감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건 명	안미자 소유물건(2026타경11125)
감정서번호	SB-2607-02

한국감정평가사협회

성북감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 지 은

감정평가액	사억사천이백오십만원정(₩442,500,000.-)		
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매7계
소 유 자 (대상업체명)	안미자 (2026타경11125)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 상 관련공부.	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.07.10	2026.07.02 ~ 2026.07.10 / 2026. 07. 10

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 1세대x-2 이	구분건물	1 1세대x-2 하 여	- 백	442,500,000
합 계					₩442,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “장암동 사거리” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울북부지방법원의 매각지분에 대한 경매목적 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하였음. 인근지역 및 유사지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등의 자료를 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년07월10일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

조사기간은 2026년07월02일 ~ 2026년07월10일이며, 2026년07월10일에 실질조사를 실시하여 평가대상 물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지·건물 배분비율 작성연구(출처:한국부동산연구원)를 기준하고 제반가치형성요인 등을 종합 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건은 수인공유의 부동산으로서 공유자별 위치확인이 되지 않아 해당 부동산 전체를 기준으로 감정평가액을 산정한 후 매각지분비율로 단순배분하였으니 업무진행시 참고바람.

한국감정평가사협회

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 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 371-1외 [도로명주소 : 서울특별시 동대문구 장한로 119]			
건물명, 동, 호수	장안삼성쉐르빌, -, 제15층 제1510호			
용도	아파트		사용승인일	2002년08월05일
면적(㎡)	[공부] 전유부분(㎡)	[공부] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)	토지면적(㎡)
	127.75	99.34	19.18	6347.5

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

※대지권면적

1.	998.3㎡	× (2.77/998.3)	= 2.77㎡	
2,3,4,7,9.	2725.5㎡	× (9.42/2725.5)	= 9.42㎡	
5,6.	2043㎡	× (5.45/2043)	= 5.45㎡	
8.	580.7㎡	× (1.54/580.7)	= 1.54㎡	
합계			: 19.18㎡	

※평가대상은 매각지분 갑구6번 안** 지분 2분의1 전부.

평가대상 전유부분 면적 : 127.75㎡ × 1/2 ≒ 63.875

평가대상 대지권 면적 : 19.18㎡ × 1/2 ≒ 9.59

공용부분은 전유부분의 처분에 따름.

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 사례 중 비교가능성이 높은 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	장안동 3○○-○외	-/2○○○	127.75	19.18	810,000,000 (6,340,509)	2025.03.24 2002.08.05
#2	장안동 3○○-○외	-/2○○○	122.58	18.41	850,000,000 (6,934,247)	2026.07.04 2002.08.05

※사례#2는 실거래는 등록되어 있으나 등기사항전부증명서상 매매등기 되어 있지 않음.

※자료출처: 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서.

4. 사정보정

사례#1은 부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 동대문구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

(2026.01 = 100)

구 분	지 수	비 고
거래시점 2025.03.24	95.2	2025년02월 지수를 적용함.
기준시점 2026.07.10	104.0	2026년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2026년05월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	1.09244	기준시점 / 거래시점

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	1.00	본건은 사례#1과 동일 단지 내에 소재하는바 단지 외부요인 유사함.
	교통 및 도보의 편의성			
	교육환경			
	자연환경			
	거주환경			
단지 내부요인	시공사의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례#1과 동일 단지 내에 소재하는바 단지 내부요인 유사함.
	건설의 규모			
	단지의 구성 및 환경			
	건물의 구조 및 설비			
	건물의 노후도			
	주차시설 및 공용시설의 상태			
	보안 및 유지관리			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례#1와 비교시 호별요인(위치별 효용 등)에서 유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유면적 및 대지권사용권			
	내부 설계 및 구조			
기타요인	개발사업 가능성	1.00	1.00	기타요인 유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누계		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
810,000,000	1.00	1.09244	1.000	127.75 / 127.75	884,876,400	885,000,000

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 평가사례

소재지	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)(단가,원/㎡)	기준시점 사용승인일
장안동 3○○-○외	-/2○○○	122.58	18.41	경매	872,000,000 (7,113,722)	2023.01.03 2002.08.05
장안동 3○○-○외	-/1○○○	119.05	-	시가참고	740,000,000 (6,215,876)	2026.04.10 2002.08.05
장안동 3○○-○외	-/8○○	122.58	18.41	시가참고	800,000,000 (6,526,350)	2023.08.09 2002.08.05
장안동 3○○-○○	○/6○○	113.74	32.14	공동주택 가격자문	700,000,000 (6,154,387)	2026.01.22 2004.08.18

2. KB 부동산 시세

구분	하위평균가(만원)	KB시세일반가(만원)	상위평균가(만원)	출처
전용면적(㎡) 127.75	80,500	84,000	86,500	kbland.kr

※업데이트일 : 2026년07월10일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 등 참고가격, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건 시산가액의 타당성이 인정됨.

2. 평가대상 부동산의 전체를 기준으로한 감정평가액

감정평가액 (원)	885,000,000

3. 평가대상인 매각지분에 대한 감정평가액

전체를 기준으로 한 감정평가액 (원)	지분	매각지분에 대한 감정평가액 (원)
885,000,000	1 / 2	442,500,000

SB-2607-02

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
1.	서울특별시 동대문구 장안동	371-1, 371-3, 371-2, 371-5, 371-6, 371-7, 371-8, 371-9, 371-11 장안 삼성 쉐르빌	공동주택 (아파트) 및 판매시설, 업무시설 (오피스텔)	철골철근콘크리트조 평스라브지붕 30층				
				지1	5,507.22			
				지2	4,020.2			
				지3	4,929.98			
				지4	4,692.16			
				지5	5,320.23			집합건축물 대장 3층면적 : 1501.37㎡
				1층	2,883.84			
				2층	3,143.72			
				3층	3,697.79			
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 장한로 119			4층	3,419.82			
				5층	3,419.82			
				6층	799.37			
				7층	1,627.1			
				8층	1,481.13			
				9층 ~ 20층 각	1,446.55			
				21층	1,445.96			
				22층	1,445.96			
				23층	1,445.96			
				24층	1,445.96			
				25층	1,442.76			
				26층	1,442.76			
				27층	1,266.11			
				28층	1,266.11			
				29층	1,269.12			
				30층	1,093.67			
	1. 동 소	371-1	대	제3종일반주거지역	998.3			
	2. 동 소	371-3	대	일반상업지역	764.6			
	3. 동 소	371-2	대	일반상업지역	550			
	4. 동 소	371-5	대	일반상업지역	816.3			

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
	5. 동 소	371-6	대	일반상업지역	1,040.7			
	6. 동 소	371-7	대	일반상업지역	1,002.3			
	7. 동 소	371-8	대	제3종일반주거지역	185.9			
	8. 동 소	371-9	대	제3종일반주거지역	580.7			
	9. 동 소	371-11	대	일반상업지역	408.7			
				(내) 제15층 제1510호 철골철근콘크리트조	1 127.75x-2	63.875	442,500,000	'지분평가' 비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권대지권	1 2.77x-2	9.59		대지권면적 998.3 × 2.77/998.3 = 2.77
				2,3,4,7,9. 소유권대지권	1 9.42x-2			2725.5 × 9.42/2725.5 = 9.42
				5,6.소유권대지권	1 5.45x-2			2043 × 5.45/2043 = 5.45
				8. 소유권대지권	1 1.54x-2			580.7 × 1.54/580.7 = 1.54
	매각지분 감구	6번 안미	자 지분	2분의 1 전부				

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
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 221,250,000 221,250,000	
	합 계						₩442,500,000.-	
			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 "장안동 사거리" 남측 인근에 위치 하며, 주위는 상업용 · 업무용시설, 주상용부동산, 아파트, 공동주택 등이 혼재되어 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평스라브지붕 30층 구분건물내 15층 1510호로서,
외벽 : 석재붙임 마감, 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 아파트임. (후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 도시가스설비, 옥내소화전설비, 승강기, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

9필지 일단의 사다리형의 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 부동산은 동측으로 장한로, 서측으로 답십리로68길, 남측으로 장한로23길, 북측으로 장한로25길과 각각 접하여 차량으로 접근이 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표필지 : 장한동 371-1
도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 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).

그외 필지에 대한 사항은 토지이용계획확인서 참고바람.

(9) 공부와의 차이

본건이 속한 건물의 3층 층면적이 등기사항전부증명서와 집합건축물대장(표제부)이 서로 상이함.

※ 등기사항전부증명서상의 3층면적 : 3697.79㎡
집합건축물대장(표제부)상의 3층면적 : 1501.37㎡.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 371-1외 장안삼성쉐르빌 제15층 제1510호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 371-1외 장안삼성쉐르빌 제15층 제1510호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 371-1외 장안삼성쉐르빌 제15층 제1510호



No Scale



15층 호별배치도

※호별배치도는 간략히 도시하였으니 업무진행시 참고바랍니다.



1510호 내부구조도

※ 내부구조, 이용상황 등은 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부구조, 이용상황 등 과는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바람.

※ 본건은 매각지분 갑구 6번 안** 지분 2분의 1전부에 대한 감정평가임.



본동 전경 (1)



본동 전경 (2)



본동 전경 (3)



공동 현관 (아파트 10,11호)



본건



본건 앞 복도 등



승강기, 계단



주차장 입구

한국감정평가사협회



주위환경 (1)



주위환경 (2)