

# 감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원 경매7계  
건명 : 이미희 소유물건 (2025타경 102969)  
번호 : 지우1-250526-301호

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

지우 감정평가법인(주)



서울특별시 강남구 테헤란로 512, 7층(대치동, 신안빌딩)  
TEL.(02)522-4001 FAX.(02)522-4016

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
주 경 상

지우감정평가법인(주) 대표이사 주용

  
(인)  
  
(서명또는인)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |             |                         |            |              |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 사억오천이백만원정 (₩452,000,000.-)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |             |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 서울중앙지방법원<br>사법보좌관 유명중                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | 감정평가<br>목 적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 서울중앙지방법원 경매7계                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | 기준가치        | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이미희<br>(2025타경 102969)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | 감정평가<br>조 건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | 기준시점        | 조 사 기 간                 | 작 성 일      |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             | 2025.05.28  | 2025.05.26 ~ 2025.05.28 | 2025.05.28 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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          |
|                            | 구분건물                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1개호         | 구분건물        | 1개호                     | -          | 452,000,000  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 이           | 하           | 여                       | 백          |              |
|                            | 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |             |                         |            | ₩452,000,000 |
| 심사<br>확인                   | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가<br/>내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p> <div><br/><br/>(인)</div> |             |             |                         |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

|      |                                         |      |     |             |             |             |              |
|------|-----------------------------------------|------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 소재지  | 서울특별시 강남구 역삼동 681-26 외 1필지<br>(역삼동 하나빌) |      |     |             |             |             |              |
| 주용도  | 아파트, 근린생활시설                             |      |     | 사용승인일       | 2002.09.16. |             |              |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트, 평슬라브지붕            |      |     | 건물규모        | 지하3층/지상15층  |             |              |
| 기호   | 층                                       | 호    | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 분양면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) |
| 가    | 6층                                      | 602호 | 아파트 | 28.44       | 20.12       | 48.56       | 4.89         |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 05월 28일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대한 실지조사 실시기간은 2025.05.26. ~ 2025.05.28.이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 공부 및 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건 구분건물의 감정평가방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준), 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 및 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등에서 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 구분건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상 물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교 및 검토는 생략하였고, 유사부동산의 거래사례와 가격수준 및 평가사례 등 가격 참고자료를 통해 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 그 밖의 평가기준

-

## IV. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 층·호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 본건은 현장조사를 위해 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 인해 내부조사가 불가한 바 집합건축물대장 상 건축물현황도 등에 의거하여 내부구조를 표시하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 이해관계자들은 경매 진행시 참고 및 유의바람.
- 본건은 평가목적을 고려하여 「법원감정평가실무」(한국감정평가사협회) 등을 참고하여 토지와 건물의 가액을 배분·표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 구분건물의 감정평가액의 산출근거

### 1. 산정개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인·단지내부요인·호별요인·기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상건물의 가액(비준가액)을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

|      |                                         |      |     |             |             |             |              |
|------|-----------------------------------------|------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 소재지  | 서울특별시 강남구 역삼동 681-26 외 1필지<br>(역삼동 하나빌) |      |     |             |             |             |              |
| 주용도  | 아파트, 근린생활시설                             |      |     | 사용승인일       | 2002.09.16. |             |              |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트, 평슬라브지붕            |      |     | 건물규모        | 지하3층/지상15층  |             |              |
| 기호   | 층                                       | 호    | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 분양면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) |
| 가    | 6층                                      | 602호 | 아파트 | 28.44       | 20.12       | 48.56       | 4.89         |

### 3. 사례선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

|          |                 |     |      |     |             |             |             |               |
|----------|-----------------|-----|------|-----|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 거래<br>사례 | 소재지             | 동/층 | 호    | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 거래시점        | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) |
| A        | 역삼동<br>681-26 외 | 9층  | 904호 | 아파트 | 50.89       | 2024.01.05. | 700,000,000 | 13,800,000    |
| B        | 역삼동<br>681-26 외 | 4층  | 406호 | 아파트 | 33.37       | 2023.06.20. | 390,000,000 | 11,700,000    |

※ 거래단가는 전유면적을 기준으로 사사오입하여 십만원 단위까지 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 위치적·물적 유사성이 인정되고, 거래시점 등을 고려하여 아래의 거래사례를 본건에 적용할 비교사례로 선정하였음.

| 거래<br>사례 | 소재지             | 동/층 | 호    | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 거래시점        | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) |
|----------|-----------------|-----|------|-----|-------------|-------------|-------------|---------------|
| A        | 역삼동<br>681-26 외 | 9층  | 904호 | 아파트 | 50.89       | 2024.01.05. | 700,000,000 | 13,800,000    |

## 4. 사정보정

| 보정치 결정 의견                                                       | 보정치   |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| 사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음. | 1.000 |

## 5. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국감정원에서 조사·발표하는 아파트 매매가격지수(서울특별시 강남구)을 적용하였음.

| 구분      | 적용시점      | 구분    | 산정내역  | 시점수정치<br>(변동률)       |
|---------|-----------|-------|-------|----------------------|
| 기호(가)   | 2025년 04월 | 100.7 | 100.7 | 1.11889<br>(11.889%) |
| 거래사례(A) | 2023년 12월 | 90.0  | 90.0  |                      |

※ 본건은 기준시점 현재 가장 최근에 발표한 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

| 가치형성요인 |         | 세 항 목                                                                                            |
|--------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주거용    | 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등     |
|        | 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식·계단식) 등 |
|        | 호별요인    | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등            |
|        | 기타요인    | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                |

### 나. 가치형성요인 비교치 결정

| 기호 | 거래<br>사례                                                                                                                                             | 단지<br>외부요인 | 단지<br>내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------|---------------|
| 가  | A                                                                                                                                                    | 1.00       | 1.00       | 1.03 | 1.00 | 1.030         |
|    | -단지 외부요인: 본건과 거래사례는 단지 외부요인에서 동일함.<br>-단지 내부요인: 본건과 거래사례는 단지 내부요인에서 동일함.<br>-호별요인: 본건은 거래사례에 비해 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.<br>-기타요인: 본건과 거래사례는 기타요인에서 동일함. |            |            |      |      |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 적용단가의 결정

| 기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|-------|---------|------------|---------------|---------------|
| 가  | 13,800,000    | 1.000 | 1.11889 | 1.030      | 15,903,902    | 15,900,000    |

※ 적용단가는 사사오입하여 십만원 단위까지 표기하였음.

### 8. 비준가액의 산정

| 기호 | 층  | 호    | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비준가액<br>(원) |
|----|----|------|-----|-------------|---------------|-------------|
| 가  | 6층 | 602호 | 아파트 | 28.44       | 15,900,000    | 452,000,000 |

※ 비준가액은 사사오입하여 백만원 단위까지 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 가격 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처:감정평가협회 정보체계]

| 평가<br>사례 | 소재지             | 층/층 | 호     | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점        | 평가금액<br>(원) | 평가단가<br>(원/㎡) |
|----------|-----------------|-----|-------|-----|-------------|----------|-------------|-------------|---------------|
| 1        | 역삼동<br>681-26 외 | 10층 | 1001호 | 아파트 | 50.47       | 담보       | 2022.02.23. | 852,000,000 | 16,900,000    |
| 2        | 역삼동<br>681-26 외 | 9층  | 901호  | 아파트 | 50.47       | 공매       | 2021.05.13. | 641,000,000 | 12,700,000    |

※ 평가단가는 사사오입하여 십만원 단위까지 표기하였음.

#### 나. 인근지역 유사물건의 가격수준

동일수급권 내 유사 공동주택(아파트)의 경우 전유면적당 11,000,000 ~ 17,000,000원/㎡ 수준의 시세를 보이고 있음.

### 2. 감정평가액의 결정

인근 유사부동산의 거래사례와 가격수준·평가사례·경매동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 상기 비준가액의 합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 따라 비준가액을 기준으로 평가목적에 고려하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

| 기호 | 층  | 호    | 용도  | 감정평가액<br>(원) |
|----|----|------|-----|--------------|
| 가  | 6층 | 602호 | 아파트 | 452,000,000  |

구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액 | 비 고 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----------------|------------------|---------|-----|-------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |                 |                  | 공 부     | 사 정 |       |     |
| 1.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>< |     |     |                 |                  |         |     |       |     |

# 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 역삼동 소재 "선정릉역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대로변으로 상업시설, 업무시설 및 아파트 등이 밀집한 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(선정릉역)이 소재하여 대중교통여건 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평슬라브지붕 15층 건내 제6층 제602호로서,  
외벽: 외장석 붙임 등 마감  
창호: 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.  
(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 세장형 평지로서, 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

본건 북측, 동측, 서측으로 노폭 35m, 4m, 4m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):

도시지역, 제3종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임  
토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

기호(2):

도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴), 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지), 건축선임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

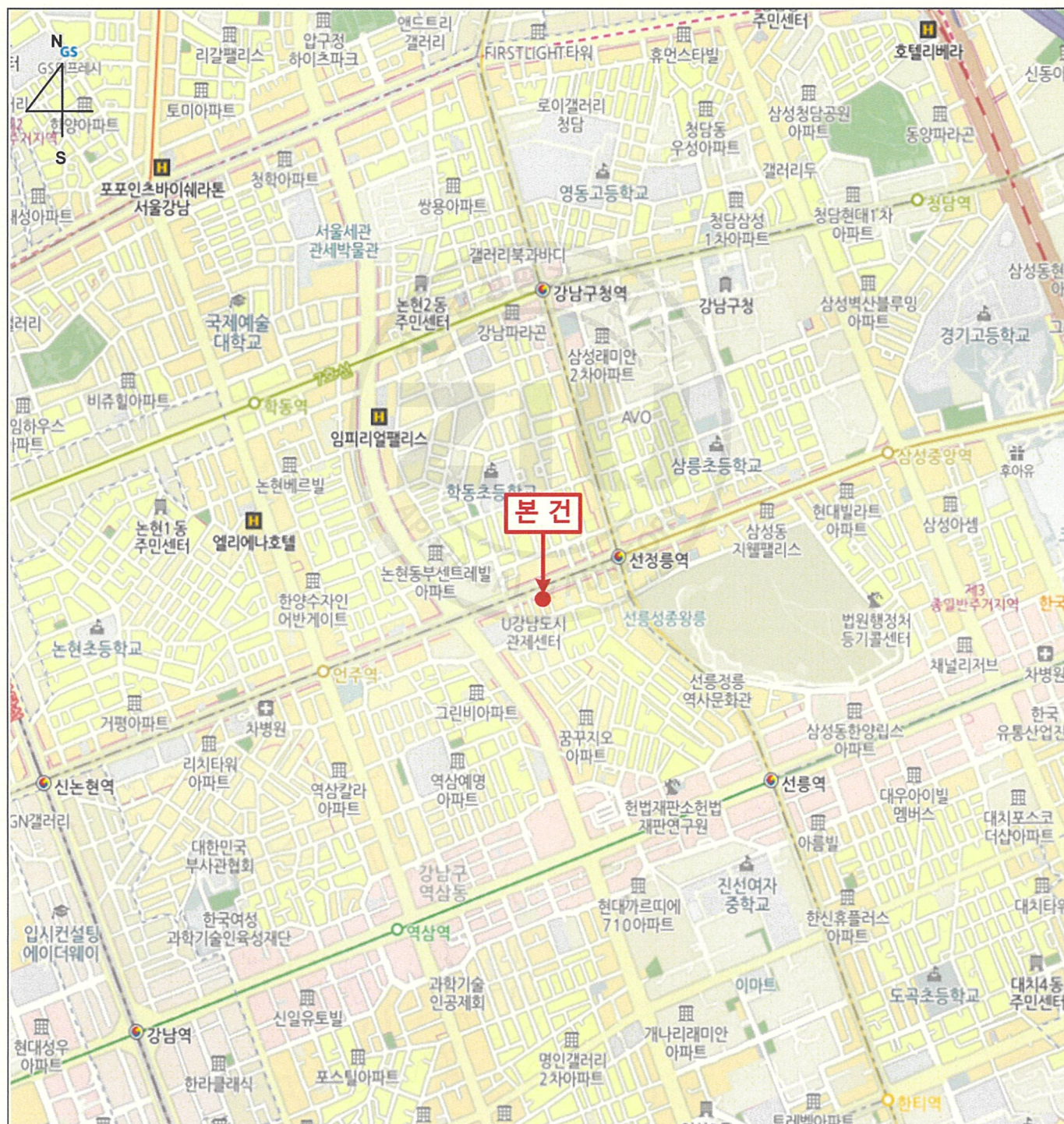
-

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강남구 역삼동 681-26 외 (역삼동하나빌 6층 602호)



서울특별시 강남구 역삼동 681-26 외 (역삼동하나빌 6층 602호)



# 내 부 구조 도

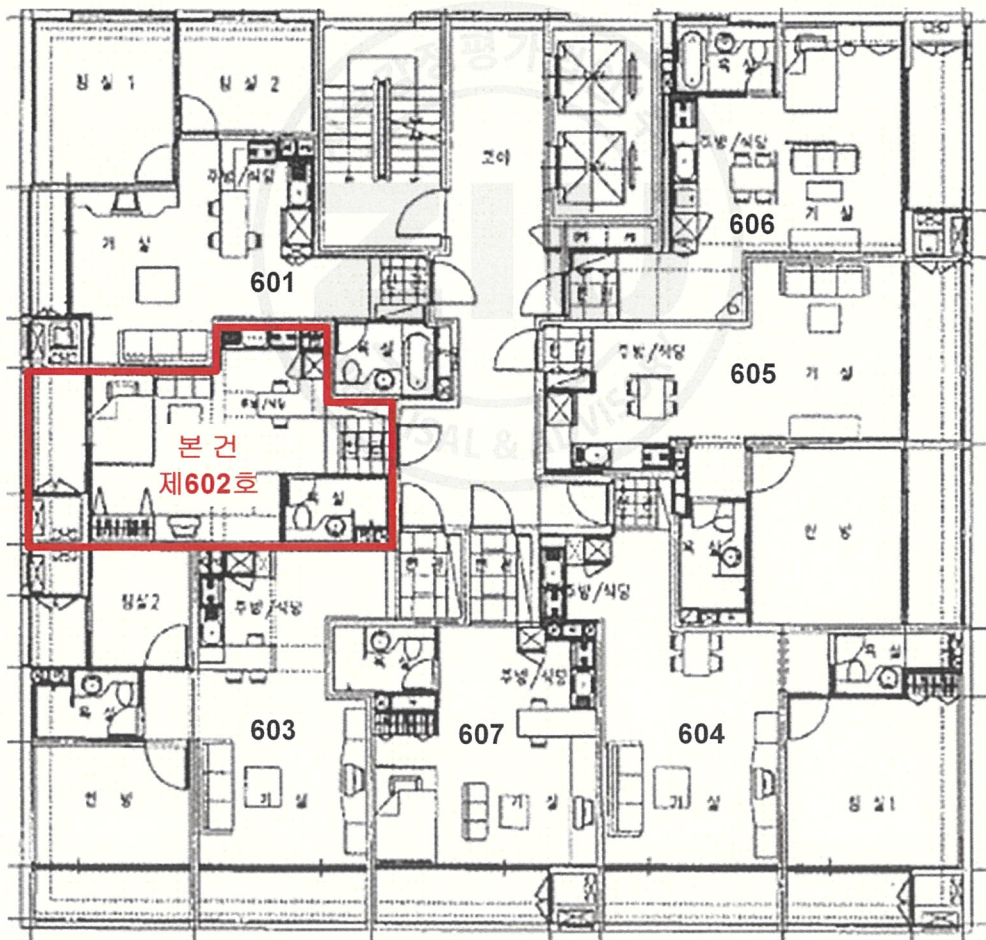
Page : 1



소 재 지 서울특별시 강남구 역삼동 681-26 외 (역삼동하나빌 6층 602호)

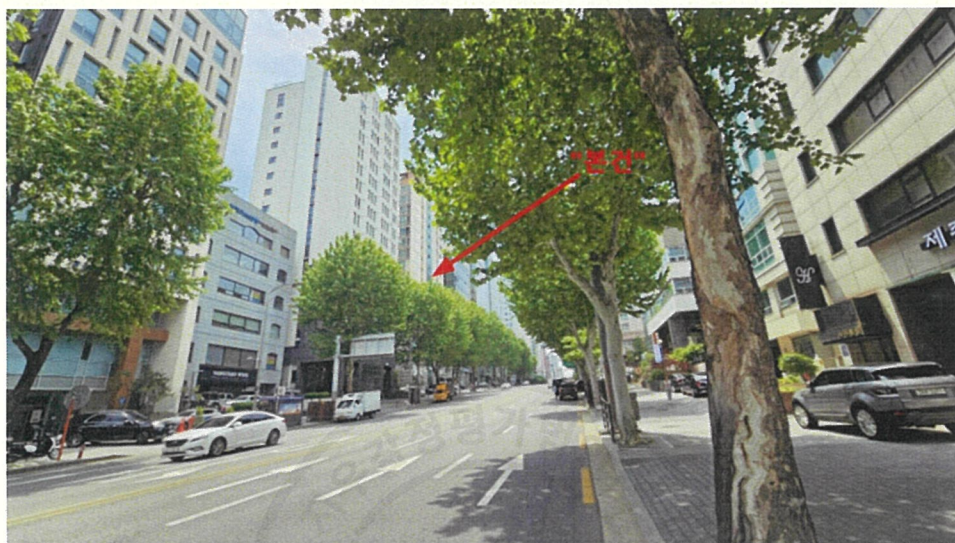


No Scale



[ 역삼동 하나빌 제6층 ]

# 사 진 용 지



본건 외부



출입구 부분

## 사 진 용 지



현관 부분

# 회 보 서

우)06179 서울특별시 강남구 테헤란로 512 신안빌딩 7층  
지우감정평가법인주식회사  
E-Mail : ziwoo2012@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : <http://ziu.or.kr/>

TEL. 02-522-4001  
FAX. 02-522-4016

문서번호 : 1-250526-301

시행일자 : 2025-05-28

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

|             |          |  |                       |  |  |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선<br>결      |          |  | 지<br>시                |  |  |
| 접<br>수      | 일자<br>시간 |  | 결<br>재<br>·<br>공<br>람 |  |  |
|             | 번호       |  |                       |  |  |
| 처<br>리<br>과 |          |  |                       |  |  |
| 담<br>당<br>자 |          |  |                       |  |  |

1. 저희 지우감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.05.23자 귀 제 『2025타경102969』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이미희 소유물건(2025타경102969)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

지우감정평가법인(주)



# 수수료 청구서

( 전화: 02-522-4001, FAX: 02-522-4016 )

문서번호 : 1-250526-301

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 유명중 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.23 자 귀 제 『

2025타경102969

』 호로

의뢰하신 『

서울특별시 강남구 역삼동 681-26 역삼동하나빌 6층 602호

』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를

청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

| 과 목       |       | 금 액     | 비 고                                                  |
|-----------|-------|---------|------------------------------------------------------|
| 평 가 수 수 료 |       | 553,760 |                                                      |
| 실         | 여 비   | 212,000 |                                                      |
|           | 토지조사비 | —       |                                                      |
|           | 물건조사비 | 10,000  | (250,000+402,000,000 x 11/10,000)x<br>0.8배 ≒ 553,760 |
|           | 공부발급비 | 2,090   |                                                      |
|           | 기타 실비 | 6,000   |                                                      |
| 비         | 소 계   | 230,090 |                                                      |
| 특 별 용 역 비 |       | —       |                                                      |
| 공 급 가 액   |       | 783,000 | 1,000원 미만 절사                                         |
| 부 가 세     |       | 78,300  |                                                      |
| 합 계       |       | 861,300 |                                                      |
| 기납부 착수금   |       | —       |                                                      |
| 정 산 청 구 액 |       | 861,300 |                                                      |

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-009-760138(예금주:지우감정평가법인(주))

지우감정평가법인(주) 본사

대표이사 주용