

감정평가서

건명	윤성훈 소유물건(2025타경103954)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 안창기
감정서번호	HY2025-1033

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

헤움감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

황수진

감정평가액	오십팔억원정(₩5,800,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 안창기	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤성훈 (2025타경 103954)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.30	2025.09.26 ~ 2025.09.30	2025.09.30		
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	5,800,000,000
	합 계					₩5,800,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 “세화여자고등학교” 북측 인근에 위치하는 “래미안 원펜타스 102동 14층 1403호”로서 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제6조에 의거 별도의 부가조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료 일인 2025.09.30입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.09.30까지 감정평가를 위한 실지조사를 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

6. 감정평가방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란 또는 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기 타

가. 현장 조사 당시 점유자의 폐문부재로 내부구조, 마감자재 확인이 불가능 한 바 본건과 유사한 구분건물의 통상적인 마감 상태를 상정하여 평가하였으며, 호별 배치 및 내부구조는 탐문, 외부 관찰 및 건축물 현황도에 의거 하여 표기하였으니 이 점 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 '집합건물 토지, 건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

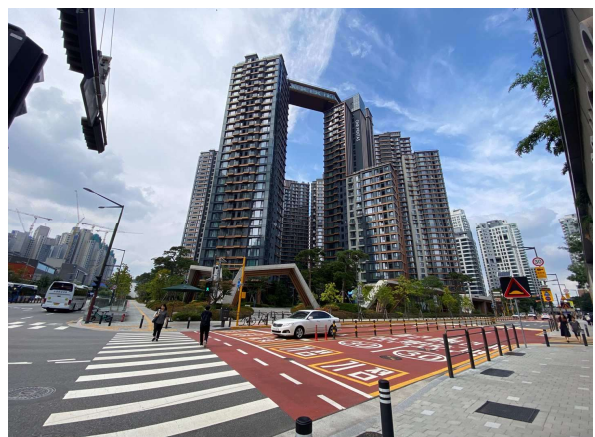
표. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서초구 반포동 12 래미안원펜타스 102동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 신반포로15길 1		
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2024.06.07
건물 연면적(㎡)	12,511.2613	규모	지상29층

물건내역

층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)*	전유+공용 면적(㎡)	대지권면적(㎡)
용도				
14층 1403호	84.728	25.9296	110.6576	37.2619
아파트				

본건이 소재한 아파트 건물 전경



* 집합건축물대장 전유부상 공용부분 중 '주'부분의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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 유사부동산의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례	소재지	용도	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) (@전유면적당 단가)	거래시점
							사용승인월
A	반포동 1	아파트	래미안 원베일리 105동 9층 □호	84.98	37.5638	6,080,000,000 (@71,550,000)	2025.06.10
							2023.08
B	반포동 2-12	아파트	아크로리버파크 112동 7층 □호	84.97	37.65	5,100,000,000 (@60,020,000)	2025.06.02
							2016.08
C	잠원동 60-3	아파트	메이플자이 110동 20층 □호	84.25	36.88	5,500,000,000 (@65,280,000)	2025.06.27
							-

나. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적, 물적 비교 가능성이 높고 최근에 거래된 거래사례<A>를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래가격 수준에 비추어 거래당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 지역의 매매가격지수를 활용하여 거래 시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정합니다.

일련번호 1	아파트
	지역 :서울특별시 서초구(25.06.10~25.09.30)
	거래시점 : 2025.06.10, 2025년05월 지수를 적용함
	기준시점 : 2025.09.30, 2025년08월 지수를 적용함
	2025.06.10 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 102.0 2025.09.30 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 107.3 시점수정치 : $107.3/102.0 \approx 1.05196$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관) 등	1.00	0.97	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부 요인	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	0.92	본건은 사례 대비 아파트 단지 규모 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도, 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.910		0.97 x 0.92 x 1.02 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

가. 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)
1	71,550,000	1.00	1.05196	0.910	68,493,642

나. 산정가격

일련 번호	전유면적 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 결정 (원)
1	84.728	68,493,642	5,803,329,299	5,800,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 인근지역 및 동일수급권 내 유사부동산의 평가전례 및 실거래내역

[출처: 한국감정평가사협회 평가전례 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

소재지	유형	동/층/호수	전유 면적(m²)	대지권 면적(m²)	구분	평가금액or 거래금액(원)	평가시점or 계약시점(월)
							사용승인(월)
반포동 1	아파트	래미안 원베일리 105동 24층 □호	116.97	51.62	법원 경매	8,800,000,000	2025.07
							2023.08
반포동 2-12	아파트	아크로리버파크 110동 16층 □호	84.97	37.65	법원 경매	5,100,000,000	2024.09
							2016.08
잠원동 60-3	아파트	메이플자이 204동 21층 □호	84.85	37.3	담보	5,410,000,000	2025.07
							-
반포동 1	아파트	래미안 원베일리 113동 17층 □호	84.98	37.71	실거래	6,000,000,000	2025.03
							2023.08
반포동 2-12	아파트	아크로리버파크 101동 14층 □호	84.98	36.87	실거래	5,190,000,000	2025.03
							2023.08
반포동 18-1	아파트	래미안 퍼스티지 107동 5층 □호	84.93	42.35	실거래	5,200,000,000	2025.06
							2009.07

2. 인근 유사부동산의 호가 수준

본건과 유사한 구분건물의 경우 위치, 층, 향, 전유면적의 크기 등에 따라 전유면적당 @65,000,000원/m² ~ @70,000,000원/m² 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가 전례 등의 참고 가격자료 및 시장상황, 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 하기와 같이 결정합니다.

일련 번호	건물명 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	래미안원펜타스 102동 14층 1403호	84.728	37.2619	5,800,000,000

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)	서울특별시 서초구 반포동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 신반포로15길 1	12 래미안 원펜타스 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층				
				1층	107.4358			
				2층	238.5142			
				3층	452.0748			
				4층	452.0748			
				5층	452.0748			
				6층	452.0748			
				7층	452.0748			
				8층	452.0748			
				9층	452.0748			
				10층	452.0748			
				11층	452.0748			
				12층	452.0748			
				13층	452.0748			
				14층	452.0748			
				15층	452.0748			
				16층	452.0748			
				17층	452.0748			
				18층	452.0748			
				19층	452.0748			
				20층	452.0748			
				21층	452.0748			
				22층	452.0748			
				23층	452.0748			
				24층	452.0748			
				25층	452.0748			
				26층	452.0748			
				27층	452.0748			
				28층	452.0748			
				29층	411.3665			
(1)	서울특별시 서초구 반포동	12	대	제1종일반주거지역 제3종일반주거지역	27,846.2			
				(내)				

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				철근콘크리트구조 14층 1403호 (1).소유권대지권	84.728 37.2619 ----- 27,846.2	84.728 37.2619 토지·건물 토 지 : 건 물 :	5,800,000,000 배분내역 3,480,000,000 2,320,000,000	비준가격 (공용부분 포함 평가)
합 계							₩5,800,000,000.-	
			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 반포동 소재 "세화여자고등학교" 북측 인근에 위치하며, 인근은 본건과 유사한 대단지 아파트, 각급 학교, 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재하여 주거지대로서 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 (지하철 9호선) "신반포역"이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의 정도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 건 내 14층 1403호로서

외벽: 석재 붙임 마감 등
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 공용승강기설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화설비, 지하주차장설비 등이 있음.

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

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 소재한 토지의 남측으로 광대로(신반포로)가, 동측으로 노퍽 약 20미터 내외의 도로(신반포로15길)이 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 공원(저축), 도로(저축), 도시철도(저축), 상대보호구역(2013-07-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일 뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일 뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립 시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등/허가대상:단독,다가구, 연립, 다세대, 아파트/기간:2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.), 건축선(도로경계선에서 3m후퇴)[추가기재사항]건축가능하나 별도협의 요함

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 현장조사 당시 점유자의 폐문 부재 등으로 내부를 확인할 수 없어 제반 설비의 작동여부 및 누수여부, 내부 인테리어 여부 등은 확인이 불가하니 경매 입찰시 이점 유의하시기 바랍니다.

광역위치도



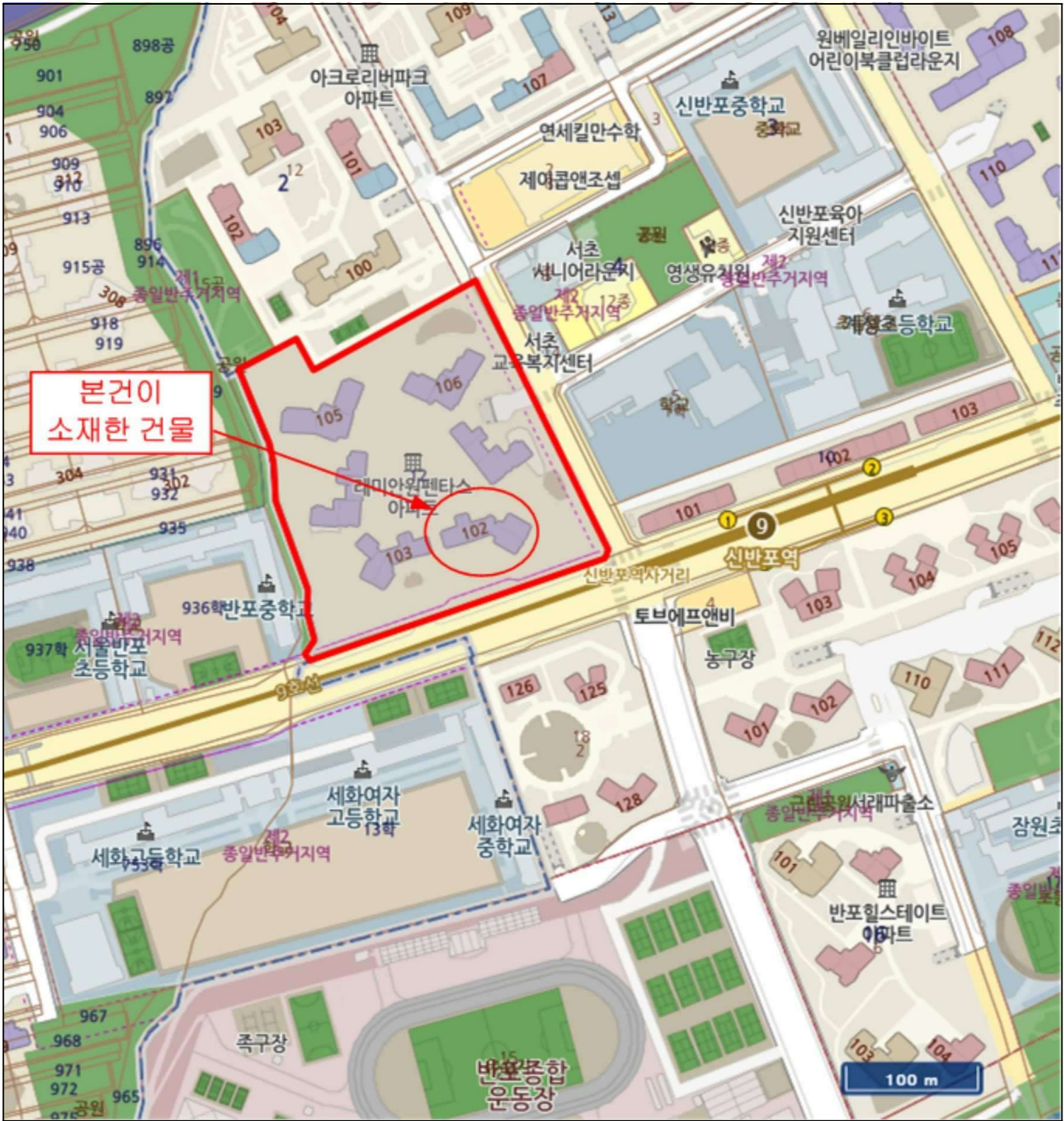
소재지	서울특별시 서초구 반포동 12 래미안원펜타스 102동 14층 1403호
-----	---



상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 서초구 반포동 12 래미안원펜타스 102동 14층 1403호
-----	---



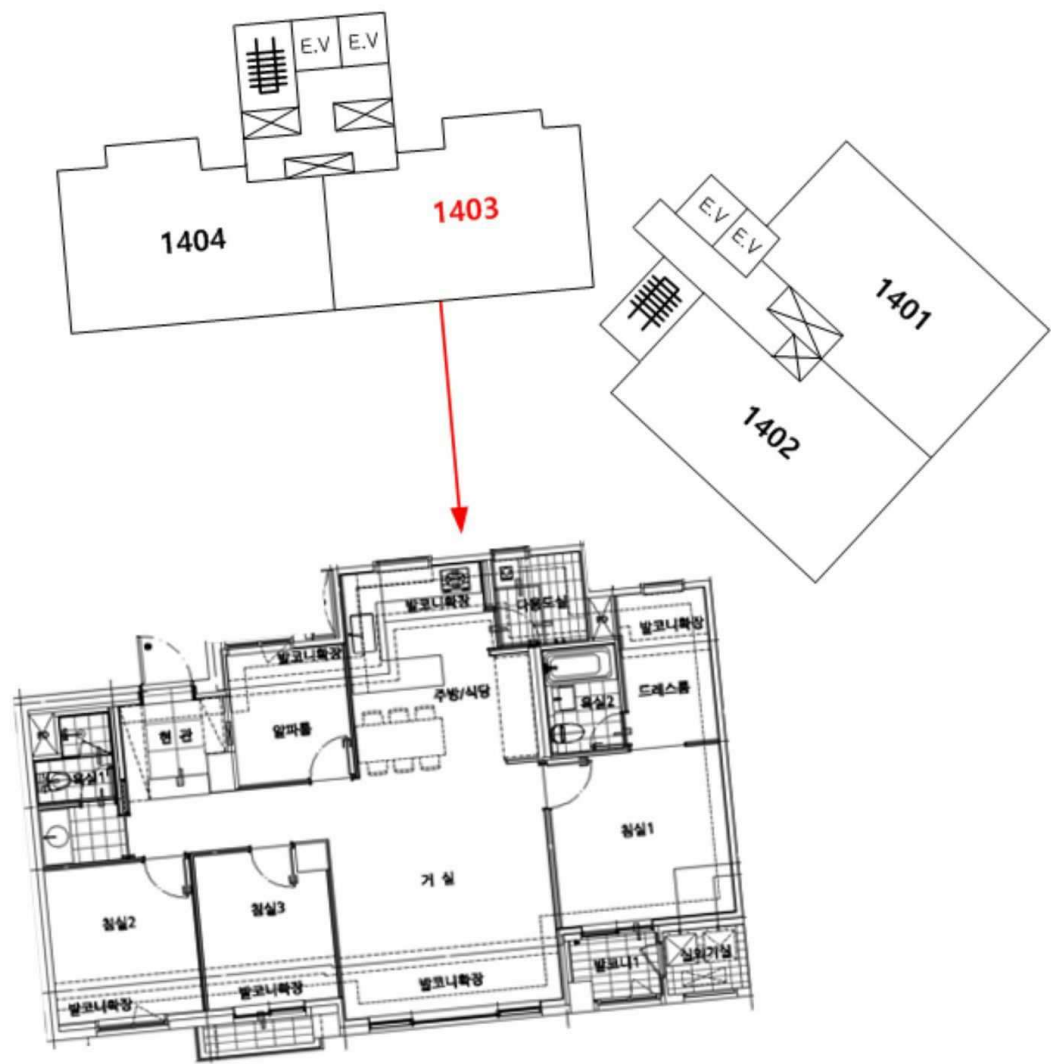
호 별 배 치 도



소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 12 래미안원펜타스 102동 14층 1403호
-------	---

No scale

래미안 원펜타스 102동 14층 1403호

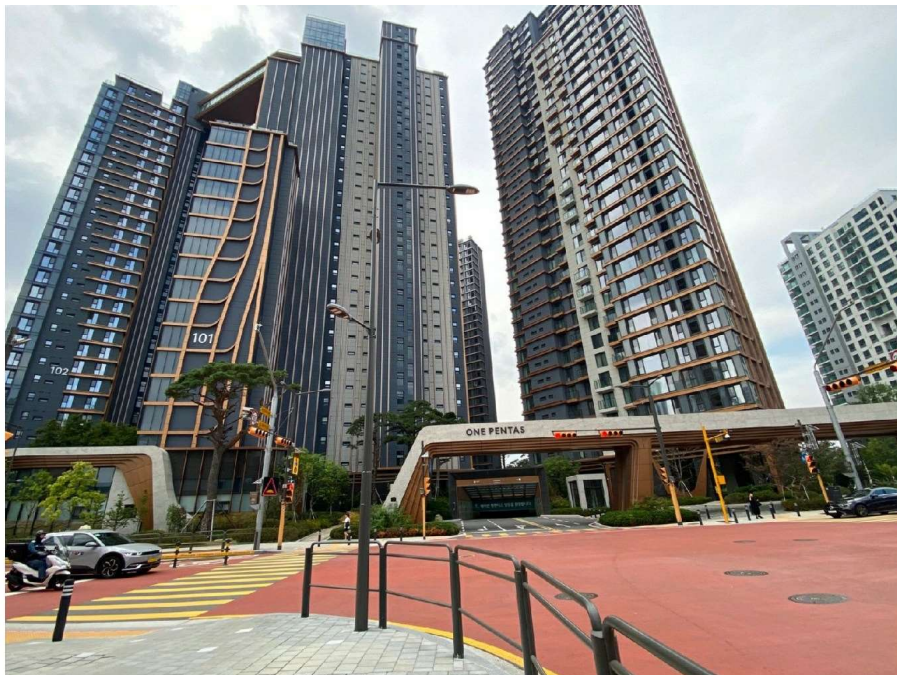


※ 본건은 현장 실사 당시 점유자의 폐문부재로 내부를 확인할 수 없어, 탐문, 외부관찰 및 건축물현황도를 참고하여 내부구조를 도시한 것이며, 내부 인테리어 등의 사유로 실제로는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건이 소재한 건물 전경



본건 아파트 단지 전경

사 진 용 지



본건이 소재한 건물 공용출입구 부근



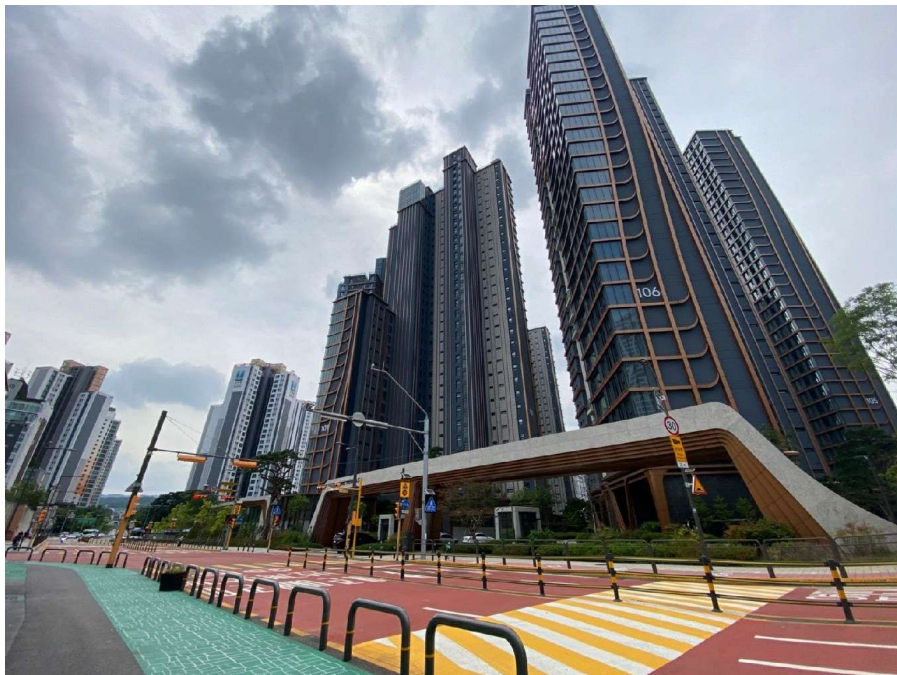
본건 입구

사 진 용 지

Page : 3



공용복도에 설치된 설비



본건 단지 전경

사 진 용 지



본건 주변환경



본건 주변환경 및 단지 전경