# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 김성훈 외 1명 소유물건(2024타경4576)<br>서울 강남구 삼성동 188소재 |
| 의 뢰 인 | 서울중앙지방법원 사법보좌관 이소영 |
| 감정서번호 | 삼우241018C4576 |

삼우감정평가사사무소

# 아파트 감정평가표



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

**감 정 평 가 사** 안 홍 삼 (인)

| 감정평가액 | 사십일억이천만원정(₩4,120,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울중앙지방법원<br>사법보좌관 이소영 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울중앙지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김성훈 외 1명<br>(2024타경4576) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록<br>건축물대장 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.10.19 | 2024.10.18 ~ 2024.10.19 | 2024.10.20 |

| 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 |
| | 아파트 | 1개호<br>이 | 아파트 | 1개호<br>하 | 여 | 백 | 4,120,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩4,120,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평 가 의 견



Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 188(도로명주소:강남구 삼성로 629(삼성동))에
에 소재하는 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호(전유면적:123.3㎡,
대지권면적:52.917㎡)로서 서울중앙지방법원 경매를 목적으로하는 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
2024.10.19일로 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(비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 소재지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 | | | | |
| 도로명주소 | 서울특별시 강남구 삼성로 629(삼성동) | | | | |
| 건물명,층,호수 | 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 | | | | |
| 용 도 | 아파트 | 사용승인일 | 2018.03.30 | | |
| 면 적 | 전유 (㎡) | 공용(㎡) | 분양(㎡) | 대지권(㎡) | 전용률(%) |
| | 123.3 | 131.99 | 255.29 | 52.917 | 48.2 |

<주>공용면적에는 지하주차장 89.74㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 거래금액(천원) | 거래시점 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 삼성동 188 | 삼성동센트럴 아이파크 | 301동 3층/303호 | 103.32 | 45.05 | 3,490,000 | 2024.04.12<br>2018.03.30 |
| 나 | 삼성동 188 | 삼성동센트럴 아이파크 | 304동 8층/803호 | 84.99 | 37.50 | 2,920,000 | 2024.05.16<br>2018.03.30 |

# 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 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트
지역 :서울특별시(24.04.12~24.10.19)

거래시점 : 2024.04.12, 2024년03월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.10.19, 2024년09월 지수를 적용 함
2024.04.12 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 93.9
2024.10.19 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 97.9
시점수정치 : 97.9/93.9≒1.04260

6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 동일단지내에 소재하며 제 조건이 유사함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |

# 평 가 의 견



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 건물요인 | 설계,설비,시공상태 등<br>노후도<br>전용률<br>공용시설의 규모,구성,상태 등 | 1.00 | 0.95 | 사례대비 규모에서 열세함. |
| 개별적 요인 | 층별,위치별 차이<br>베란다의 유무 및 면적의 대소<br>주차장 등의 유무<br>부지에 대한 지분면적의 대소 | 1.00 | 1.00 | 사례대비 대등함. |
| 누 계 | | 0.95 | | 1.00 x 0.95 x 1.00 |

7. 비준가격

| 거래사례 (천원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3,490,000 | 1.00 | 1.04260 | 0.95 | 123.3 /103.32 | ≒ 4,120,000,000 |

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 4,000,000,000원~ 4,200,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견



2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 평가목적 | 평가액(천원) | 가격시점 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 삼성동 (1) 188 | 삼성동센트럴 아이파크 | 303동 10층/1004호 | 123.3 | 52.917 | 경매 | 4,020,000 | 2021.09.14<br>2018.03.30 |
| 삼성동 (2) 188 | 삼성동센트럴 아이파크 | 303동 17층/1702호 | 84.99 | 37.50 | 경매 | 3,380,000 | 2022.07.27<br>2018.03.30 |

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울중앙지방법원]

| 지역통계 | 기간 | 매각가율(%) |
|---|---|---|
| 1년간 평균 | 2023.10.1 ~ 2024.09.30 | 88.4 |
| 1개월 평균 | 2024.09.1 ~ 2024.09.30 | 96.4 |

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

₩4,120,000,000

2. 결정의견

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

# 평가명세표



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|
| 건 물 명 | 김성훈 외 1명 소유물건(2024타경4576) |

| 기호 | 구 분 | 지목 및 용도 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 서울특별시<br>강남구<br>삼성동 188<br>삼성동센트럴아이파크<br>303동<br><br>[도로명주소:서울특별시 강남구<br>삼성로 629(삼성동)]<br><br>철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕 27층 아파트 | | | | | |
| | 1층 | | 309.48 | | | |
| | 2층 | | 400.8 | | | |
| | 3층 | | 466.46 | | | |
| | 4층 | | 466.46 | | | |
| | 5층 | | 466.46 | | | |
| | 6층 | | 466.46 | | | |
| | 7층 | | 466.46 | | | |
| | 8층 | | 466.46 | | | |
| | 9층 | | 466.46 | | | |
| | 10층 | | 466.46 | | | |
| | 11층 | | 466.46 | | | |
| | 12층 | | 466.46 | | | |
| | 13층 | | 466.46 | | | |
| | 14층 | | 466.46 | | | |
| | 15층 | | 466.46 | | | |
| | 16층 | | 466.46 | | | |
| | 17층 | | 466.46 | | | |
| | 18층 | | 466.46 | | | |
| | 19층 | | 466.46 | | | |
| | 20층 | | 466.46 | | | |
| | 21층 | | 414.12 | | | |

# 평가명세표



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|
| 건 물 명 | 김성훈 외 1명 소유물건(2024타경4576) |

| 기호 | 구 분 | 지목 및 용도 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 22층 | | 199.65 | | | |
| | 23층 | | 199.65 | | | |
| | 24층 | | 199.65 | | | |
| | 25층 | | 199.65 | | | |
| | 26층 | | 199.65 | | | |
| | 27층 | | 199.65 | | | |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시) | | | | | |
| | 1.서울특별시 | | | | | |
| | 강남구 삼성동 188 | 대 | 15,598.4 | | | |
| | (내) | | | | | |
| 1. | 전유부분의 건물의 표시: | | | | | |
| | 10층1004호 | | | | | |
| | 철근콘크리트구조 | | 123.3 | 123.3 | 4,120,000,000 | 비준가액 |
| | | | 52.917 | | | |
| | 1.소유권/대지권 | | ------- | 52.917 | | |
| | | | 15,598.4 | | | |
| | | | | 토지 · 건물 | **배분내역** | |
| | | | | 토 지 : | **1,236,000,000** | |
| | | | | 건 물 : | **2,884,000,000** | |
| | 합 계 | | | | ₩4,120,000,000.- | |
| | | 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 강남구 삼성동 소재 "언주중학교" 동측 인근에 위치함.
주위는 공동주택 및 단독주택,근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서
제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(청담역,삼성중앙역)이
소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 27층 건 내 10층 1004호로서
외벽:인조석 붙임 및 페인팅마감 등.
내벽:벽지마감 등.
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2018.03.30일자로 사용승인되고,
방4,거실,주방,욕실2,드레스룸,발코니,현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수설비,난방설비,소화전설비,화재탐지 및 경보설비,승강기설비,
스프링클러설비 등 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**

인접도로 및 인접필지 대비 북측 하양의 완경사한 정방형 토지로서,
아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 동측으로 노폭 약 35미터, 북측 및 남측으로 노폭 약 10미터,
서측으로 노폭 약 8미터 도로를 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합)
상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경
보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역((아파트 용도)), 건축선

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|



# 지 번 약 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|

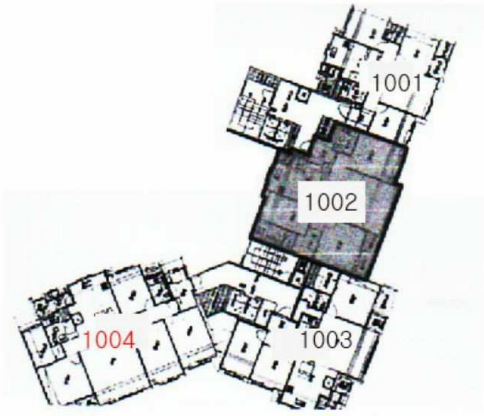


# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 삼성동 188 삼성동센트럴아이파크 303동 10층 1004호 |
|---|---|

<303동 10층 호별배치도>




<1004호 내부구조도>






303




303




303 3 ,4 ( 1 )




303 3 ,4 (1 )



1






1004




1004




301
302
IPARK
IPARKER CENTER

( )