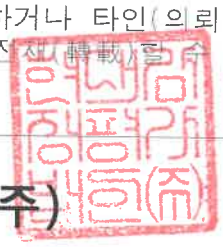
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	왕선주 외 1명 소유물건 (2024타경125923)
의 뢰 인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태
감정평가서번호:	HD250106-2-001



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.



현대감정평가법인(주)

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 호 권 이 호권 (인)

현대감정평가법인(주) 대표이사 문병성 (서명또는인)

감정평가액	삼십칠억원정(₩3,700,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	왕선주 외 1명 (2024타경125923)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.07	2025.01.07	2025.01.13

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	3,700,000,000
합 계					₩3,700,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
문 병 성 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 '교대역(지하철 2, 3호선)' 북측 인근에 위치하는 아크로비스타 제17층 제비-1702호 구분건물로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적(부동산 임의경매)을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사완료일인 2025년 01월 07일자입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법

1. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방식입니다.

다. 수익방식

수익환원법이나 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초하여 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항(둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다) 및 「감정평가 실무기준」 610.3.1.3 규정에 의하여 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거 주된 평가방법으로 산출한 시산가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과을 비교하여 그 합리성을 검토하는 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하고 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가사례 등을 분석하여 산출가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다,

나. 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였고, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 아니하나 귀 요청에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가액을 한국감정평가협회 제시 「집합건물 구분평가 시 토지·건물의 배분 비율에 관한 지침」의 배분비율(표Ⅳ-20) 및 한국부동산연구원 「공동주택 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」의 배분비율(표 Ⅳ- 24) 등을 참고하여 적의 배분하여 구분건물 평가명세표에 병기하였으니 참고 바라며, 이는 지역 사정 및 해당 물건 등에 따라 실제와 다를 수 있습니다.

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상물건의 현황

소재지, 지번	서울특별시 서초구 서초동 1685-3 [도로명 주소 : 서울특별시 서초구 서초중앙로 188]			
건물 명칭	아크로비스타			
건물 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브 지붕		건물 층수	지하 6층/지상37층
대지 면적	22,713.6㎡		연면적	258,427.5㎡
건폐율/ 용적률	39.16%/712.53%		주용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔,은행,증권사)
세대수	757세대		주차대수	옥내 자주식 : 2,042대 옥외 자주식 : 3대
용도 지역	일반상업지역		사용 승인일	2004.06.25

일련 번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2024.01.01.원)
1	제17층 제비-1702호	174.78	139.81 (주차장 포함)	28.66	2,096,000,000

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 가격 산출근거 및 가격 결정

1. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 본건 아파트 단지 내 동일 규모로서 비교적 최근의 거래사례이고 해당 거래로 인한 소유권 이전등기가 완료된 최근 사례인 “거래사례 #2 “를 선정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지, 지번	건물명/ 동, 호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	서초구 서초동 1685-*	아크로비스타 16층 *-160*호	177.15	29.0486	3,300,000,000	18,628,281	2024.03.22
							2004.06.25
#2	서초구 서초동 1685-*	아크로비스타 24층 *-240*호	172.94	28.3583	3,700,000,000	21,394,703	2024.06.27
							2004.06.25

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 거래사례는 거래당사자 간의 특별한 사정의 개입여부를 확인할 수 없었고 거래가격이 인근지역 내 유사물건의 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(출처: 한국부동산원 매매가격지수(아파트), 2021년 06월=100 기준)

	기 간	지 수	아파트
아파트 월간 매매가격지수 (서울특별시 강남지역 동남권 서초구)	2024년 05월	103.8	지역 : 서울특별시 서초구(24.06.27~25.01.07) 거래시점 : 2024.06.27, 2024년 05월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.01.07, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 11월 지수를 적용함. 2024.06.27 매매 가격지수 (적용 : 2024년 05월) : 103.8 2025.01.07 매매 가격지수 (적용 : 2024년 11월) : 113.0 시점수정치 : 113.0/103.8 ≒ 1.08863
	2024년 11월	113.0	

※2024년 12월 이후는 미고시로서, 직전월 지수를 연장 적용하였습니다.

4. 가격형성요인비교

조 건	세 항 목	비 교 사 례
외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	본건은 거래사례와 동일 단지에 소재하여 대등함. (1.00)
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	
건물요인	시공업체의 브랜드	본건은 거래사례와 동일 단지에 소재하여 대등함. (1.00)
	단지 내 층세대수 및 최고 층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과년수에 따른 노후도	
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	
	단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	
개별적 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별)	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. (0.91)
	전유부분의 면적 및 대지권의 면적	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 거래사례와 대체로 대등함. (1.00)
격 차 율		0.910

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시산가액의 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	21,394,703	1.00	1.08863	0.910	174.78	3,704,415,456	3,700,000,000

※결정가액은 산출가액 백만원 단위에서 반올림함.

6. 감정평가액의 결정

가. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	소재지, 지번	건물명/동, 층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	서울특별시 서초구 서초동 1685-3	아크로비스타 제17층 제비-1702호	174.78	28.66	3,700,000,000

나. 시산가액의 검토

1) 유사 물건 평가사례(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지, 지번	건물명/동, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	기준시점 / 평가목적
가	서초구 서초동 1685-*	아크로비스타/*-250*호	161.94	26.5545	3,700,000,000	22,847,968	2025.01.08 / 법원경매
나	서초구 서초동 1685-*	아크로비스타/*-240*호	165.27	27.1005	3,200,000,000	19,362,256	2024.02.15 / 법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 유사 물건 시장가격 수준

본건 인근지역 내 유사 용도 및 규모 물건의 시장가격(매도) 수준은 지리적 위치, 준공년도, 세대수, 주차 가능 여부, 건물의 관리 상태 및 층별·향별 등 위치별 효용과 거래에 따른 부가조건(전세승계 등), 세대 수리 상태 등에 따라 차이가 있으며, 본건과 유사한 물건은 현장조사일 현재 전유면적 기준 약 20,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

3) 경매 낙찰가율 통계 (2024.01.01.~2024.12.31)

(출처:인포케어)

지역 통계		서울			서초구			서초동		
기간	용도	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	91.03%	88.22%	1472	95.13%	93.81%	61	92.18%	92.96%	14
	연립	79.23%	83.65%	157	75.86%	79.92%	5	85.68%	85.68%	1
	다세대	81.13%	81.89%	3376	79.75%	78.91%	42	72.96%	74.09%	9
6개월 평균	아파트	93.82%	90.82%	778	102.36%	100.76%	26	91.36%	92.54%	8
	연립	79.40%	85.01%	86	89.63%	92.72%	2	0%	0%	0
	다세대	81.24%	81.90%	1935	78.64%	79.02%	14	73.45%	74.80%	6
3개월 평균	아파트	94.66%	91.21%	408	102.56%	103.11%	16	92.69%	94.06%	5
	연립	76.23%	84.11%	41	101.32%	101.32%	1	0%	0%	0
	다세대	82.89%	83.33%	1006	79.29%	79.92%	8	74.12%	76.13%	4

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료와 최근 부동산 시장 추이 및 방매가격 수준, 실거래가격 추이 및 평가목적 등을 감안할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되어, 본건 부동산의 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

라. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지, 지번	동, 층, 호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비준가액(원)
1	서울특별시 서초구 서초동 1685-3	아크로비스타 제17층 제비-1702호	174.78	28.66	3,700,000,000

V. 기 타

본건의 표시 및 확인 등은 귀 의뢰목록 및 제반 공부 등을 기준하였으며, 본건 이해관계인의 폐문 부재 등으로 내부구조도 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 내·외부 관찰 등에 의거하여 작성하였으니 경매 진행 시 재확인 하시기 바랍니다.

끝.

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 서초구 서초동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초중앙로 188	1685-3 위 지상 아크로 비스타	공동주택 (아파트), 업무시설 (오피스텔, 은행, 증권사)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 37층				
				지6층	3,725.97			
				지5층	19,673.02			
				지4층	19,590.60			
				지3층	19,864.05			
				지2층	15,069.97			
				지1층	18,661.56			
				1층	4,812.29			
				2층	4,532.49			
				3층	6,263.90			
				4층	6,266.09			
				5층	5,695.37			
				6층 ~ 22층 각	5,275.76			
				23층, 24층 각	4,958.28			
				25층	4,138.88			
				26층, 27층 각	3,653.42			
				28층	3,610.00			
				29층	2,754.31			
				30층	1,825.74			
				31층	2,144.90			
				32층	1,825.74			
				33층 ~ 37층 각	2,144.90			
			(경비실1)	부속건물 1층	8.82			
			(경비실2)	부속건물 1층	8.82			
(1) 가	동소	1685-3	대	일반상업지역	22,713.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제비-1702호	174.78	174.78	3,700,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					28.66			
				1 소유권대지권	22,713.6x----- 22,713.6	28.66		

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	배분내역	
						토 지 :	2,220,000,000	
						건 물 :	1,480,000,000	
	합 계						₩3,700,000,000.-	
			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 서초구 서초동 소재 '교대역(지하철 2, 3호선)' 북측 인근에 위치하며, 주위는 법원, 아파트, 업무시설 및 상업시설, 근린생활시설, 등이 소재하며, 제반 주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(지하철 2, 3호선 교대역)이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕 지하6층/지상37층 건물 내 제17층 제비-1702호로서,

외 벽 : 복합 판넬 및 강화유리 마감 등,
내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 강화유리 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 주차장 설비 등이 되어 있습니다.

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 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 30m, 북측으로 노폭 약 20m, 남측으로 노폭 약 20m 내외의 도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

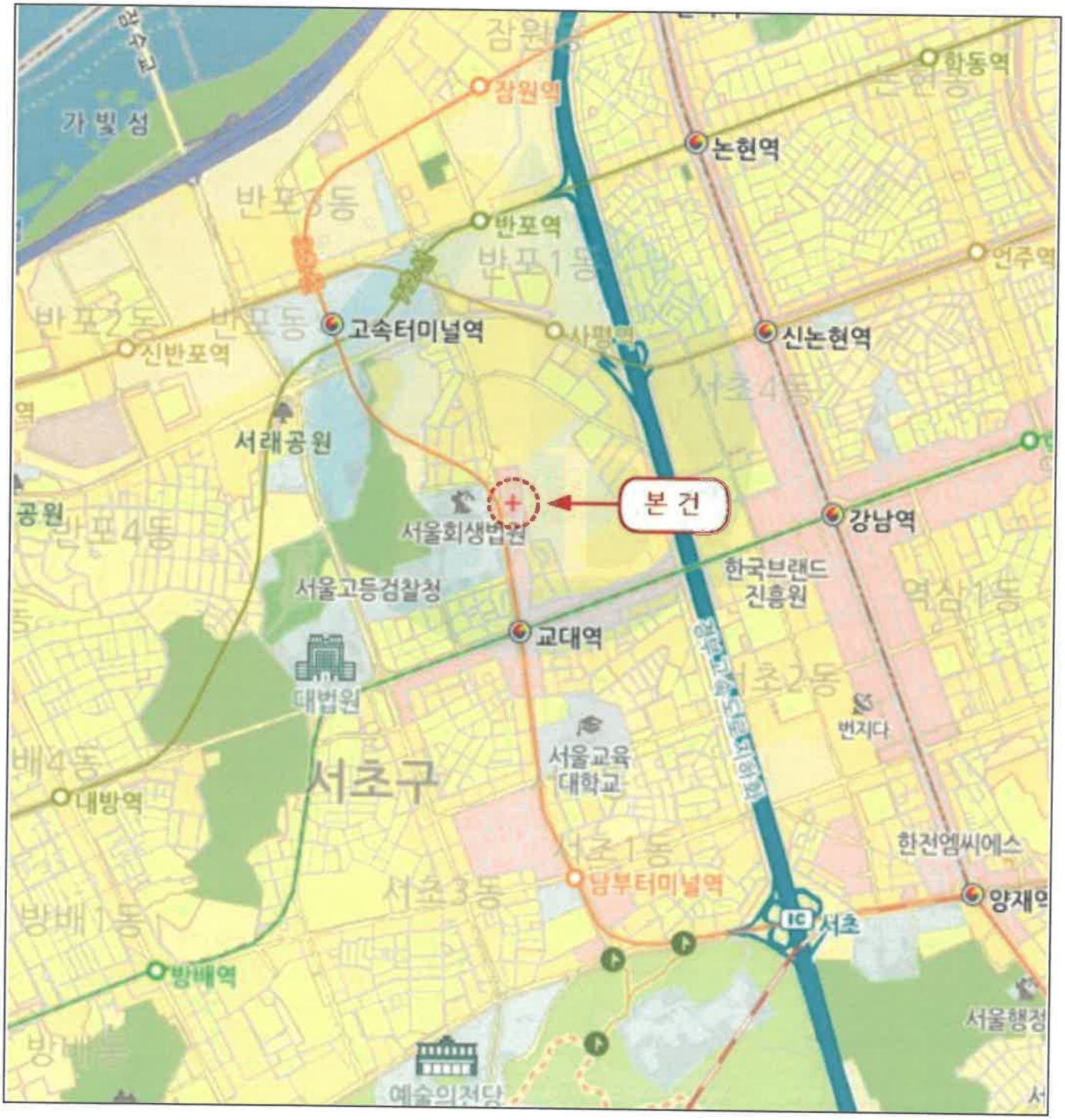
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상입니다.
2. 기타 : 기타사항 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 제17층 제비-1702호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 제17층 제비-1702호



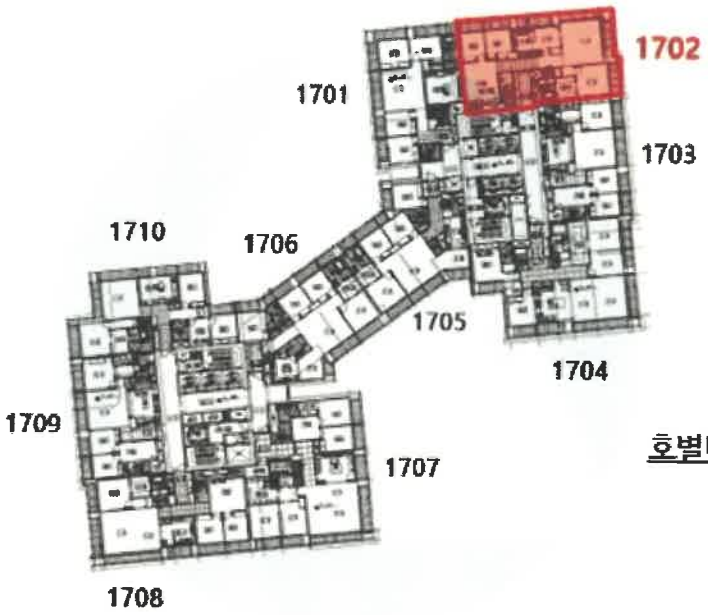
호별배치도 및 내부구조도

N

S

S: No Scale

< 아크로비스타 제17층 제비-1702호 >



호별배치도



내부구조도

사 진 용 지



본건 구분건물 및 인접도로 촬영



본건 구분건물 촬영

사 진 용 지



본건 제비동 제1층 주출입구 촬영



본건 제17층 제비-1702호 현관문 촬영

회 보 서

우)06789 서울특별시 서초구 강남대로2길 71(양재동 360-6), 201호
E-Mail : hyundaeapp@kapaland.co.kr 홈페이지 : hyundaeapp.co.kr
TEL. 02-2088-3630
FAX. 02-2088-3906

문서번호 : HD250106-2-001

시행일자 : 2025-01-14

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 현대감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.06자 귀 제 『2024타경125923』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『왕선주 외 1명 소유물건(2024타경125923)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

현대감정평가법인(주)

수수료 청구서

(전화: 02-2088-3630, FAX: 02-2088-3906)

문서번호 : HD250106-2-001

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.06 자 귀 제『 2024타경125923 』 호로 의뢰하신『 서울특별시 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 제17층 제비-1702호 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		**2,644,000**	(1,145,000+2,700,000,000 x 8/10,000)x 0.8배≒2,644,000
실비	여비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	4,000	
	소계	229,000	
특별용역비		-	
공급가액		2,873,000	1,000원 미만 절사
부가세		287,300	
합계		**3,160,300**	
기납부 착수금		-	
정산청구액		**3,160,300**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 100-036-050141(예금주:현대감정평가법인(주))

현대감정평가법인(주) 본사

대표이사 문병성

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD