

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허필창 소유물건(2025타경103160)

의뢰인: 서울중앙지방법원 판사 이원범

감정평가서번호: HD250701-2-001



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)
HYUNDAE APPRAISAL CO., LTD

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

이 호 권

현대감정평가법인(주) 대표이사 문병성

이호권
(인)문병성
(서명도장인)

감정평가액	이십구억일천만원정 (₩2,910,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 이원범		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	허필창 (2025타경103160)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.07.03	2025.07.01 ~ 2025.07.03	2025.07.04	
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	1세대	아파트	1세대	-	2,910,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,910,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	문 병 성					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 “강남구청” 남동측 인근에 위치하는 “삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호 구분건물(아파트)”로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적(부동산 임의경매)의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 03일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항(둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 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 유사부동산의 거래가격 수준 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 토지건물의 배분 비율에 관한 지침」의 배분 비율(표 IV-20) 및 한국부동산연구원 「공동주택 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」의 배분 비율(표 IV-24) 등을 참고하여 적의 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 병기하였으니 참고하시기 바라며, 이는 지역사정 및 해당 물건 등에 따라 실제와 다를 수 있습니다.

5. 실지조사 실시일 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시일 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 07월 03일에 실지조사하여, 대상물건의 위치, 이용상황 등 개별적인 사항을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 이용상황, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였습니다.

나. 본건의 위치확인은 실지조사에 의하여 확인하였으며, 폐문 부재하여 설비내역 · 이용상황 등을 반영한 “호별배치도 및 내부구조도” 는 “건축물현황도 및 외부관찰에 의한 현황 점용부분 등을 확인하여 작성하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개황

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)

건물 현황								
소재지, 지번	서울특별시 강남구 삼성동 16-2 [도로명주소] 서울특별시 강남구 학동로68길 29							
건물명 /동	삼성동 힐스테이트1 단지/ 제115동	건축면적 (㎡)	547.073	연면적 (㎡)	6,573.718			
사용승인일	2008.12.10	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
본건 현황								
일련 번호	층	호수	이용상황	면적(㎡)				2025년 공동주택가격 (원)
				전유	※공용	합계	소유권 대지권	
(1)	1	101	아파트	84.236	25.170	109.406	39.073	1,801,000,000

※상기 공용면적은 주거 공용면적입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)

기호	소재지, 지번, 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일	비고
#1	강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트 1단지	11*동/3층/30*호	84.236	39.073	2,940,000,000	34,901,942	2025.02.22	2008.12.10	채택
#2	강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트 1단지	11*동/1층/10*호	84.236	39.073	2,710,000,000	32,171,518	2025.02.14	2008.12.10	-
#3	강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트 1단지	11*동/10층/100*호	84.349	39.125	2,800,000,000	33,195,414	2025.01.24	2008.12.10	-

※전유면적당 단가는 소숫점 첫째자리에서 반올림합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례의 선정

본건과 위치의 유사성 인정되고, 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 있는 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되고, 평가목적에 따른 거래가격의 균형 및 합리성, 거래가격의 시계열적 적정성, 현재 시장가격의 적정성, 공시가격과의 균형 등을 고려하여 최근 사례인 <거래사례 #1>을 선정합니다.

3. 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, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다(1.000).

4. 시점수정

가. 한국감정평가사협회 아파트(서울 강남지역 동남권 강남구) 매매가격지수 추세

(기준월 : 2025.03 = 100)

'25.01	'25.05
96.6	101.8

나. 시점수정치의 결정

일련 번호	기 간	지역/ 유형	매매가격지수	시점수정치	비 고
(1)	2025.02.22 ~2025.07.03	서울 강남지역 동남권 강남구/ 아파트	2025년 05월 : 101.8	1.05383	101.8/96.6 ≒ 1.05383
			2025년 01월 : 96.6		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율	비 고
항목	세부 항목	(본건/사례#1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례는 대등합니다.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.94	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없습니다.
격 차 율		0.940	-

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 전유면적(㎡)							
일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
(1)	34,901,942	1.000	1.05383	0.940	84.236	2,912,364,574	2,910,000,000

※결정가액은 산출가액 백만원 단위에서 반올림합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 평가정보)

기호	소재지, 지번	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
					전유면적당 단가 (원/㎡)		
A	강남구 삼성동 16-2	삼성동 힐스테이트 1단지	10*동/10층/100*호	84.236	2,955,000,000	2025.03.17	법원 경매
					35,080,013		
B	강남구 삼성동 16-2	삼성동 힐스테이트 1단지	11*동/5층/50*호	84.419	2,660,000,000	2024.11.27	담보
					31,509,494		

2. 인근 유사부동산(유사 규모 아파트)의 가격수준

동일 규모 구분건물의 가격수준	전유면적당 32,000,000원/㎡ ~ 35,000,000원/㎡ 수준임.
------------------	--

3. 서울특별시 강남구 삼성동 경매 낙찰가율 통계

(자료출처 : 인포케어, 기간 : 최근 1년간)

지역 통계		서울특별시 강남구 삼성동		
기 간	용 도	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	96.92%	101.59%	8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정 의견 및 결정

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가사례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

일련 번호	소재지, 지번, 건물명	동/층/호	감정평가액(원)	비 고
(1)	서울특별시 강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트1 단지	제115동/ 제1층/ 제101호	2,910,000,000	-

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) 1 가	서울특별시 강남구 삼성동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 학동로68길 29	16-2 위 지상 삼성동 힐스 테이트1 단지 제115동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층					
				1층	454.832				
				2층 ~ 14층 각	437.054				
				15층, 16층 각	218.592				
				옥탑1층 (연면적 제외)	32.67				
	동소	16-2	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1 소유권대지권					
					84.236	84.236	2,910,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					39.073				
					41,426.2x— 41,426.2	39.073			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,037,000,000 873,000,000	
합 계						₩2,910,000,000.-			
			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 "강남구청" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동 주택, 단독주택, 학교, 관공서, 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 7호선 '청담역'이 소재 하는 등 제반 대중교통 사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 중 제1층 제101호로서,

외 벽: 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있습니다.

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

사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내 도로가 외부 공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(삼성동 16-2)

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 집산도로(접합), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)입니다.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



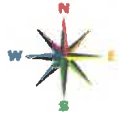
소재지

서울특별시 강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호



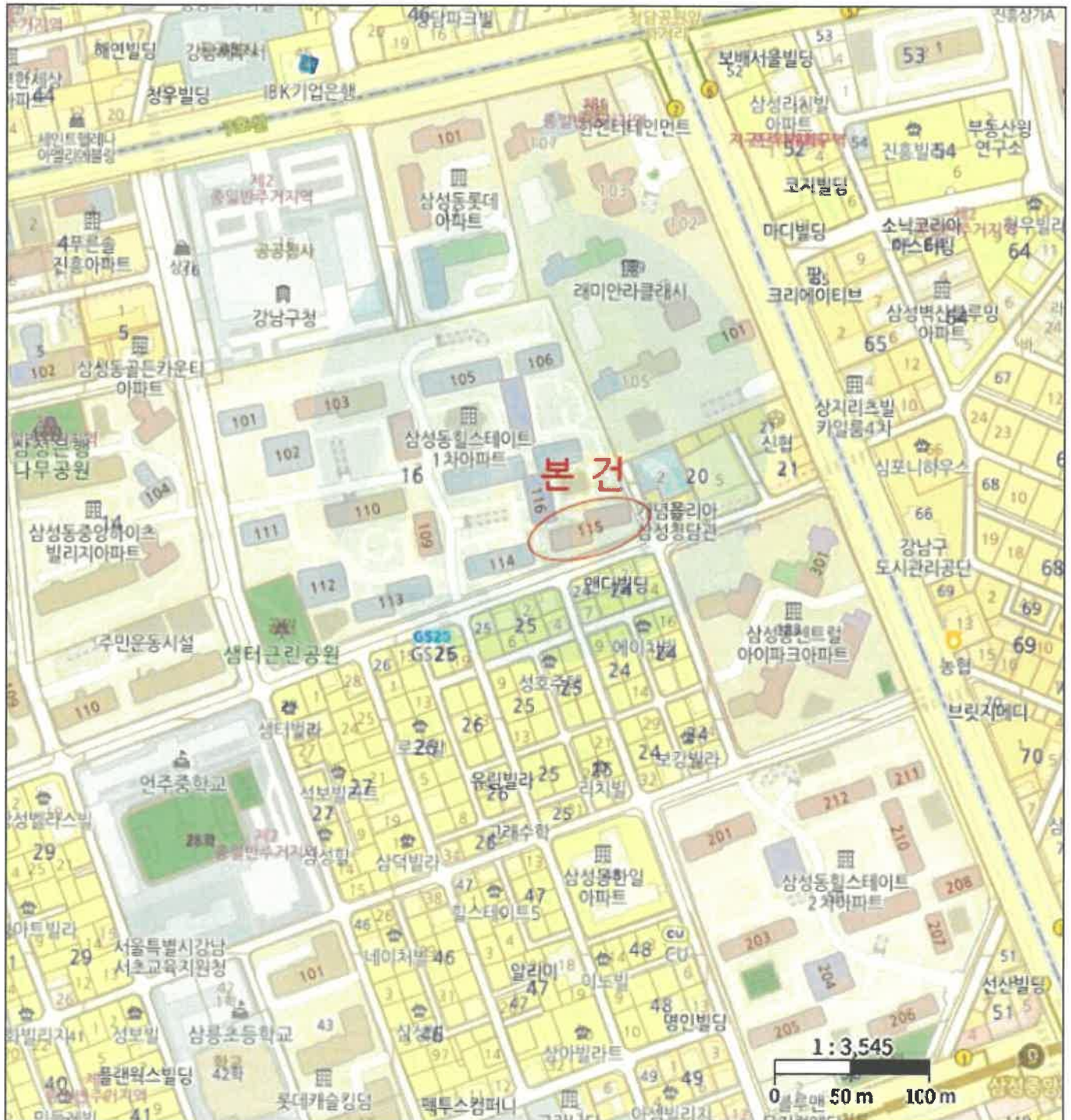
위 치 도

Page : 1



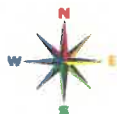
소재지

서울특별시 강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호



현대감정평가법인(주)
HYUNDAE APPRAISAL CO., LTD

호별배치도 및 내부구조도



소재지	서울특별시 강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호
-----	--



S: No Scale

< 삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호 >



사 진 용 지

Page : 1



본건 아파트 단지 내 촬영

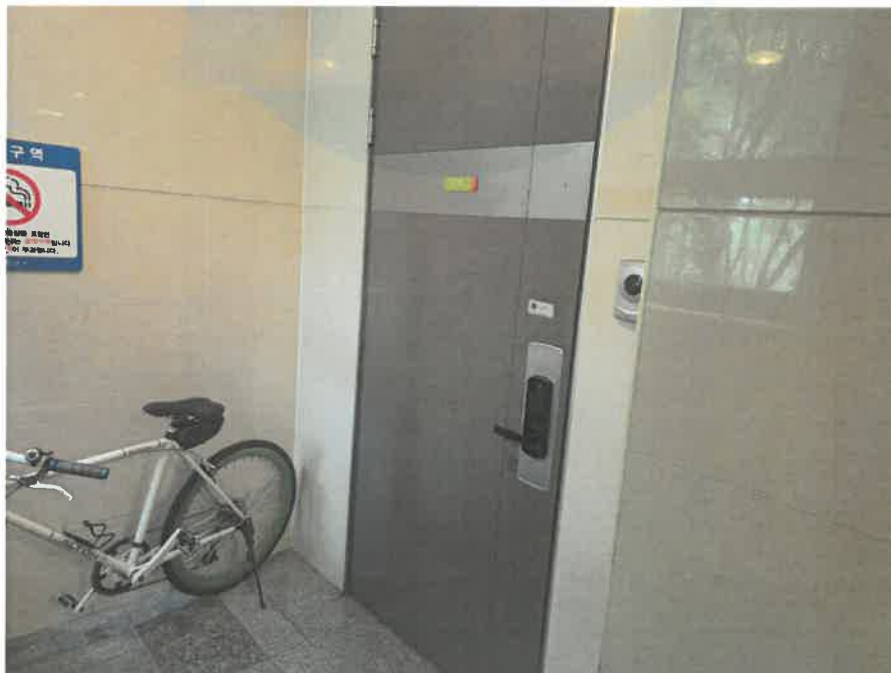


본건 아파트 제115동 촬영

사 진 용 지



본건 아파트 제115동 제1층 주 출입구 촬영



본건 아파트 제115동 제1층 제101호 현관문 촬영

회보서

우)06789 서울특별시 서초구 강남대로2길 71(양재동 360-6), 201호
E-Mail : hyundaeapp@kapal and.co.kr 홈페이지 : hyundaeapp.co.kr

TEL. 02-2088-3630
FAX. 02-2088-3906

문서번호 : HD250701-2-001

시행일자 : 2025-07-04

수 신 : 서울중앙지방법원 판사 이원범

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.07.01자 귀 제 『2025타경103160』호로 저희 법인에 의뢰하신 『허필창
소유물건(2025타경103160)』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 : HD250701-2-001

수 신 : 서울중앙지방법원 판사 이원범 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.01 자 귀 제 『 2025타경103160 호로
의뢰하신 『 서울특별시 강남구 삼성동 16-2 삼성동 힐스테이트1 단지 제115동 제1층 제101호 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

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,906,100	
실	여 비	212,000	(1,195,000+1,910,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒1,906,100
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,300	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	230,300	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		2,136,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		213,600	
합 계		2,349,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		2,349,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

현대감정평가법인(주) 본사

대표이사 문병성



현대감정평가법인(주)
HYUNDAE APPRAISAL CO., LTD