감정평가서

의 뢰 인 : 서울중앙지방법원
사법보좌관 한태연

건 명 : 한은희 소유물건
(2025타경2270)

번 호 : 이산A3250724-001호

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

(주) 감 정 평 가 법 인 이 산

서울특별시 강남구 밤고개로1길 10, 922호(수서동)
TEL.(02)3476-0700 FAX. (02)3476-0086

A3250724-001

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜ 감 정 평 가 법 인 이 산 대표이사 박 민 수 (서명 또는 인)

감정평가액	사억사백만원정(₩404,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울중앙지방법원 (경매1계)	
소 유 자 (대상업체명)	한은희 소유물건 (2025타경2270)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 外	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 08. 05	2025. 07. 25 ~ 2025. 08. 01	2025. 08. 06

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
아파트	1개호	아파트	1개호	-	404,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩404,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 [지하철2호선 선릉역] 남서측 인근(4번출구 기준 약 450m)에 위치하는 주상복합 형태의 아파트 내 1개호(서울특별시 강남구 역삼동 706-20 한화진넥스빌 6층 607호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매(2025타경2270) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준 가치는 '시장가치'를 기준으로 하여 평가하였음.

3. 감정평가방법

본건 아파트의 평가에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 부동산의 가격 수준, 평가 전례 등 참고 가격 자료를 종합 참작하여 최종 금액을 결정하였음. 다만, 귀 평가명령(3.가.) 에 의거 집합건물의 토지 및 건물에 대한 일반 이론 및 연구 결과 등을 종합 고려하여 토지, 건물의 가액을 배분하여 '구분건물감정평가명세표'에 기재하였음.

4. 목록표시근거 및 가격시점

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하되 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등의 공부 자료와 일치 여부를 확인하고 보조 자료로 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본 평가의 현장조사일은 2025년 07월 25일 ~ 2025년 07월 31일이며 가격(기준)시점은 가격조사완료일인 **2025년 08월 05일** 임.

5. 시산가격 검토와 관련한 사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 등에 의거 주방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

- 다만 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하여 원가방식이나 수익방식의 적용이 불합리하다 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 등에 의거 대상 물건의 특성을 고려하여 시산 가격 조정을 생략하였음.

6. 기타 참고 사항

- 본건은 2025년 07월 25일에 1차 방문하고 알림장 부착, 경매명령서 사본과 감정인 연락처를 우체통에 투입하였고 2025년 07월 31일에 오후 7시 이후에 2차 방문하였으나 폐문 부재 상태가 계속되었으며 아파트 외부에서 관찰되는 구조, 공인중개사무소에 비치된 세대 도면이 집합건축물대장등본에 등재된 도면과 대체로 일치하여 이를 기준으로 '건물이용 및 임대상황' 도면을 도시하였으니 참고하시기 바람.

- 현장 조사일에 본건이 소재한 건물의 5층에 위치하는 관리사무소 방문하여 관리비 장기 체납 여부 등을 문의하였으며 조사시점 현재에 통지된 관리비 중 체납된 내역은 없는 것으로 구두 조사되었으니 참고하시기 바람.

- 통칭 [6.27 부동산 대책] 이후 아파트 시장은 부정적 전망이 좀더 우세한 관망세 또는 약보합세이나 저가아파트의 경우 오히려 반사이익을 볼 수 있다는 전망도 있음. 향후 부동산 정책 방향에 따라 단기간에 가격의 변동이 있을 수 있으니 경매 참가 희망자께서는 입찰 시점의 가격 수준에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 아파트의 감정평가

1. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 강남구 역삼동 706-20		
건물명, 동, 층, 호수	한화진넥스빌 6층 607호		
용 도	아파트(본건 기준)	**사용승인일**	2001.01.30
기타 참고사항	테헤란로의 남측 후면에 위치하는 주상복합 건물 중 아파트 부분으로 당해 건물은 지1층~4층은 근린생활시설 및 업무시설로 6층~26층은 아파트로 이용 중임 아파트 부분은 총 294세대로 구성되어 있음 46형(전유면적:34.82㎡) ~ 68형(전유면적:51.08㎡)의 타입으로 구분되며 본건은 전유면적 39.2㎡로 통칭 52형임 중앙복도 주변으로 비교적 소형평형의 세대가 층당 15개호 내외로 구성되어 주거용 오피스텔과 유사한 형태를 보이고 있음		

2. 아파트의 감정평가 방법

본건 아파트는 아래의 수식과 같이 감정평가 하였음.

본건 감정평가 금액 = 비교사례 거래금액 x 사정보정치 x 시점수정치 x 가격형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 사례의 선정

1) 본건 소재 아파트 내 거래 사례

번호	호수 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액(원)	거래 일자
A	본건단지 15층 1514호	42.52 (5.074)	395,000,000	2025.03.08
B	본건단지 16층 1609호	34.82 (4.155)	317,000,000	2024.11.12
C	본건단지 14층 1408호	39.2 (4.678)	390,000,000	2024.08.03
D	본건단지 23층 2314호	42.52 (5.074)	440,000,000	2025.07.01 (미등기상태)

사례(A,B,C)는 등기사항전부증명서에 매매에 의한 소유권이전등기까지 완료된 상태임
사례(D)는 최근에 거래신고된 사례로 현재 소유권이전등기는 미완료상태임

2) 비교 사례의 선정

상기 거래 사례 중 전유면적이 동일(39.2㎡)하여 비교가능성이 가장 높고, 등기사항전부증명서에 매매 등기까지 완료된 사례(C)를 비교사례로 선정하였음

번호	소재지 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액 (원)	거래 일자
C	본건단지 14층 1408호	39.2 (4.678)	390,000,000	2024.08.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 제요인 비교치의 결정

1) 사정보정치의 결정

매도자와 매수자 사이의 정상정인 거래사례로 보이는 바 사정보정치는 **< 1.00000 >** 으로 결정함.

2) 시점수정치의 결정

① 적용 기준

본건 부동산의 시점수정치 결정은 R-One 부동산통계정보시스템(한국부동산원)을 통하여 발표되는 **[아파트 매매가격지수(월별)]**을 기준하였으며, 세부 권역은 [아파트 매매가격지수(월별) - 서울 - 강남권 - 강남구]를 기준하였음.

② 시점수정치의 결정

구 분	아파트 매매가격지수 (월별 - 서울 - 강남구)	비 고
2025년 06월 기준	104.7	최근 발표치
2024년 7월 기준	92.0	거래시점 직전월 기준
시 점 수 정 치	13.804 % (1.13804)	104.7 / 92.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례(C)	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	동일 단지 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 단지 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.91	사례는 16층, 본건은 6층으로 층별효용비 측면에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가격의 결정에 참고한 요인	1.00	1.00	대등 또는 유사함
누계		0.910		1.00 x 1.00 x 0.91 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례 비교법에 의한 평가 금액 결정

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(*) (전유면적)	비준가격 (원)
C	390,000,000	1.000	1.13804	0.910	39.2 / 39.2 (동일 전유면적)	403,890,396

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 기타 참고 자료 및 감정평가 금액의 결정

1. 인근 공인중개업소 등에 대한 탐문 조사

가격수준 등	인근 공인중개업소 및 인터넷 매물 등록 중개업소 등을 탐문 조사하고 거래 사례의 흐름을 분석한 결과 본건이 소재한 건물 내 아파트는 층별, 향별(남동향과 북서향이 혼재하고 있음)로 가격 차이가 있는 편이며 현재 3억원 중반 ~ 4억원 초반의 수준에서 매도 호가(매물) 탐문되고 있음 본건은 6층에 남동향인 점 등 고려할 때 3억원 후반 ~ 4억원 초반 정도의 거래 가능성이 높아 보임

2. 본건 공동주택 공시가격 현황

연 도	2025.1.1	2024.1.1	2023.1.1
공시가격	220,000,000	220,000,000	207,000,000

3. 감정평가 금액의 결정

상기 참고가격 자료 및 비교사례 외의 거래 사례, 평가 선례의 가격 수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격 수준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감정평가금액(원)
가	404,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 강남구 역삼동 706-20	한화진 넥스빌	주거시설	1동의 건물의 표시 철근콘크리트조 평슬라브지붕 26층 1층 638.80 2층 793.53 3층 868.77 4층 793.53 5층 128.51 6층~26층 744.33 (각) 지하1층 1,274.81 지하2층 1,401.28 ~지하4층(각) 지하5층 1,335.99 지하6층 1,256.05 옥탑1층 51.07 옥탑2층 91.50 층별용도 지하1층 : 근린생활시설 지하2층~지하5층 : 주차장 지하6층 : 중앙감시실(182.16㎡) 기계 전기실, 기계식주차장(1073.89㎡) 1층 : 근린생활시설 2층~4층 : 업무시설 5층 : 부대시설 6층~26층 : 아파트 옥탑1층 : 계단실, 승강기기계실 - 연면적제외 옥탑2층 : 물탱크실, 승강기기계실 - 연면적제외 (내) 전유부분의 건물의 표시				
가				6층 607호 철근콘크리트조	39.2	39.2	404,000,000	비준가격 공용면적포함
				대지권의 목적인 토지의 표시				

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
				토지의 표시				
	서울특별시 강남구 역삼동	706-20	대		1,802.9			대지권1
				대지권의종류 1소유권				
				대지권의비율	1,802.9 분의 4.678	4.678		
				토지건물배분비율 토지: 320,000,000 건물: 84,000,000				
	합 계						₩404,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

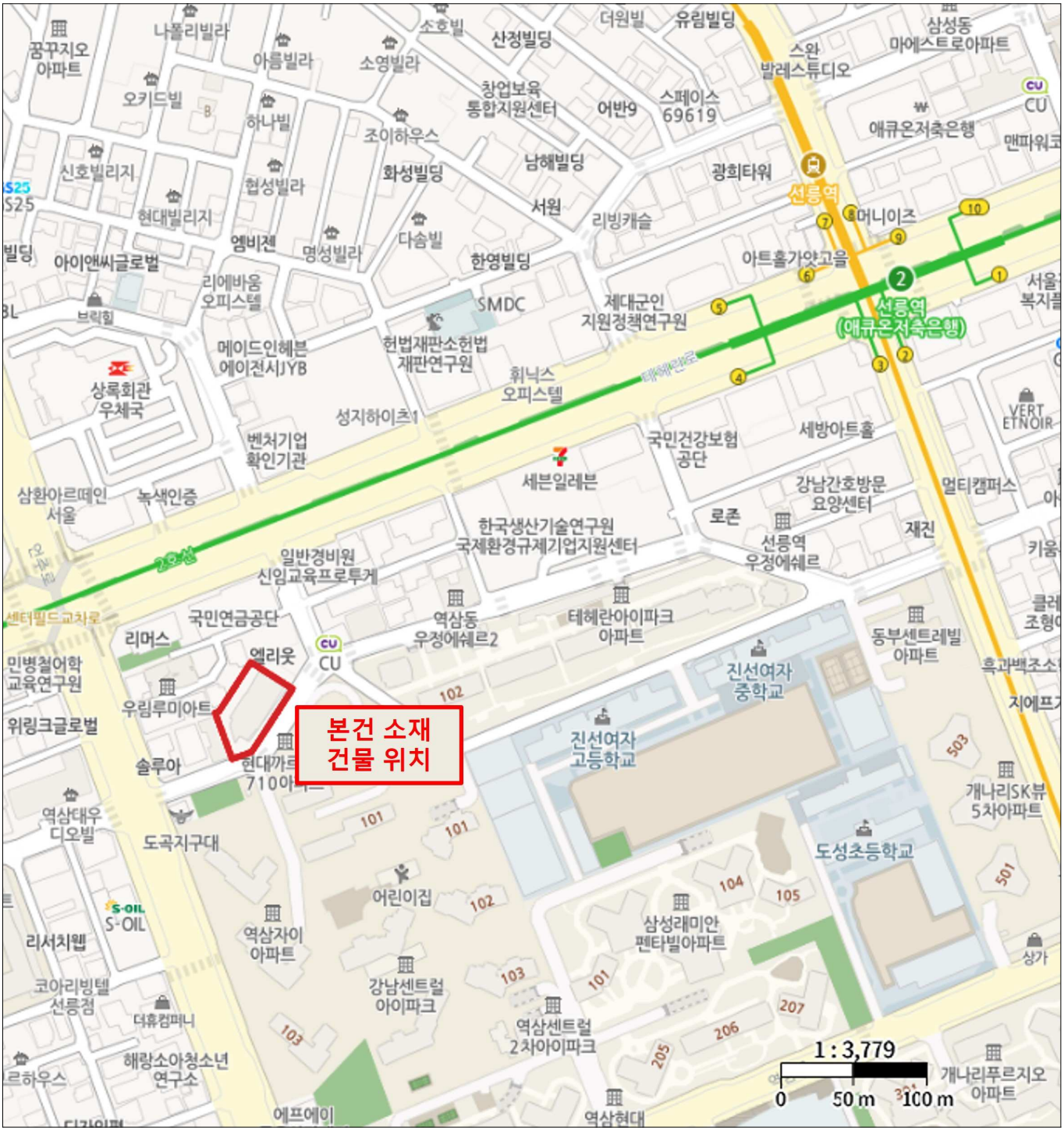
구분건물평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	[지하철2호선 선릉역] 남서측 인근(4번출구 기준 직선거리 약450m), 테헤란로와 언주로가 교차하는 [센터필드교차로] 남동측 후면 인근에 위치함
	교 통	본건 단지로 차량 접근 및 출입 가능하며 인근에 2호선 지하철역(선릉역)과 146, 341, 360, 740 등 다수의 노선버스가 정차하는 버스정류장이 위치하여 전반적인 교통상황은 양호한 편임
	주 위 환 경	테헤란로 남측 후면에 아파트단지와 중소규모 공동주택이 중심이 되나 노변 저층부는 근린생활시설이 혼재하는 도심 내 후면주거지대임
2. 건물상황	구 조	철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하6층~지상26층의 주상복합아파트 중 6층 607호 단위세대로(사용승인일:2001.01.30) 외벽 : 인조석타일 및 복합판넬타일 마감 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등임
	이 용 상 태	아파트 1개호로 이용 중임 (원룸형태 주거형 오피스텔과 유사한 형태로 별첨 도면 참고 바람)
	냉난방 시설	도시가스에 의한 개별난방임
	위생설비 및 기 타 설 비	급배수 및 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 건물 아파트입구부분 경비실 및 보안설비 등 되어 있음
3. 토지상황	형태 지세 및 이 용 상 태	사다리형 유사한 부정형 토지로 인접 대지 및 도로와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 주상복합 건물의 건부지로 이용 중임
	인접 도로상태	남동측으로 '언주로86길'에 접하고 있으며 해당 도로와 건물 내부 주차장이 연결되어 있음
	도 시 계 획 및 기타 공법 관계	일반상업지역, 지구단위계획구역(테헤란로), 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24) #근거법령 및 세부사항은 별첨한 토지이용계획확인서 사본 참고
4. 기타	공부와 차이	별무함
	임 대 관 계	미상임
	기 타	-

A3250724-001

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 역삼동 706-20 한화진넥스빌 6층 607호



A3250724-001.1

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 역삼동 706-20 한화진넥스빌 6층 607호



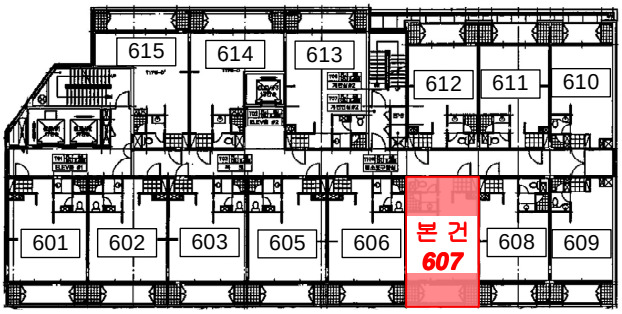
건물이용 및 임대상황

NO SCALE

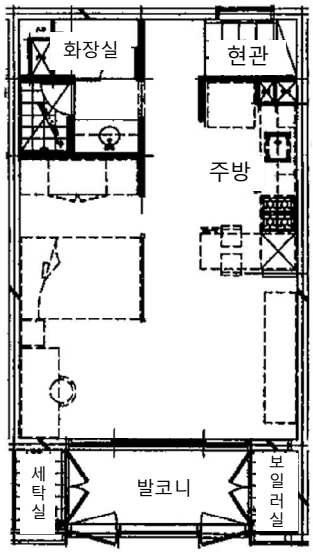


서울특별시 강남구 역삼동 706-20
한화 진넥스빌 제6층 제607호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



임 대 부 분		임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월대임료	
임대상황		임대미상임	—	—	

A3250724-001

사 진 용 지



【 본건 소재 건물 및 주변 전경(원경) 】

A3250724-001.1

사 진 용 지



【 본건 소재 건물 전경 】

A3250724-001.2

사 진 용 지



【 입구 】



【 아파트전용 출입구 】

A3250724-001.3

사 진 용 지



【 복도 】



【 현관 】

A3250724-001.4

사 진 용 지



【 현관(알림문 부착, 7/25) 】