

# 감정평가서

건명	강진욱 소유물건 (2025타경 12623) 서울시 동대문구 장안동 585소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	삼우250528N 12623

# 다세대주택 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
안 흥 삼

안 흥 삼



(인)

감정평가액	오억일천육백만원정 (₩516,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강진욱 (2025타경)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.06.01		
감 정 평 가 내 용	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
	도시형 생활주택	1개호	도시형 생활주택	1개호		516,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩516,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 동대문구 장안동 585(도로명주소:동대문구 사가정로23길 64(장안동))에 소재하는 도시형생활주택 "성우스타팰리스" 103동 4층 402호 (전유면적:40.07㎡, 대지권면적:25.53㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

### 2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.29일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 의견

-

# 평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 585				
도로명주소	서울특별시 동대문구 사가정로23길 64(장안동)				
건물명, 층, 호수	성우스타팰리스 103동 4층 402호				
용도	다세대주택	사용승인일	2018.05.31		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	40.07	35.7869	75.8569	25.53	52.8

<주>공용면적에는 주차장 21.2059㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	장안동 585	성우스타 팰리스	6층/ 603호	35.81	22.82	460,000	2025.02.26 2018.05.31
		성우스타 팰리스	5층/ 503호	33.63	27.43	372,000	2024.08.22 2018.05.31

# 평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(25.02.26~25.05.29)

거래시점 : 2025.02.26, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.29, 2025년04월 지수를 적용 함

2025.02.26 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.8

2025.05.29 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.1

시점수정치 :  $100.1/99.8 \approx 1.00301$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건물 내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

# 평 가 의 견

	노후도			
건물요인		1.00	1.00	사례대비 노후도에서 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			사례대비
개별적	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	대등함.
요인	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

## 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					40.07	≒
460,000	1.00	1.00301	1.00		/35.81	516,000,000

## III. 참고가격

### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 510,000,000원~  
520,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
		성우스타						2024.08.23
	장안동	팰리스	6층/ 602호	42.77	27.25	담보	436,000	2018.05.31
	585	103동						
		성우스타						2020.07.28
	장안동	팰리스	4층/ 402호	40.07	25.53	담보	400,000	2018.05.31
	585	103동						

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.05.01 ~ 2025.04.30	77.6
1개월 평균	2015.04.01 ~ 2025.04.30	76.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩516,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호					
건 물 명	강진욱 소유물건(2025타경12623)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동  [도로명주소:서울특별시 동대문구 사가정로23길 64(장안동)]  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층  (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 동대문구 장안동 585 (내) 전유부분의 건물의 표시: 4층 402호 철근콘크리트구조	대				
			231.367			
			120.44			
			101.75			
			101.75			
			101.75			
			102.4			
			100.12			
			2,649.8			
			40.07	40.07		516,000,000
	25.53					
	-----	25.53				
	1. 소유권/대지권		2,649.8			

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호
건 물 명	강진욱 소유물건(2025타경12623)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	309,600,000	
				건 물 :	206,400,000	
	합 계				₩516,000,000.-	
		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 장안동 소재 "휘문여자고등학교" 남동측으로 직선거리 160미터 지점에 위치함.  
 주위는 다세대주택, 다가구주택, 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재하며 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 및 진출입이 용이하며, 북서측 인근 "한천로"를 따라 노선버스 정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층/지상6 내 4층 402호로서  
 외벽:석재붙임마감 등.  
 내벽:벽지도배 및 타일붙임 등 마감.  
 창호:하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

2018.05.31일자로 사용승인되고,  
 도시형생활주택임.  
 방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수, 급탕 위생설비, 도시가스보일러 난방설비, 시스템에어컨, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러 등을 갖추었음.

# 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

가장형 평지의 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 서측으로 각각 노폭 약 4미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역,  
 소로1류(폭 10m~12m)(2021-03-25)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-16)(접함)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 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>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

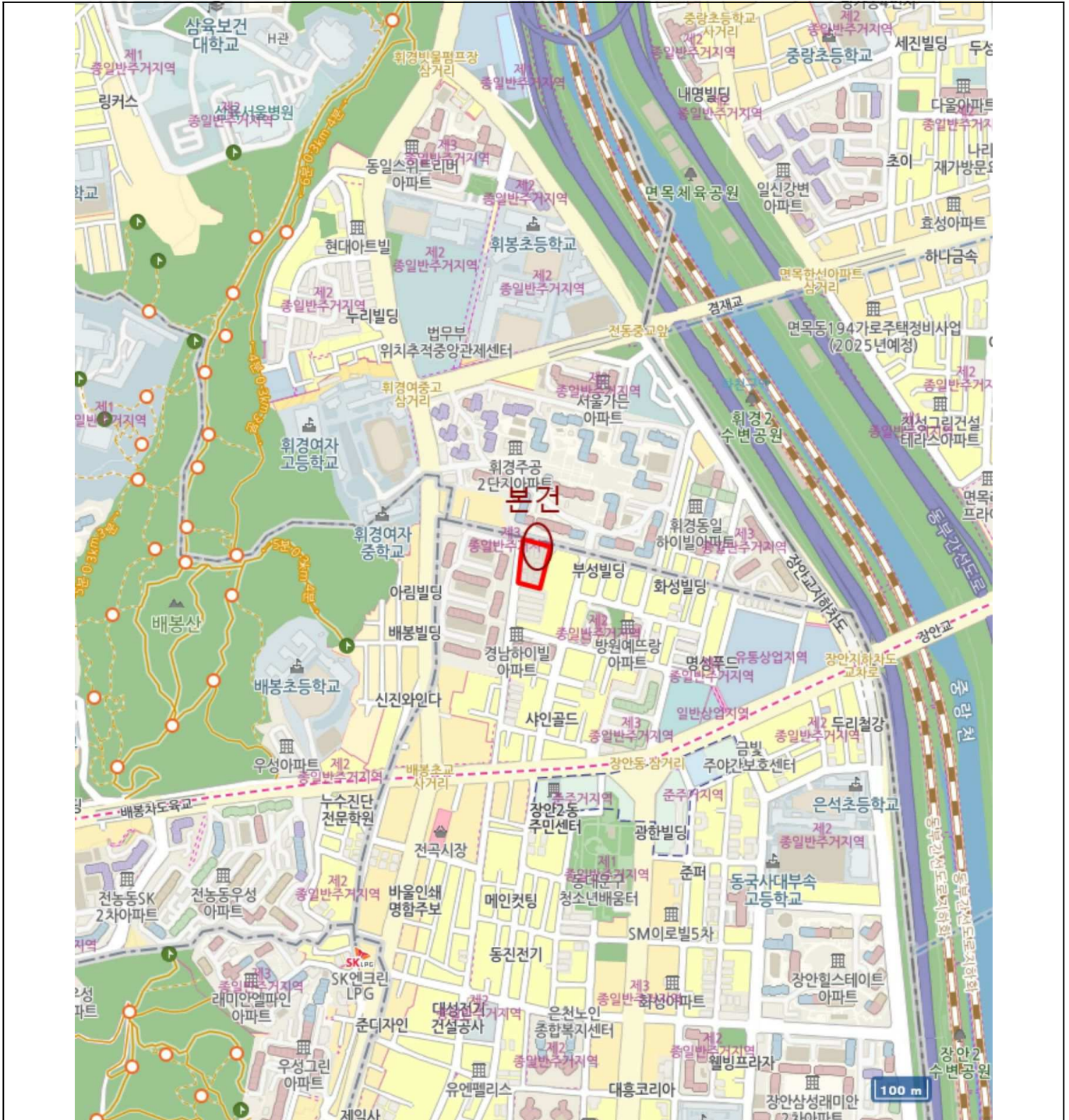
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



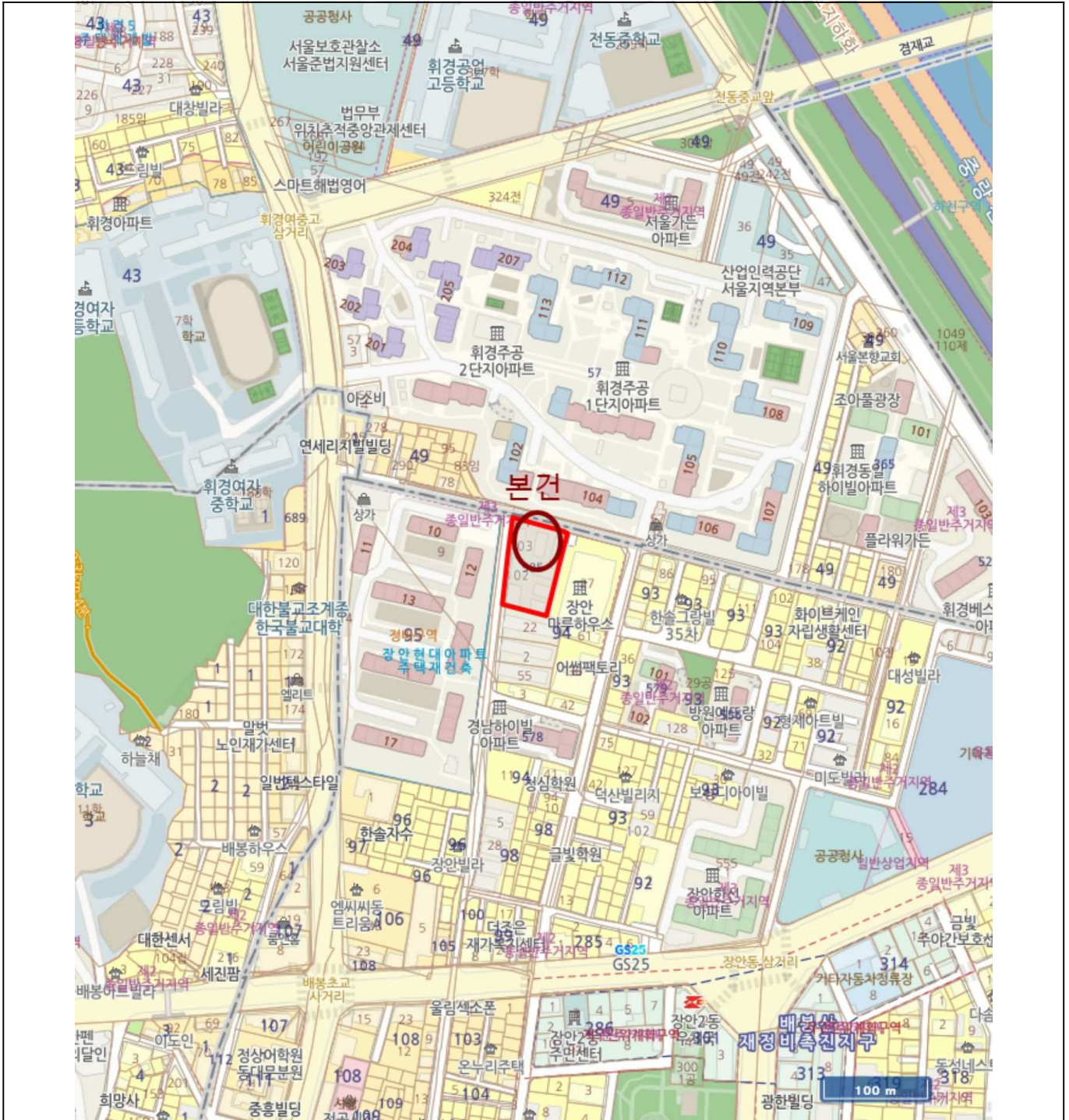
<b>소재지</b>	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호
------------	---



# 위치도



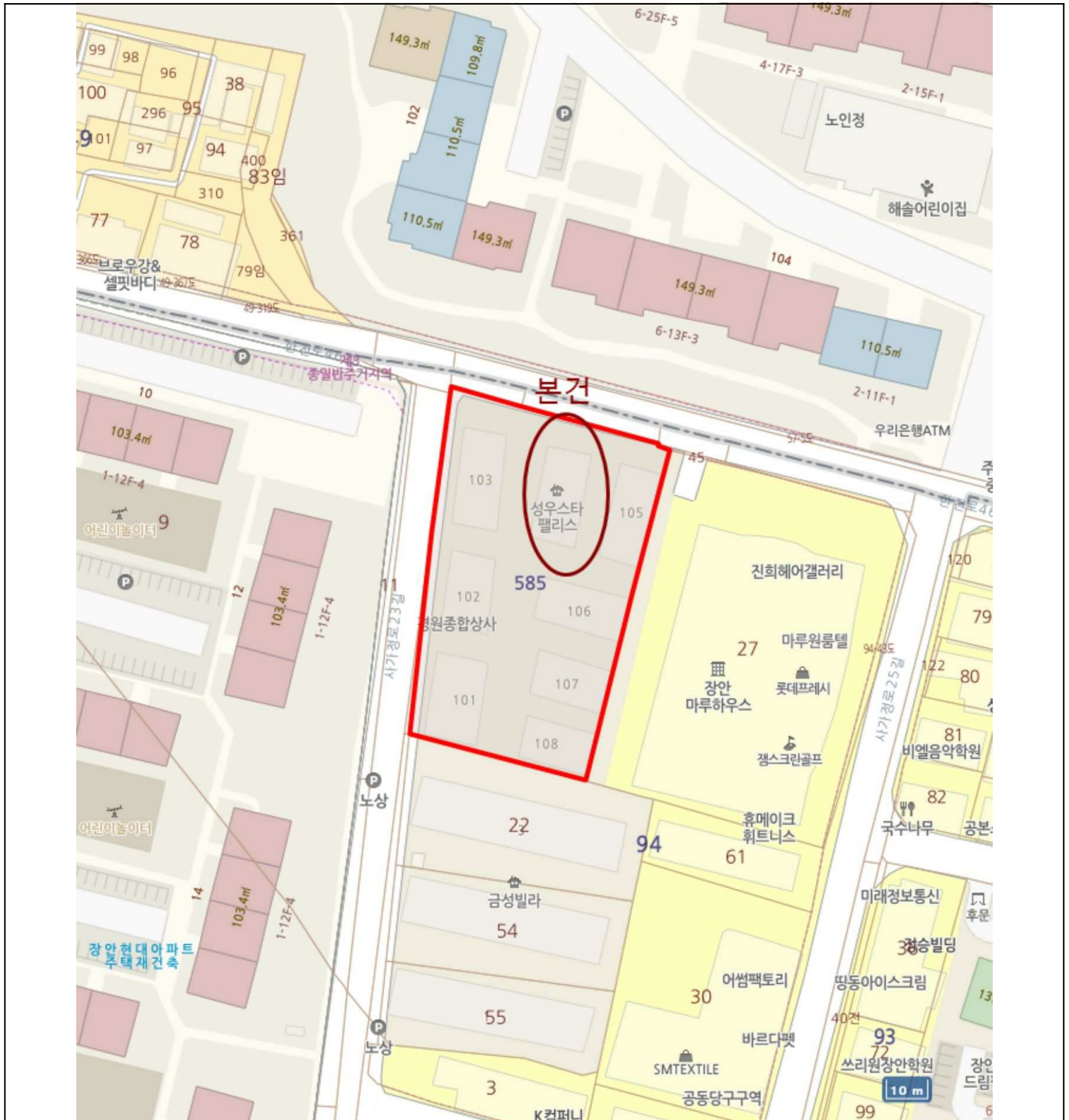
<b>소재지</b>	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호
------------	---



# 지 번 약 도



<b>소재지</b>	서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호
------------	---



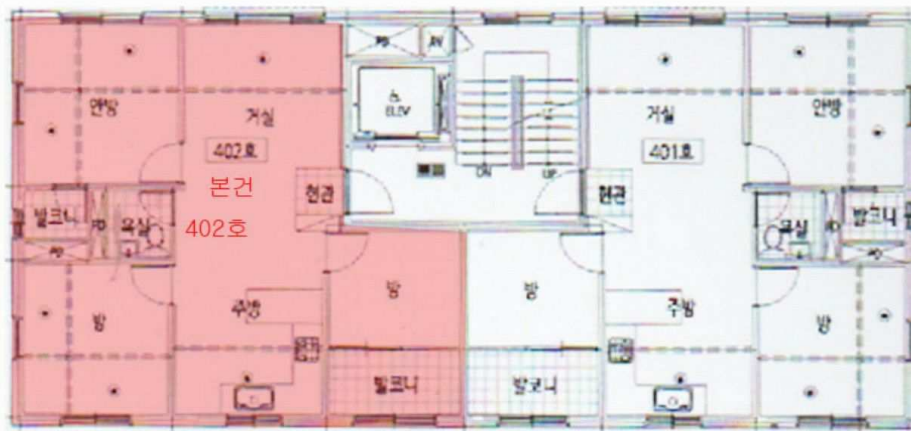
# 내부구조도



소재지

서울특별시 동대문구 장안동 585 성우스타팰리스 103동 4층 402호

<성우스타팰리스 103동 4층 호별배치 및 402호 내부구조도>





103



103



1



103



1





402



402

