

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 백창주 소유물건(2025타경103751)

의뢰인 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정서번호 : W250914-00-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '삼성중앙역(9호선)' 동측 인근에 위치하는 '삼성동포스코더샵' 제 20층 제2002호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 14일 ~ 2025년 9월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란 하나 평가목적상 귀 원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물대장상 건축물현황도 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강남구 삼성동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 봉은사로 510 (삼성동, 삼성동포스코 더샵)	146 146-1, 146-2 삼성동 포스코 더샵	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조				
				(철근)콘크리트				
				지붕				
				22층				
				지하5층	1,397.91			
				지하4층	1,390.09			
				지하3층	1,402.25			
				지하2층	1,410.38			
				지하1층	1,293.64			
				1층	550.67			
				2층	750.59			
				3층	750.59			
				4층 ~ 19층 각	701.42			
				20층	586.13			
				21층	553.47			
				22층	406.89			
				옥탑층	68.03			
				일반상업지역	201.7			
				제3종				
				일반주거지역				
2	상동	146-1	대	일반상업지역	118.4			
				제3종				
				일반주거지역				
3	상동	146-2	대	일반상업지역	1,424.9			
				제3종				
				일반주거지역				
가				(내)				
				철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				제20층 제2002호	199.2	199.2	5,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 339.58㎡
				소유권	27.828			
				1~3.x -----	1,745 x----	27.828		
				대지권	1,745			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	3,724,000,000	
						건 물:	1,596,000,000	
	합 계						₩5,320,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강남구 삼성동 146외 2필지 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호		
도로명주소	서울특별시 강남구 봉은사로 510 (삼성동, 삼성동포스코 더샵)		
	주용도	공동주택(아파트) 90개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2003.08.20	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 22층
		연면적	21,715.33 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	20/2002	아파트	199.2	140.38	339.58	27.828	58.66
합계 (1개호)			199.2	140.38	339.58	27.828	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼성동 14*	18/180*	아파트	154.21	262.89	3,250,000,000 (@21,100,000)	2025.03.10 (2003.08.20)	-
#2	삼성동 14*	17/170*	아파트	154.24	262.95	3,150,000,000 (@20,400,000)	2024.10.30 (2003.08.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.10/ 2025.09.15	
서울 강남지역 동남권 강남구 아파트	9.240% (1.09240)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	97.4
			기준시점 당시 지수	2025.07	106.4
		산식		$1 + (106.4 - 97.4) / 97.4$ ≈ 1.0924	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.16	본건이 사례 대비 전유면적 등에서 열세하나 층별효용 및 평면방식(옥상 테라스 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.160	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정 면적(m²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	20/ 2002	199.2	#1	21,100,000	1.000	1.09240	1.160	26,700,000	5,318,640,000	5,320,000,000
합계		199.2	-	-	-	-	-	-	-	5,320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼성동 14* 20/200*	아파트	199.2	339.58	4,820,000,000 (@24,200,000)	2024.05.20 (2003.08.20)	담보
(2)	삼성동147-* /21/210*	아파트	84.86	124.51	1,810,000,000 (@21,300,000)	2025.09.11 (2004.11.19)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 강남구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	224,106,666,667	225,606,298,964	100.7	167	86	51.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제20층 제2002호	199.2	27.828	5,320,000,000
합계		199.2	27.828	5,320,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

~.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 삼성중앙역(9호선) 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 상업지대로 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(삼성중앙역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상22층 건중 제20층 제2002호로서
외벽: 석재 붙임 마감 등,
창호: 샷사 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 3필지 일단의 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 등 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 각각 노폭 약 30m 및 약 6m 내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

삼성동 146 :도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-09-08)(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>, 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.)),건축선, <추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

삼성동 146-1 :도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-09-08)(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>, 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.)),

<추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

삼성동 146-2 :도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-09-08)(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>, 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.)),건축선, <추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
(9) 공부와의 차이 - (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 미상임.		

광역위치도

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 146 외 2필지 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호
-----	---



[범례]

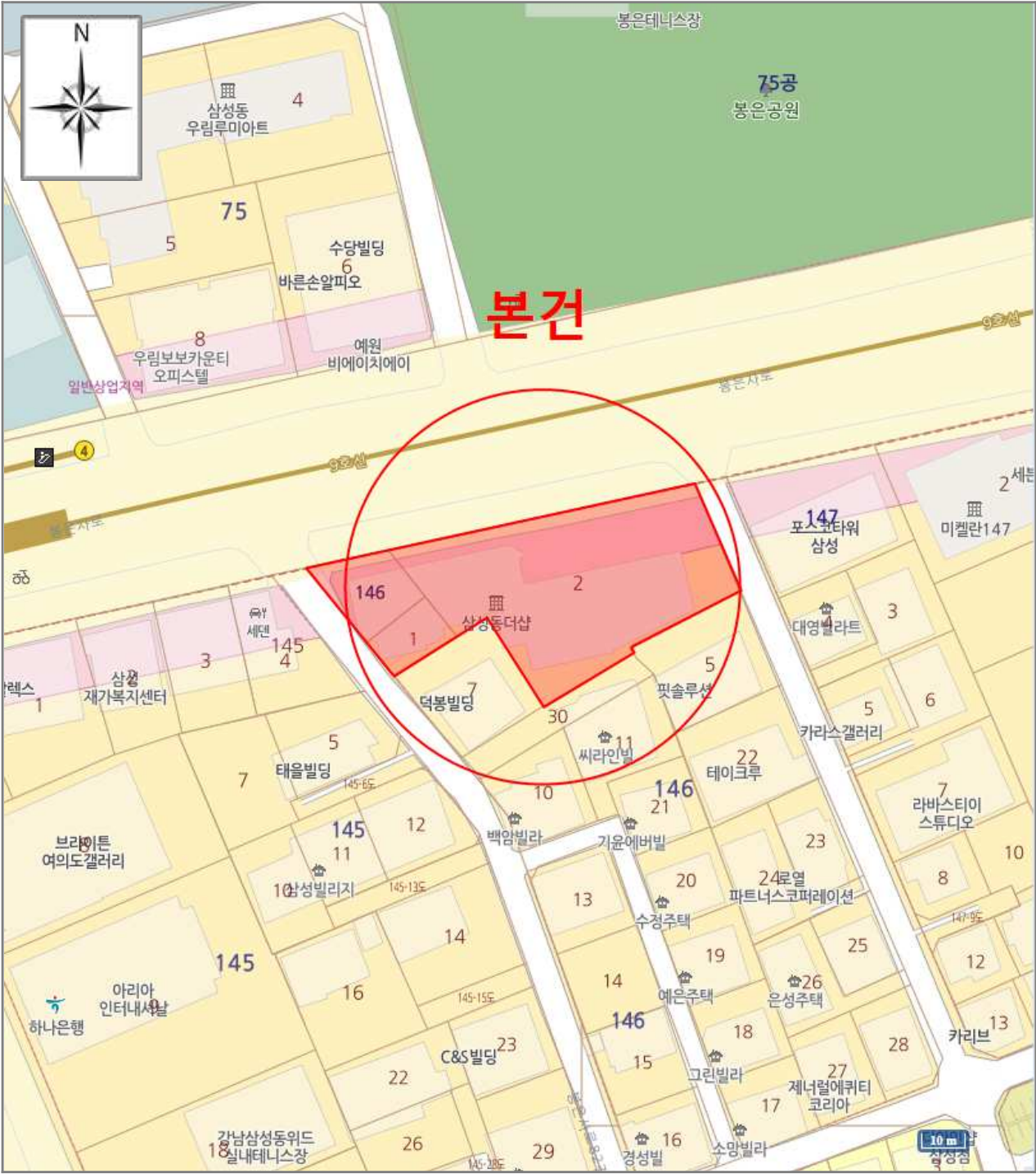
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 146 외 2필지 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호
-------	---



[범 례]

■ 본 건

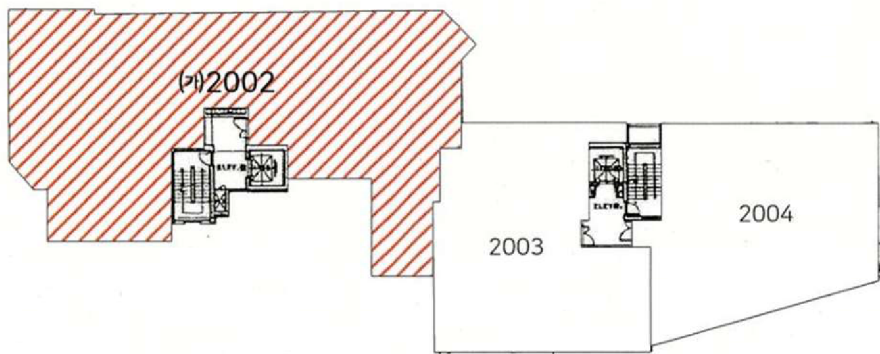
■ 평가사례

■ 거래사례

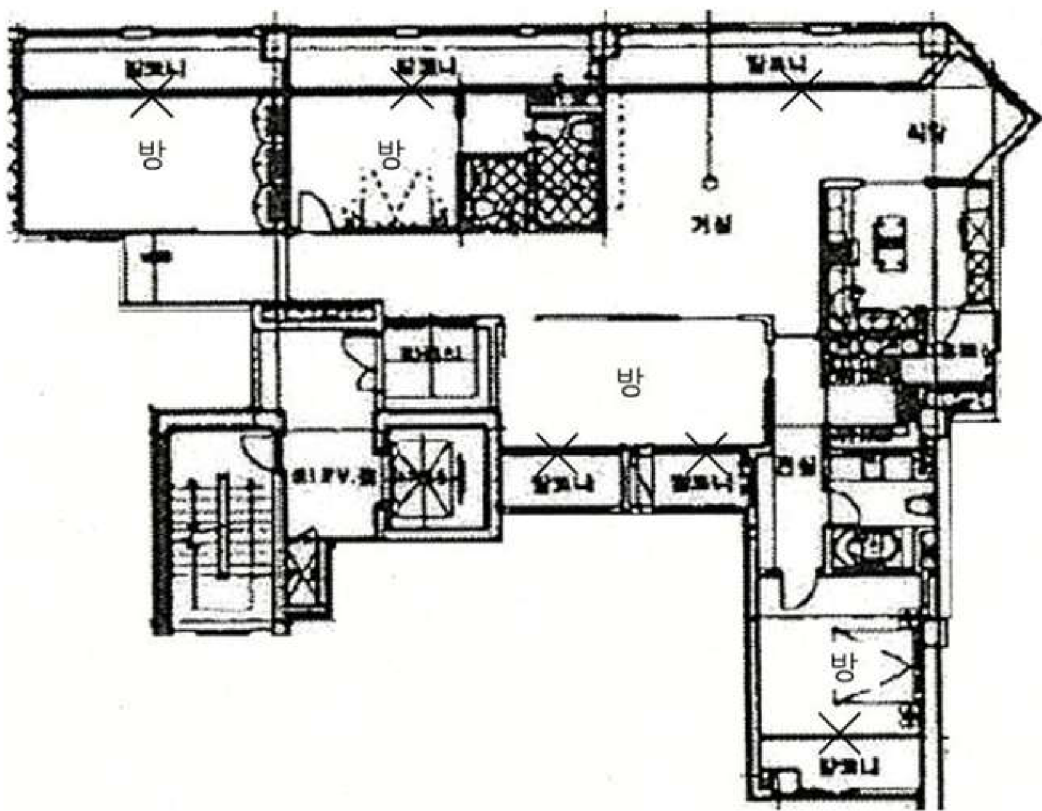
호별배치도 및 내부구조도



삼성동포스코더샵 제20층 제2002호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 20 층]



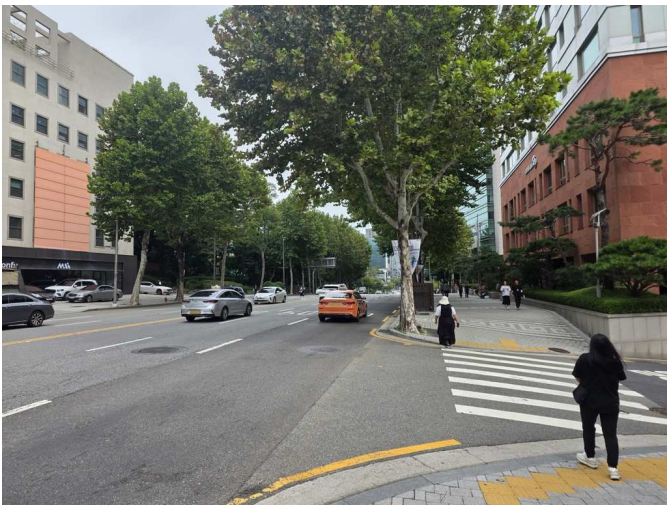
[제 2002 호]

사 진 용 지

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 146 외 2필지 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호
-----	--



본건 전경



본건 주위 환경1



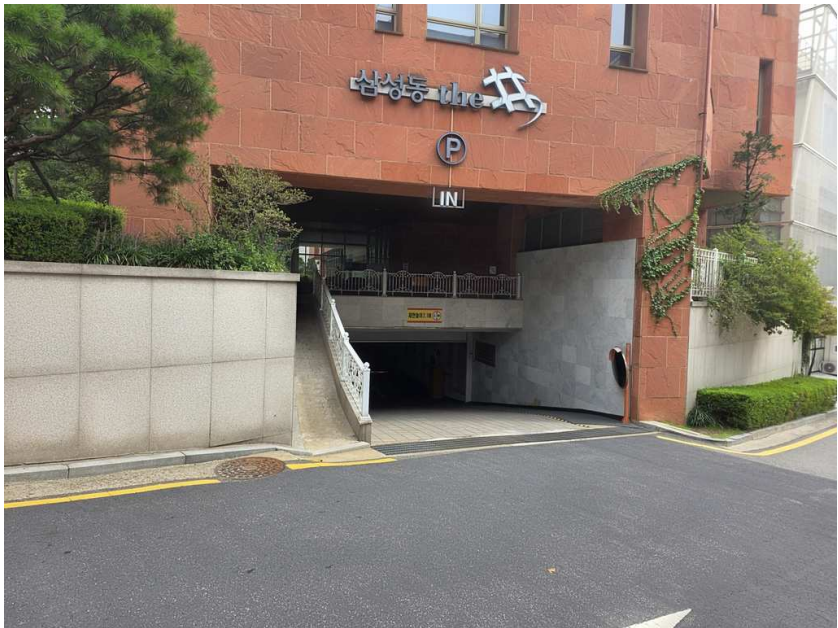
본건 주위 환경2

사 진 용 지

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 146 외 2필지 삼성동포스코더샵 제20층 제2002호
-----	--



본건 주위 환경3



본건 지하주차장