니 귀 업무 진행 시 참고하시길 바람.

③ 대상물건 평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 지번 중 일부는 ** 표시 하였으니 참고하시기 바람.

④ 대상물건의 내부확인은 현장조사에도 불구하고, 관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 인근주민 탐문, 외부관찰 및 인근 동유형의 표준적 이용, 건축물현황도면 등을 기준으로 평가하였는바, 귀 업무 진행 시 참고하시길 바람.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 중구 회현동1가 146-1 제2층 제216호
도로명주소	서울특별시 중구 소공로3길 29-8 (회현동1가, 삼풍아파트)



주용도		아파트 119개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		1975.12.30
건물규모	층수	지하 1층/지상 9층
	연면적	8,574.96 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	2/216호	아파트	48.61		48.61	5.493	100.00
합계 (1개호)			48.61		48.61	5.493	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

② 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	회현동1가 146-*	6/60*	아파트	66.57	66.57	560,000,000 (@8,410,000)	2026.05.02 (1975.12.30)	지하 전유부분 2.04㎡ (면적에 포함) 옥탑 전유부분 0.69㎡ (면적에 미포함)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(주)감정평가법인 대백

(2) 참고사항

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	회현동1가 146-*	1/11*	아파트	61.49	61.49	400,000,000 (@6,510,000)	2026.03.02 (1975.12.30)	옥탑 전유부분 0.49㎡, 지하 전유부분 1.5㎡ (면적에 포함)
#3	회현동1가 146-*	3/31*	아파트	71.41	71.41	482,500,000 (@6,760,000)	2025.10.17 (1975.12.30)	옥탑 전유부분 0.69㎡, 지하 전유부분 2.11㎡ (면적에 포함)

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강북지역 도심권 중구 아파트	2.148% (1.02148)	거래시점 / 기준시점		2026.05.02/ 2026.08.12	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.04	102.4
			기준시점 당시 지수	2026.06	104.6
		산식		1 + (104.6 - 102.4) / 102.4 ≒ 1.02148	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.97	본건은 사례대비 층별효용 및 전유면적의 크기 등에서 열세임.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.970	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	2/216	48.61	#1	8,410,000	1.000	1.02148	0.970	8,330,000	404,921,300	405,000,000
합계		48.61	-	-	-	-	-	-	-	405,000,000

한국감정평가사협회

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트 및 공동주택	기존 주택지대	세로변	7,500,000 ~ 8,500,000	1종일주
본건 지역의 거래수준은 상승세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	회현동1가 146-* 9/90*	아파트	68.27	68.27	502,000,000 (@7,350,000)	2022.11.18 (1975.12.30)	법원경매
(2)	회현동1가146-* 1/10*	아파트	60.37	60.37	375,000,000 (@6,210,000)	2024.03.12 (1975.12.30)	조세
(3)	회현동1가432-43* 3/30*	연립주택	56.04	56.04	439,000,000 (@7,830,000)	2025.09.25 (1997.10.29)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울 중구 2025년 08월 ~ 2026년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	2,973,000,000	2,522,452,999	84.8	54	12	22.2
아파트	2,500,000,000	3,203,717,899	128.1	51	4	7.8
연립	24,117,400,000	8,685,200,000	36.0	3	2	66.7

(출처 : 인포케어)

한국감정평가사협회

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제2층 제216호	48.61	5.493	405,000,000
합계		48.61	5.493	405,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

끝.

1-260810-201

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	제2층 제216호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 중구 회현동1가	146-1		철근콘크리트조 슬래브지붕9층 아파트				
	[도로명주소] 서울특별시 중구 소공로3길 29-8			1층	561.6			
				2층	677.25			
				3층 ~ 9층 각	984.26			
				지하실	362.29			
				옥탑	84			
1	서울특별시 중구 회현동1가	146-1	대	제1종일반주거지역	2,978.5			
가				(내) 철근콘크리트조 제2층 제216호	48.61	48.61	405,000,000	비준가액 (공용면적 포함/ 지하,옥탑 전용부분 포함)
					5.493			
				1. 소유권대지권	------	5.493		
					933			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	364,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
	합 계			이 하 여		백	₩405,000,000.-	

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 중구 회현동 소재 "지하철4호선(회현역)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 주택지대, 근린생활시설, 공원, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상9층 건물 내 제2층 제216호로서
(사용승인일 : 1975년 12월 30일)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배, 타일 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본 위생설비, 소화설비, 난방설비, 승강기설비, 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 완경사지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 약 4m도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

회현동1가 146-1 :제1종일반주거지역, 고도지구(16m이하(완화시 20m이하)),
지구단위계획구역(2019-01-17), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
중점경관관리구역(2016-11-24),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),서울도심임.

(9) 공부와의 차이

-

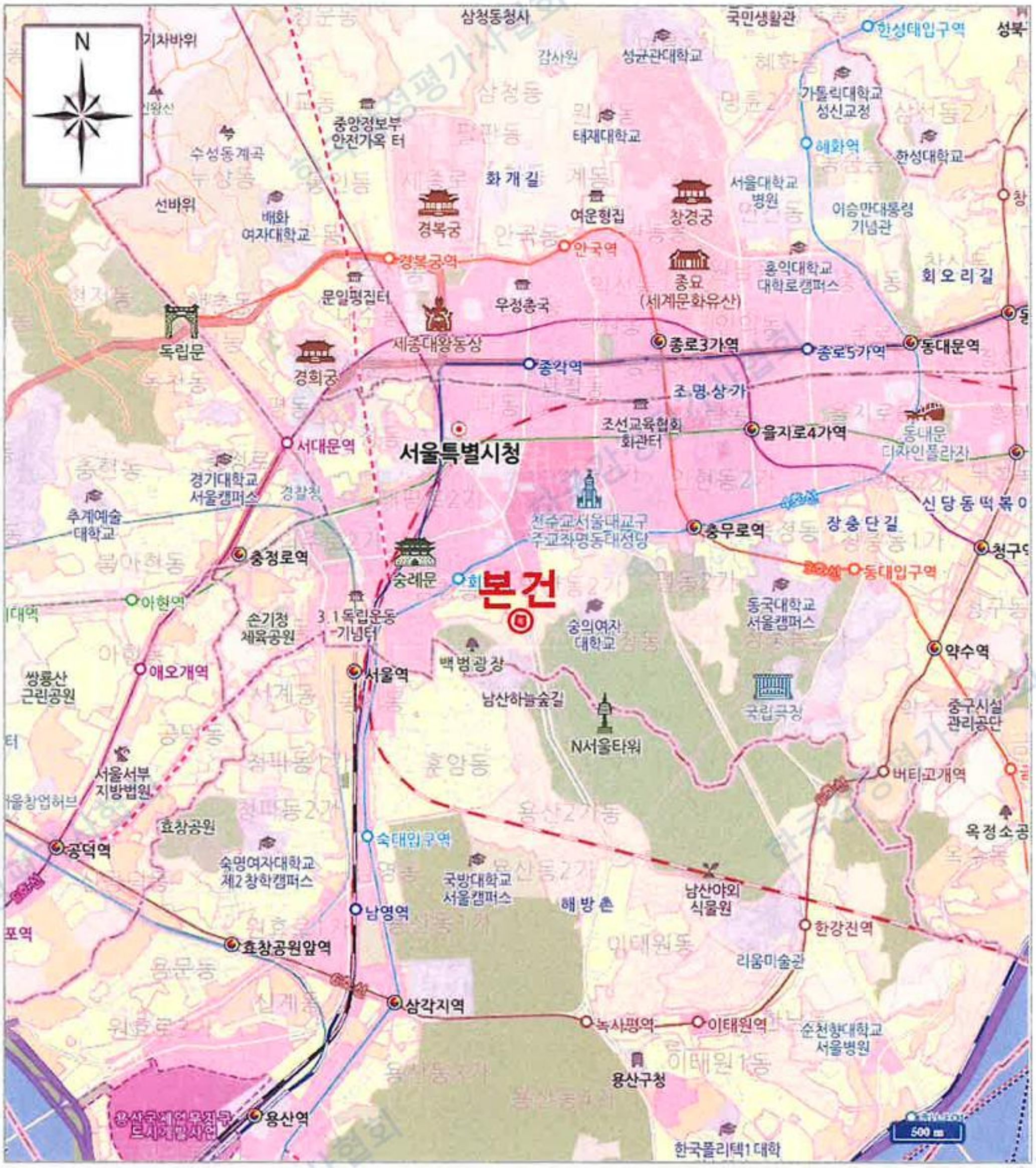
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

1-260810-201

광 역 위 치 도

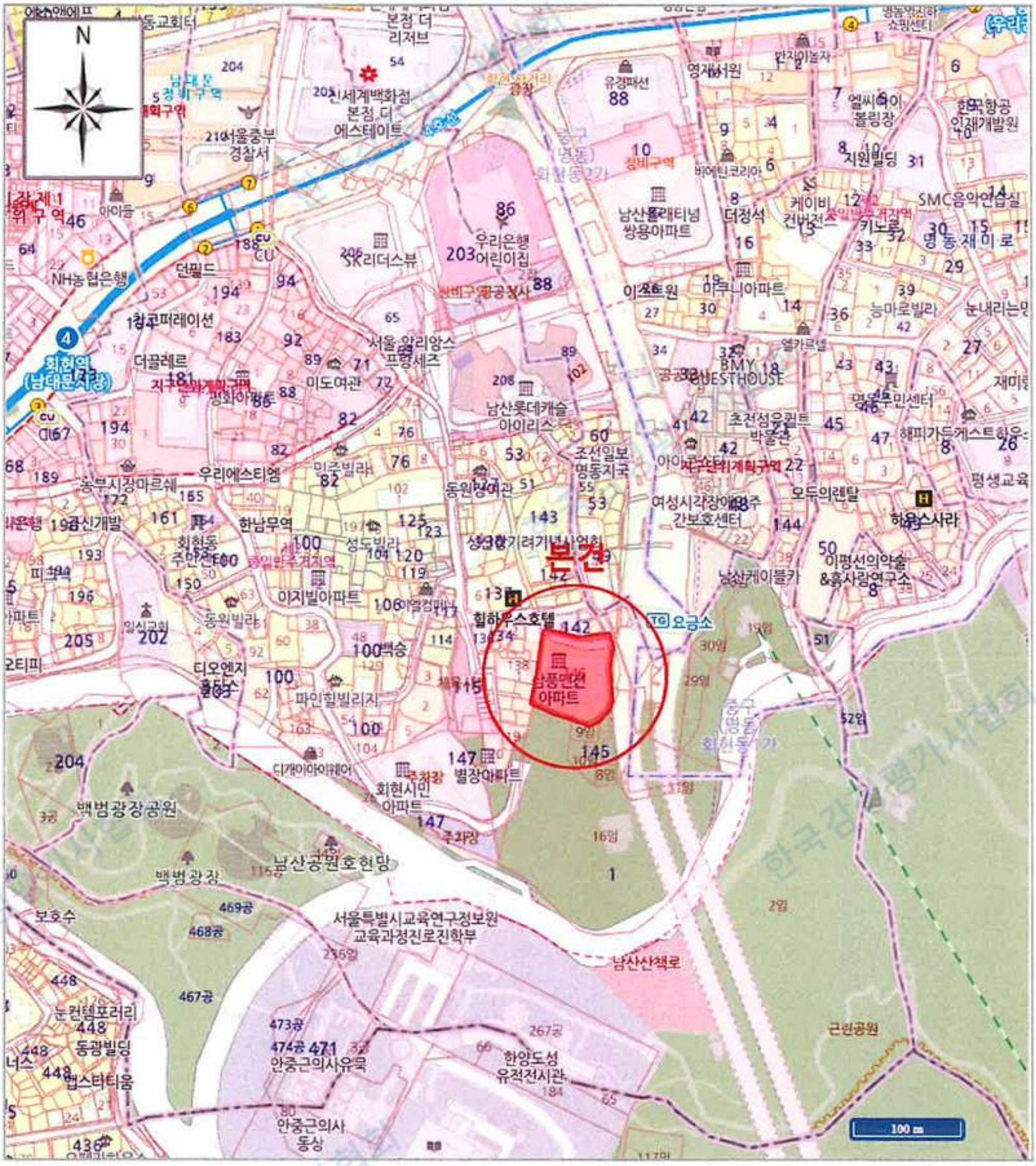
소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가



한국감정평가사협회
(주)감정평가법인 태세

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가 146-1 제2층 제216호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

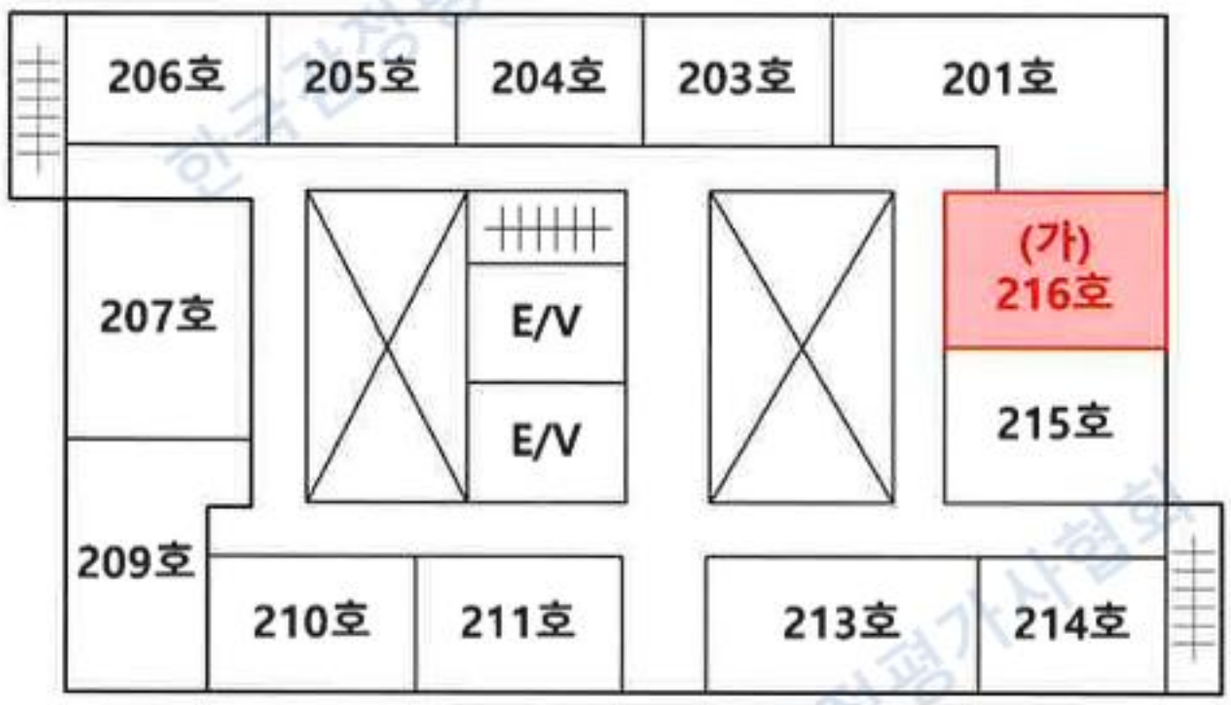
한국감정평가사협회
(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

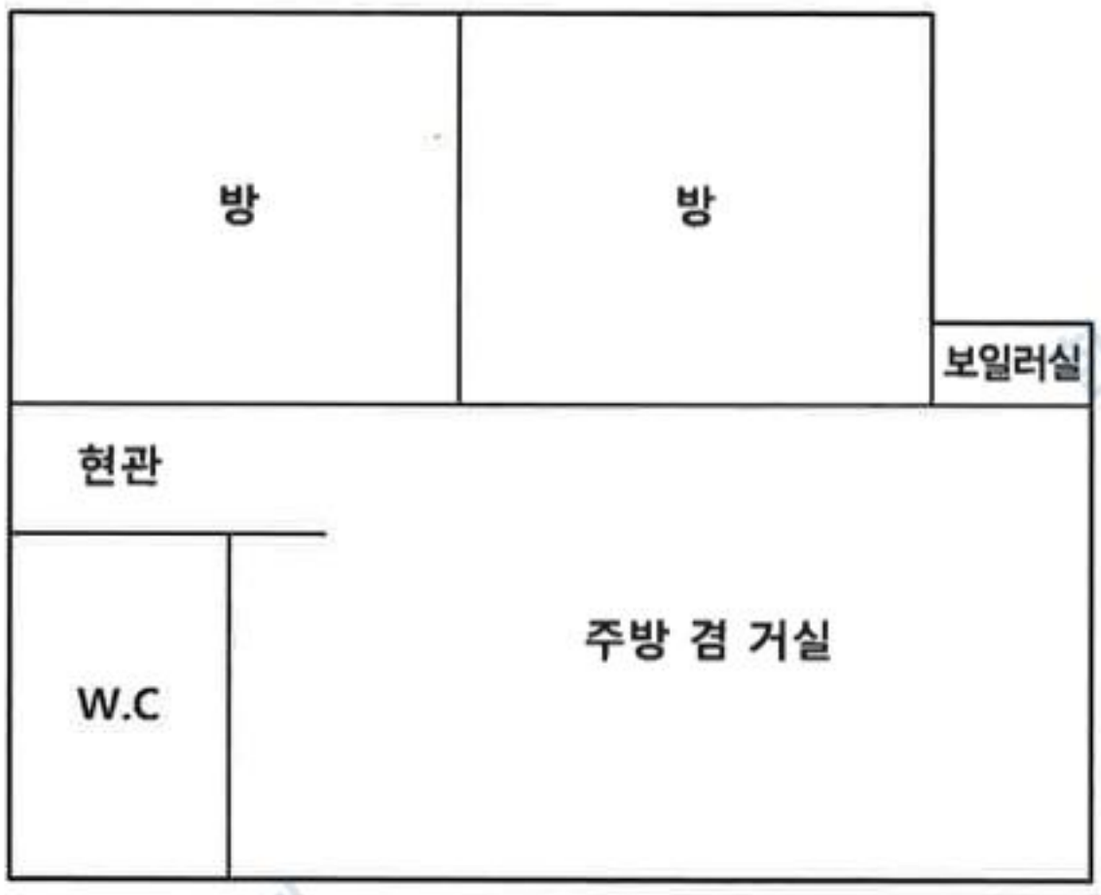


통칭 '삼풍아파트' 제2층 제216호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

한국감정평가사협회

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가 146-1



본건 전경



공동 출입구

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가 146-1



2층 엘리베이터

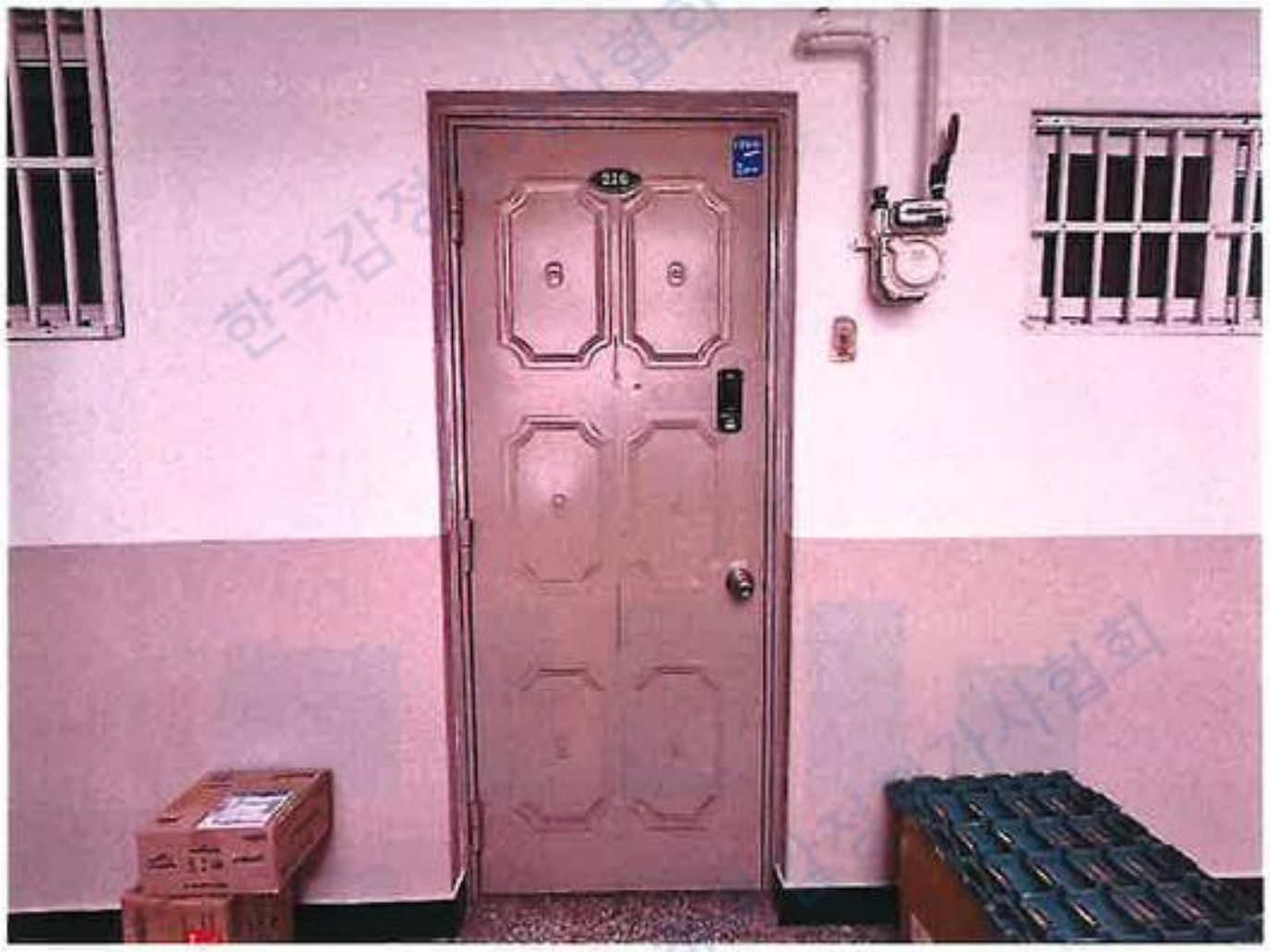


제2층 복도

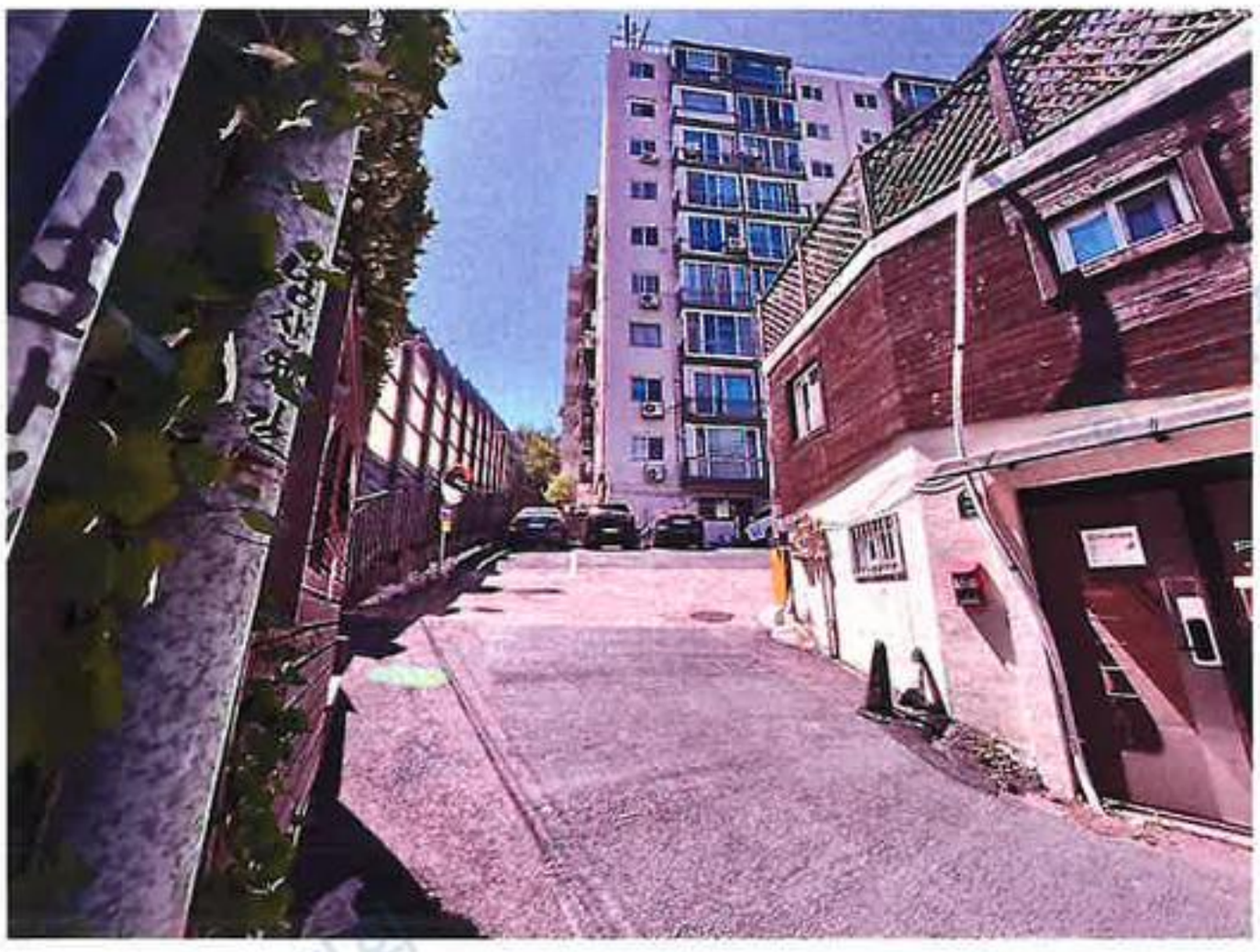
(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가 146-1



본 건



본건으로 들어가는 도로

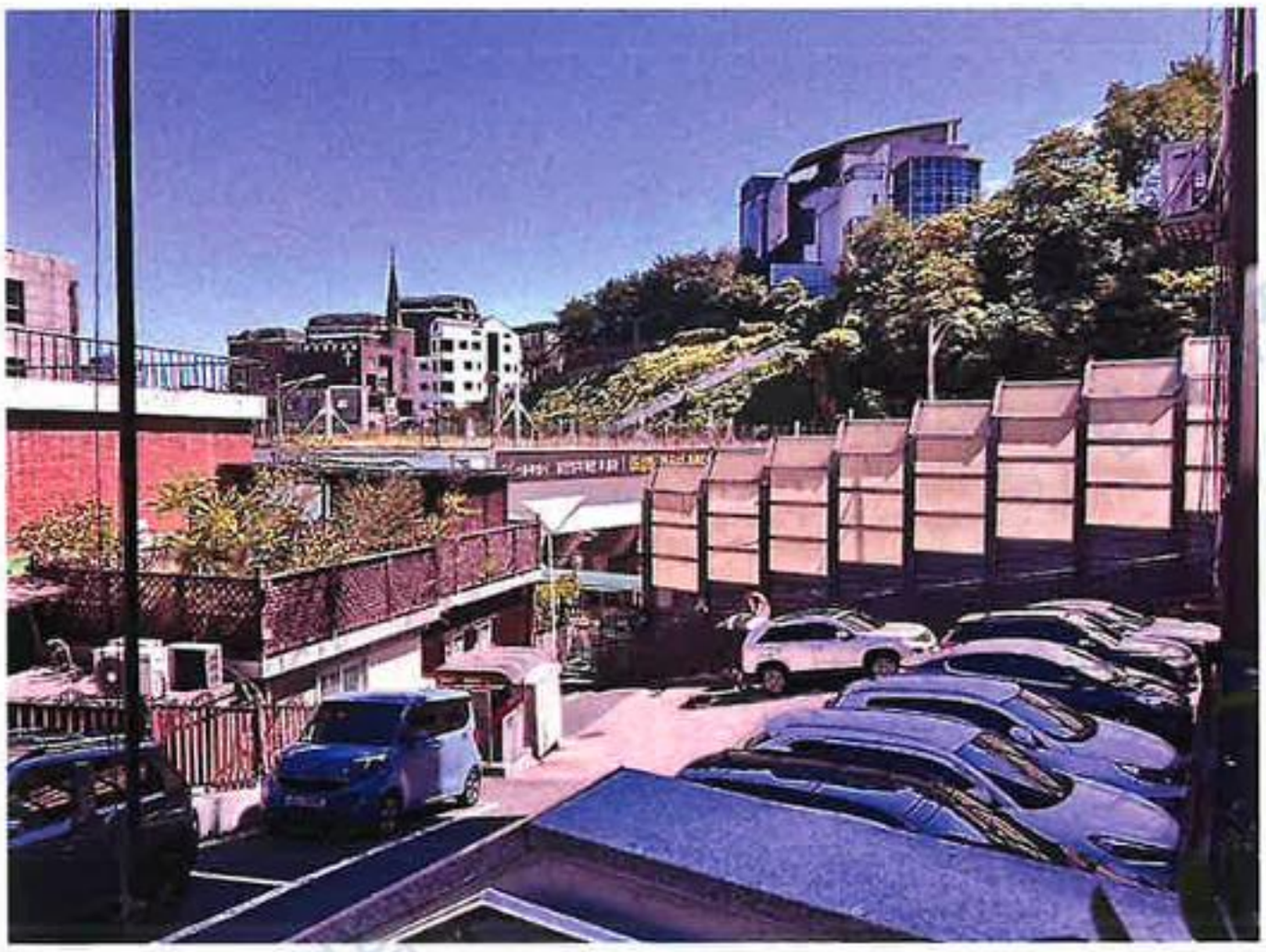
한국감정평가사협회
(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 중구 회현동1가 146-1



주위환경 1



주위환경 2

(주)감정평가법인 태백