

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 안병조의 상속재산관리인 변호사
강윤영 소유물건(2024타경5531)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정평가서번호: MS-1-2509-62

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.

목산 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

서창완

감정평가액	일십팔억칠천만원정(₩1,870,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망안병조의 상속재산관리인 변호사 강윤영(2024타경5531)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.05	2025.09.03 ~ 2025.09.05	2025.09.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	1,870,000,000
	합 계					₩1,870,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가 개관

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 강남구 세곡동 소재 “대왕초등학교” 남서측 인근에 소재하는 구분 건물 “강남데시앙파크아파트” 제514동 제9층 제901호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

없 음.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본 건의 가액을 산정하는 거래사례비교법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으로 평가하였음.

나. 상기한 바와 같이 본 건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분 건물로서, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 인근 지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 평가사례 및 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 9월 5일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산 개요

소재지		서울특별시 강남구 세곡동 525				
건물명 동, 층, 호수		‘강남데시앙파크’ 제514동 제9층 제901호		사용승인일	2011.11.01.	
건물의 구조		철근콘크리트구조 경량철골경사지붕		용도	아파트	
구분		전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
가	제514동 제9층 제901호	114.69	30.84	145.53	86.1268	78.81

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(서울특별시 강남구)

구분	소재지	명칭	동·호수	전유 면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
					전유면적 당 단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	세곡동 525	강남 데시앙 파크	제51*동 제40*호	84.95	1,200,000,000	2024.12.21.
					@14,126,000	2011.11.01.
#2	세곡동 525	강남 데시앙 파크	제51*동 제10**호	84.97	1,297,000,000	2025.06.30.
					@15,264,000	2011.11.01.
#3	세곡동 525	강남 데시앙 파크	제50*동 제80*호	114.69	1,590,000,000	2024.07.21.
					@13,863,000	2011.11.01.

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적·위치적 유사성이 높은 **【거래사례 #3】** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

위 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00).

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 동남권 강남구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 지수로 2025년 8월 지수를 적용하여야하나, 발표 이전이므로 2025년 7월 지수를 적용하였음.

【서울 강남지역 동남권 강남구 아파트 월별 매매가격지수】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	89.9	89.8	89.7	89.9	90.1	90.7	92.0	93.5	94.7	95.7	96.3	96.6
2025년	96.6	97.4	100.0	100.7	101.8	104.7	106.4	-	-	-	-	-

(2025년 3월 = 100.0)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【거래사례#3 시점수정치 산출】

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
2025.07.21. ~ 2025.09.05.	106.4	90.7	1.17310

- 시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- 기준시점(2025.09.05.) : 2025년 7월 지수를 적용함.
- 거래시점(2024.07.21.) : 2024년 6월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

【기호(가) : 거래사례#3】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본 건과 사례는 동일단지에 소재하여 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이동의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본 건과 사례는 동일단지에 소재하여 내부요인은 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/ 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본 건은 층별·위치별 효용 등에서 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	해당사항 없음.
누 계		1.000		

6. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	13,863,000	1.00	1.17310	1.000	16,262,685	16,263,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 및 결정 의견

1. 가격결정 참고자료

가. 인근 유사부동산의 감정평가사례

(서울특별시 강남구)

구분	소재지	명칭	동·호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					단가(원/㎡)	신축년도	
#1	세곡동 525	강남 데시앙 파크	제51*동 제100*호	114.69	1,835,000,000	2023.05.08.	경매
					@16,000,000	2011.11.01.	
#2	세곡동 511	강남 신동아 파밀리에 2단지	제20*동 제20*호	84.97	1,190,000,000	2025.03.21.	시가 참조
					@14,005,000	2011.02.23.	

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

나. 인근지역 가격수준

지리적위치	이용상황	가격수준(전유면적 기준)	비고
본 건 인근	아파트	약 15,000,000 ~ 18,000,000원/㎡ 내외 수준임.	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본 건 아파트단지는 층 · 전유면적 등에 따른 시세편차가 다소 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매 낙찰통계(아파트)

기간	낙찰건수	평균낙찰가율	지역
2024.09.05. ~ 2025.09.05.	76건	100.96%	서울특별시 강남구

(출처: 부동산태인)

2. 감정평가액

기호	동 · 층 · 호수	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	제514동 제9층 제901호	114.69	16,263,000	1,865,203,470	1,870,000,000

3. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 강남구 세곡동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 현릉로590길 63	525 강남 대시양 파크 제514동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 10층 1층 2층 ~ 10층 각	 590.08 568.92				
	동 소	525	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 1. 소유권	40,422.7 114.69 86.1268		1,870,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				----- 대지권	40,422.7x----- 40,422.7	86.1268			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,309,000,000 561,000,000		
							₩1,870,000,000.-		
		합 계							
				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

서울특별시 강남구 세곡동 소재 "대왕초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 청계산, 아파트단지, 단독주택 및 소규모 공원 등이 소재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 진·출입이 가능하고, 본 건 인근에 마을버스정류장이 소재하나, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경철철골경사지붕 지상10층 건물 내 제9층 제901호로서,
외 벽: 몰탈 위 페인팅, 석재붙임 마감 등
창 호: 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(내부구획 및 이용상황 등은 후첨 ‘내부구조도’ 참조).

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 화재탐지설비, 지하 주차장시설 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고·평탄한 부정형의 토지로서, 현재 아파트 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

본 건 단지 북동측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 단지내 도로 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(서울세곡국민임대주택지구), 도로(접합), 국민임대주택단지에정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전임지<산림법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지), 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

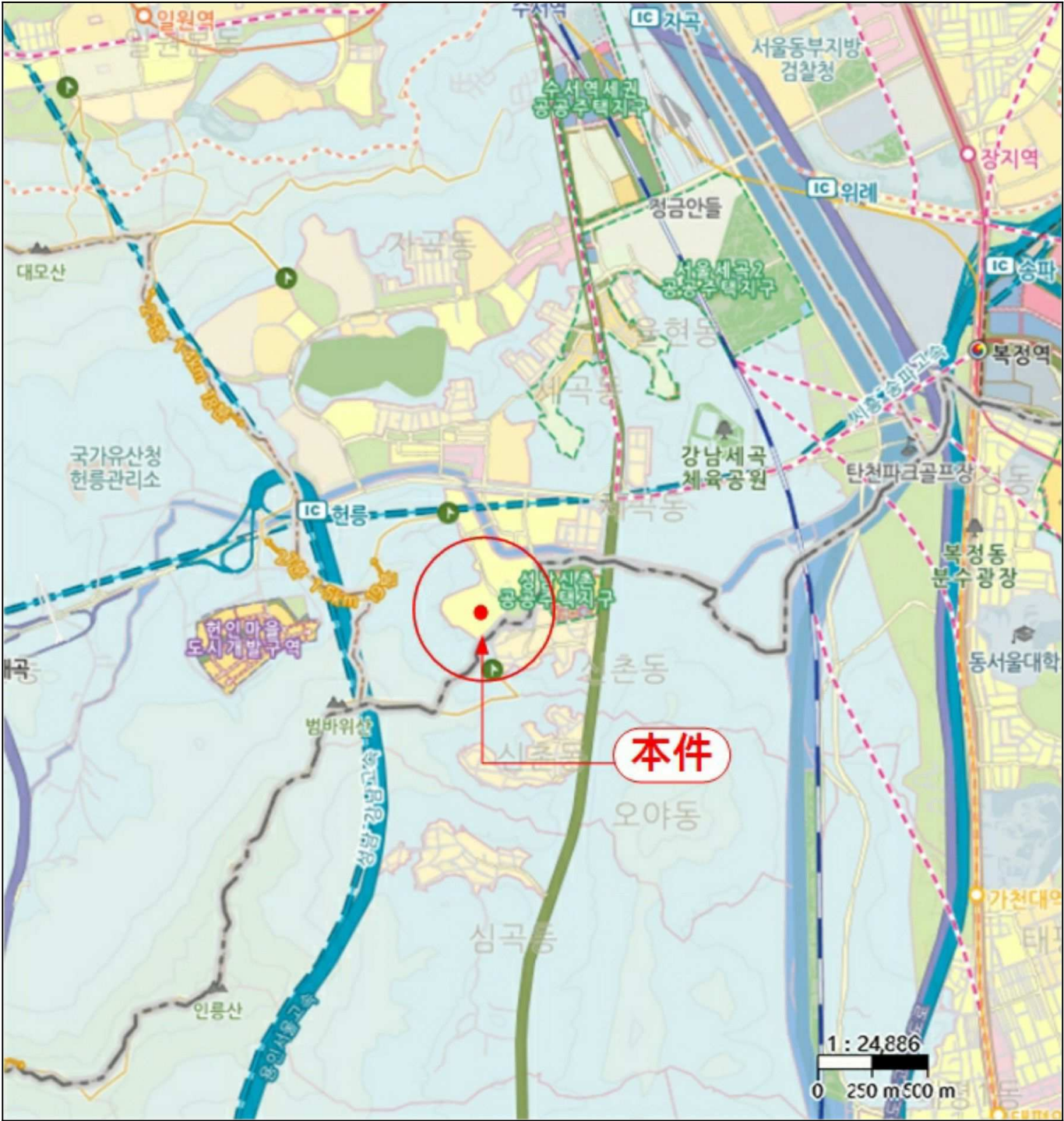
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강남구 세곡동 525 강남데시아파트 514동 9층 901호
-----	--



위 치 도



소재지	서울특별시 강남구 세곡동 525 강남데시앙파크 514동 9층 901호
-----	--



내 부 구 조 도

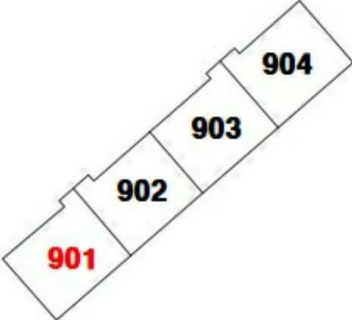


소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 525 강남대시앙파크 514동 9층 901호
-------	--



호 별 배 치 도

NO SCALE



내 부 구 조 도

“본 건”
강남대시앙파크
제514동 제9층 제901호



임 대 상 황
미 상 임

※ 본 건은 이해관계인의 부재로 건축물현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의하여 개략적으로 표시하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.



< 1>



< 2>



<

>



<

>



< >



< >



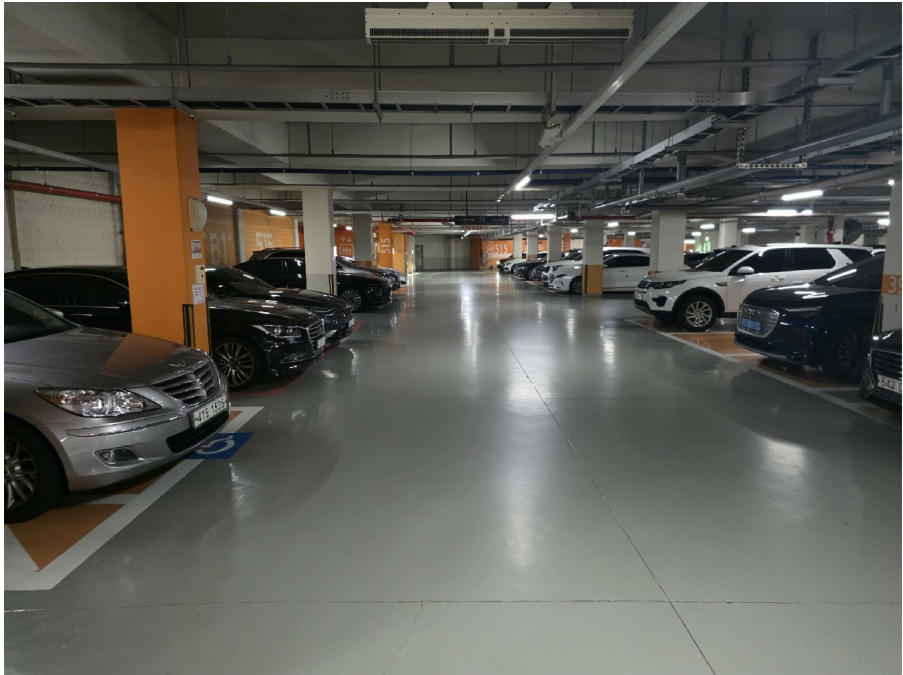
< >



< >



< >



< >