감 정 평 가 서

건 명	최정아 소유물건(2024타경3917)
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
감정서번호	HY2024-1051

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

혜윰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 수 진

감정평가액	일십이억육백오십만원정(₩1,206,500,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최정아 (2024타경3917)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.10	2024.08.02 ~ 2024.08.10	2024.08.11

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 여	- 백	1,206,500,000
	합 계					₩1,206,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동에 소재하는 "은마아파트 1동 5층 512호(용도: 아파트)"로서 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조의 "시장가치"를 기준으로 평가하였습니다.

3. 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제6조에 의거 별도의 부가조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.08.10입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024.08.10까지 감정평가를 위한 실지조사를 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

6. 감정평가방법

가. 본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나.「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란 또는 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기　타

가. 현장조사 당시 점유 현황에 의거 위치를 확인하였습니다.

나. 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 '집합건물 토지. 건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강남구 대치동 316 은마아파트 1동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 삼성로 212		
주용도	주거시설	**사용승인일**	1979.08.30
건물 연면적(㎡)	19,896.77	**규모**	지하1층/지상14층

물건내역

동/층/호수 **용도**	**전유면적(㎡)***	**공용면적(㎡)****	**전유+공용 면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
1동 5층 512호 **아파트**	95.18	6.34	101.52	48.3
감정평가 대상물 (매각대상)	**매각지분 최정아 지분 2분의 1 전부** **(전유면적: 47.59㎡ / 대지권면적: 24.15㎡)**			

* 등기사항전부증명서 및 집합건축물 대장상 전유부분 면적(일부공유면적포함)임.

** 집합건축물대장 전유부상 공용부분 중 '주'부분만의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 **[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]**

사례	소재지	공부상 용도	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인월
A	**대치동 316**	**아파트**	**은마아파트 1동 4층 □호**	**95.18**	**48.3**	**2,370,000,000**	**2024.01.04**
						@24,900,189	**1976.08**
B	대치동 316	아파트	은마아파트 1동 14층 □호	95.18	48.3	2,430,000,000	2023.10.23
						@25,530,573	1976.08
C	대치동 316	아파트	은마아파트 30동 12층 □호	94.76	48.3	2,490,000,000	2024.06.29
						@26,276,910	1976.08

다. 거래사례의 선정

대상물건과 같은 단지내에 위치하며 가격 수준에 있어 대상물건과 비교 가능성이 높고 비교적 최근에 거래(등기 완료)된 상기의 거래사례<A>를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래가격 수준에 비추어 거래당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 지역의 매매가격지수를 활용하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정합니다. 다만 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 시점수정치를 산정합니다.

일련번호 1	아파트 지역 :서울특별시 강남구(24.01.04~24.08.10) 거래시점 : 2024.01.04, 2023년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.08.10, 2024년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년06월 지수를 적용함 2024.01.04 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 101.6 2024.08.10 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 102.4 시점수정치 : 102.4/101.6≒1.00787

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관) 등	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수, 및 최고층수 건물의 구조 및, 마감상태 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형 중형 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례와 단지내부요인에서 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도, 등에 의한 소음 등	1.00	1.01	본건은 사례 대비 층별, 위치별 효용에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.010		1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격(1개호: 1동 5층 512호)

가. 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)
1	24,900,189	1.00	1.00787	1.010	25,347,115

나. 산정가격

일련 번호	전유면적 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 결정 (원)
1	95.18	25,347,115	2,412,538,406	**2,413,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 인근지역 및 동일수급권 내 유사부동산의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 평가전례]

소재지	유형	동/층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	구분	평가금액(원)	평가시점(월) 사용승인(월)
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 1층 □호	31.73	16.10	법원 경매	756,666,667	2024.07 1978.08
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 1층 □호	93.43	48.3	법원 경매	2,334,000,000	2024.04 1978.08
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 5층 □호	95.18	48.3	법원 경매	2,319,000,000	2024.02 1978.08
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 13층 □호	94.76	48.3	법원 경매	2,398,000,000	2024.02 1978.08
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 10층 □호	52.73	26.95	법원 경매	1,395,000,000	2024.06 1978.08
대치동 316	아파트	은마아파트 □동 12층 □호	107.24	53.9	공매	2,770,000,000	2024.04 1978.08

2. 인근 유사부동산의 호가 수준

본건과 유사한 구분건물의 경우 위치, 층, 향, 전유면적의 크기 등에 따라 전유면적당 @24,000,000원/㎡ ~ @27,000,000원/㎡ 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가 전례 등의 참고 가격자료 및 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 하기와 같이 결정합니다.

일련 번호	1동 5층 512호 감정평가액 (A)	감정평가 대상 최정아 지분 (B)	감정평가액 결정(원) (C=A x B)
1	2,413,000,000	1/2	**1,206,500,000**

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
	서울특별시 강남구 대치동 은마 아파트 [도로명주소] 1동	316		철근콩크리트조 슬래브지붕 14층 은마아파트 제1동				
	서울특별시 강남구 삼성로 212			1층	1,332.57			
				2층	1,332.57			
				3층	1,332.57			
				4층	1,332.57			
				5층	1,332.57			
				6층	1,332.57			
				7층	1,332.57			
				8층	1,332.57			
				9층	1,332.57			
				10층	1,332.57			
				11층	1,332.57			
				12층	1,332.57			
				13층	1,332.57			
				14층	1,332.57			
				옥탑1층	58.31			
				옥탑2층	58.31			
				지하실	1,124.17			
(1)	서울특별시 강남구 대치동	316	대		239,225.8			
				(내)				
1				철근콩크리트조	1			
				5층 512호	95.18 x 1/2	47.59	1,206,500,000	- 비준가격 (공용부분 포함 평가)
				(1).소유권대지권	48.3/239,225.8 x 1/2	24.15		- 최정아 지분
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**1,085,850,000**	
						건 물 :	**120,650,000**	
	합 계						**₩1,206,500,000.-**	
				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 강남구 대치동 소재 "대곡초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각급 학교, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(3호선 대치역)이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의 정도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건내 5층 일부로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 공용승강기설비, 난방설비 등이 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

사다리형에 가까운 광평수 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 단지 외부 공도와 연계되어 출입이 가능하며, 단지 남측으로 '남부순환로'가 , 서측으로 '삼성로'가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2016-08-26), 지구단위계획구역, 공공청사(저촉), 근린공원(저촉), 도로(저촉), 문화공원(저촉), 일반철도(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(저촉) 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴) 토지거래계약에관한허가구역((아파트 용도)), 건축선

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 316 은마아파트 1동 5층 512호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 316 은마아파트 1동 5층 512호



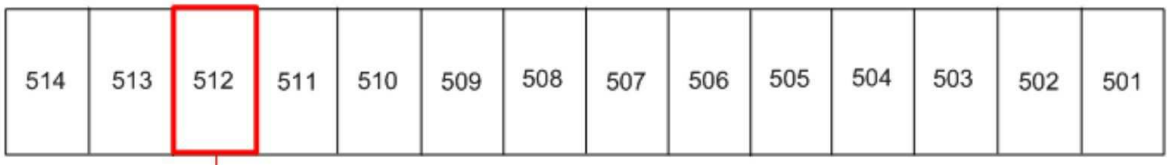
호 별 배 치 도



소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 316 은마아파트 1동 5층 512호

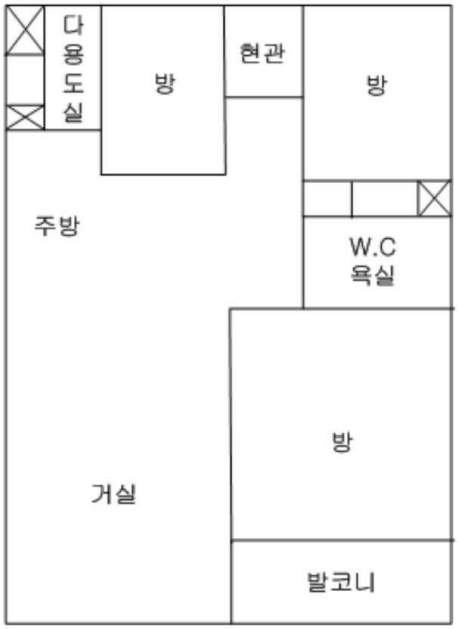
No scale

은마아파트 1동 5층 512호



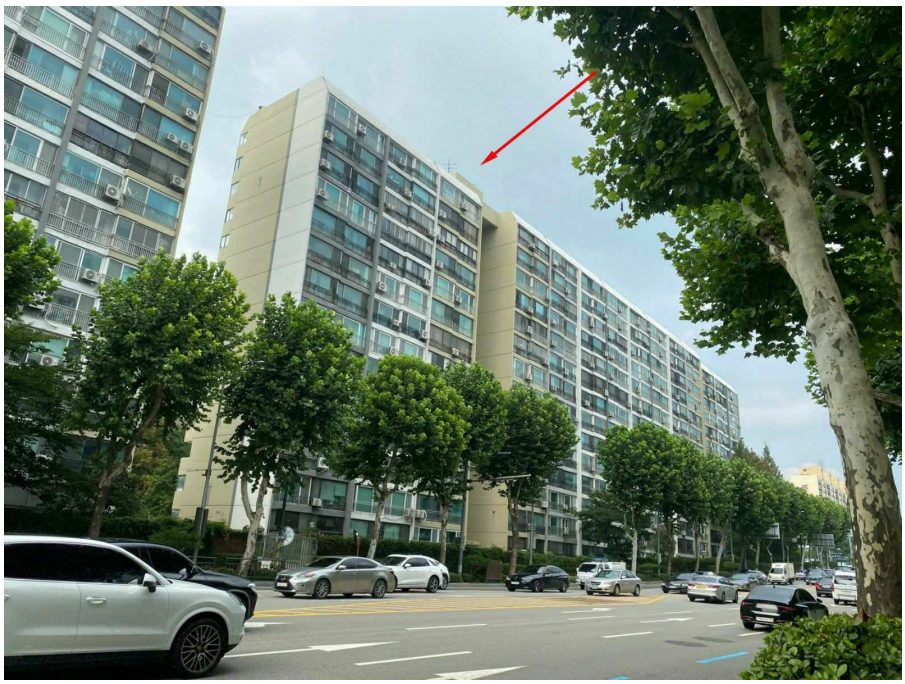
[호별배치도]

본건(512호)



[내부구조도]

사 진 용 지



본건이 소재한 건물 전경(남서측에서 촬영)

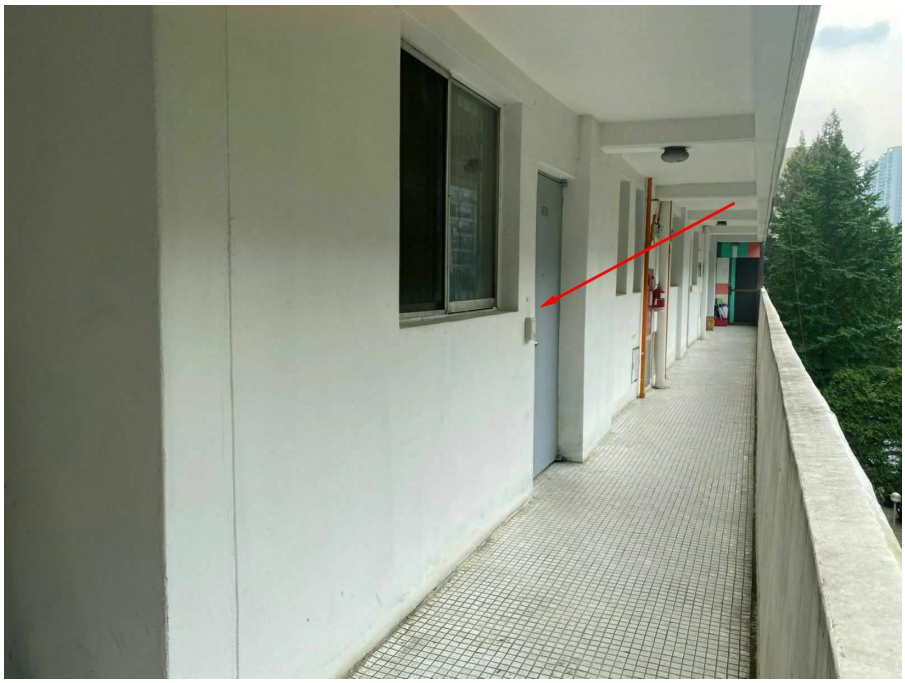


본건이 소재한 건물 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지

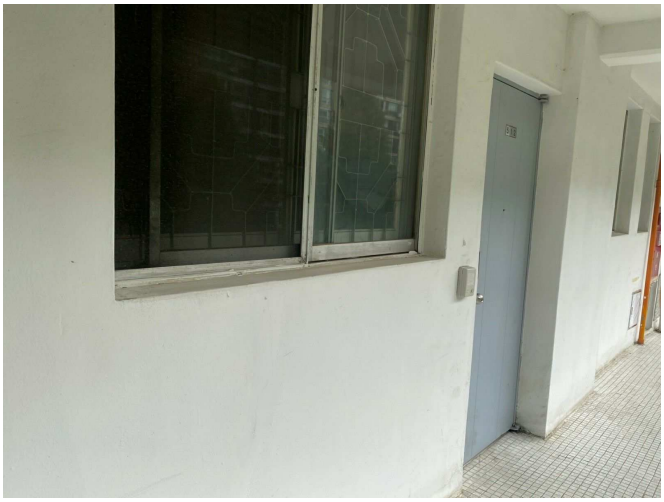


1층 공용출입구 부근

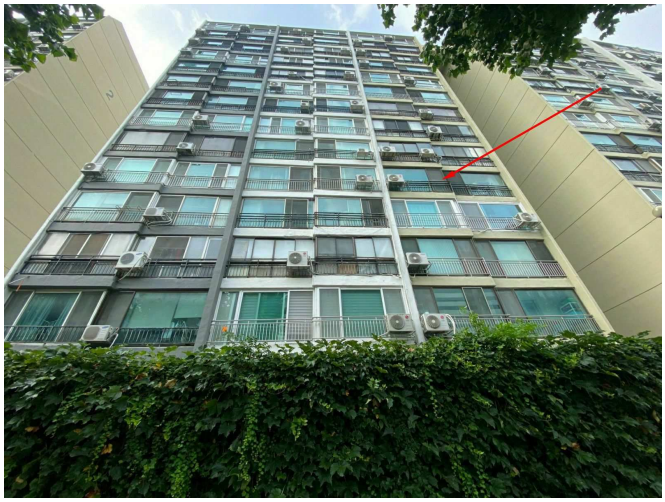


본건 입구

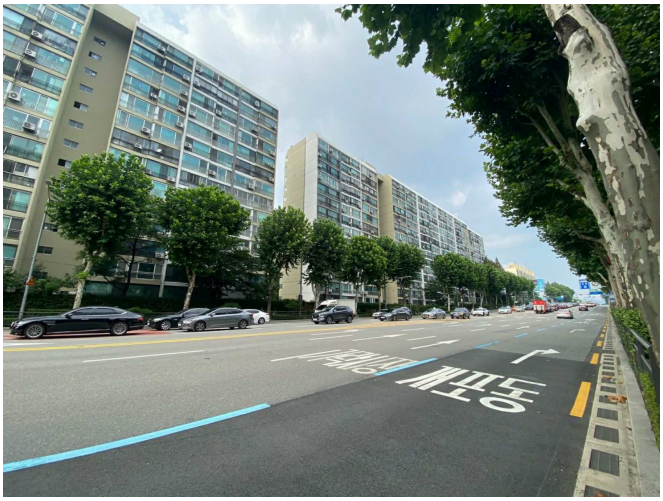
사 진 용 지



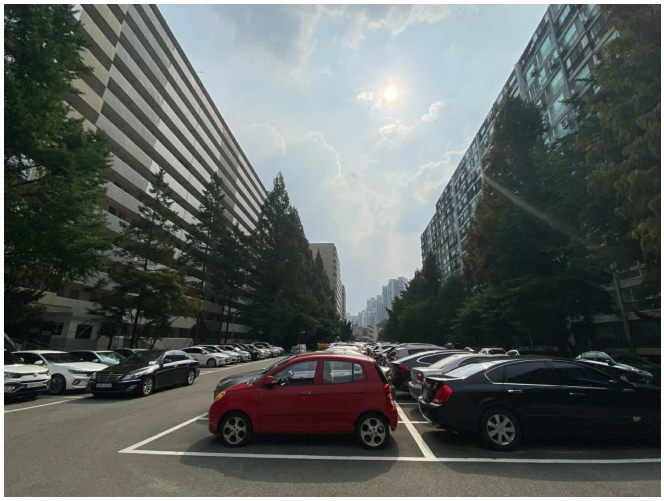
본건 입구



본건 근경



본건 단지 주변환경



본건 단지 내 전경