감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건 명	주영애 외 1명 소유물건(2025타경104255)
감정서번호	2511002-13

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.

(주)호암감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 현 진

(주)호암감정평가법인 대표이사 김남빈 (서명또는인)

감정평가액	**일십구억칠천만원정(₩1,970,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주영애 외 1명 (2025타경104255)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.11	2025.11.10 ~ 2025.11.11	2025.11.16

감정평가내용

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 이	아파트	1세대 하	- 여	1,970,000,000 백
합 계					₩1,970,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 종 락

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시	2	아파트	철근콘크리트조				
	강남구	2-1		벽식구조				
	삼성동	2-4		평스라브지붕				
		2-5		20층				
	[도로명주소]	2-12						
	서울특별시	2-13						
	강남구			1층	724.98			
	선릉로			2층	721.05			
	130길19			3층~17층 각	717.12			
				18층~20층 각	377.91			
	1.동소	2	대	제3종일반주거지역	3,432.4			
	2.동소	2-1	대	제3종일반주거지역	539.4			
	3.동소	2-4	대	제3종일반주거지역	116.7			
	4.동소	2-5	대	제3종일반주거지역	2,682.7			
	5.동소	2-12	대	제3종일반주거지역	378			
	6.동소	2-13	대	제3종일반주거지역	109.6			
				(내)				
1				철근콘크리트조				
				벽식구조				
				1층 104호	59.67	59.67	1,970,000,000	
					19.77			
				1~6 소유권대지권	------	19.77		
					7,258.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,576,000,000	
						건 물 :	394,000,000	
	합 계						**₩1,970,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '강남구청' 서측 인근에 위치하는 서광아파트 제1층 제104호로서 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

다. 그 밖의 사항

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 11일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상은 2025년 11월 11일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

4. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 2 (통칭: 서광아파트) 제102동 [도로명주소] 서울 강남구 선릉로130길 19				
이용상황	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 벽식구조 평스라브지붕 지상20층	사용승인일	1998.11.6.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	동 · 층 . 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제102동 제1층 제104호	아파트	59.67	18.3	77.97	19.77

※공용면적은 건축물대장상 “주” 부분 표기

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방식)
감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)
① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된

방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공 상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 현장조사에 의거하여 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

본건 현장방문 당시 이해관계인 부재로 인해 내부확인이 어려워 건축물대장 등을 참고하여 외부관찰을 통해 평가하였는바, 경매 진행 시 참고바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 인근·유사지역의 사례 및 지가수준

가. 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
1	삼성동 * 서광아파트 제19층 제****호	아파트	59.67	2,000,000,000	33,517,681	2025.05.10 (1998.11.06)	-
2	삼성동 * 서광아파트 제6층 제***호	아파트	59.67	1,740,000,000	29,160,382	2025.03.08 (1998.11.06)	-

나. 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인)	비고 (평가목적)
3	삼성동 * 서광아파트 제3층 제***호	아파트	59.67	1,871,000,000	31,355,790	2025.06.10 (1998.11.06)	시가참고

다. 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격 수준(원/㎡)	비고
인근지역	아파트	전유면적당 29,000,000원/㎡~33,000,000원/㎡	유사평형

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교사례의 선정 및 그 사유

대상과 전용면적 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 최근 거래사례인 사례1를 선정하였습니다.

본 건 기호	비교사례 선정
1	1

2. 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수 (서울특별시 강남구)

본건은 아파트로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울특별시 강남구 동남권 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	날짜	매매가격지수	비고
1	거래시점	2025.05.10	100.7	2025년04월 지수를 적용 함
1	기준시점	2025.11.11	107.8	2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함
시점수정치			1.07051	107.8/100.7≒1.07051

4. 가치형성요인 비교

■ 기호(1) : 사례 (1)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.	0.92
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	33,517,681	1.000	1.07051	0.920	33,010,532	59.67	1,969,738,444	1,970,000,000
합계									1,970,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가사례 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·층 . 호수	전유면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	제102동 제1층 제104호	59.67	1,970,000,000	1,970,000,000	비준가액
합계				1,970,000,000	

끝.

구분건물 감정평가 요항표

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '강남구청' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 양호합니다.
교통상황	본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통인 편입니다.
건물의 구조	철근콘크리트조 벽식구조 평스라브지붕 20층 건물 중 제1층 제104호로서 (사용승인일:1998.11.6.) 외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등, 창호 : 샤시창호 등입니다.
이용상태	아파트로 이용 중입니다.
설비내역	통상의 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있습니다.
토지의 형상 및 이용상태	부정형 평지에 소재하는 토지로서 아파트 등 건부지로 이용중입니다.
인접도로 상태 등	본건 내부 도로를 통해 외부 공도에 접합니다.

구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 제한 상태	1.삼성동 2:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역,도로(접합),소로1류(폭10m~12m)(접합),중로3류(폭12m~15m)(접합) [이하공란], 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]임. 2.삼성동 2-1:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역,도로(접합)[이하공란],대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]임. 3.삼성동 2-4:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역,도로(접합)[이하공란],대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]임. 4.삼성동 2-5:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역,도로(접합),중로3류(폭12m~15m)(접합) [이하공란],상대보호구역(토지전산망의내용은참고사항일뿐교육청에반드시확인요망)<교육환경보호에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>[이하공란]임. 5.삼성동 2-12:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역[이하공란],대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]임. 6.삼성동 2-13:도시지역,제3종일반주거지역,지구단위계획구역[이하공란],대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>[이하공란]임.
공부와의 차이	-
기타 참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

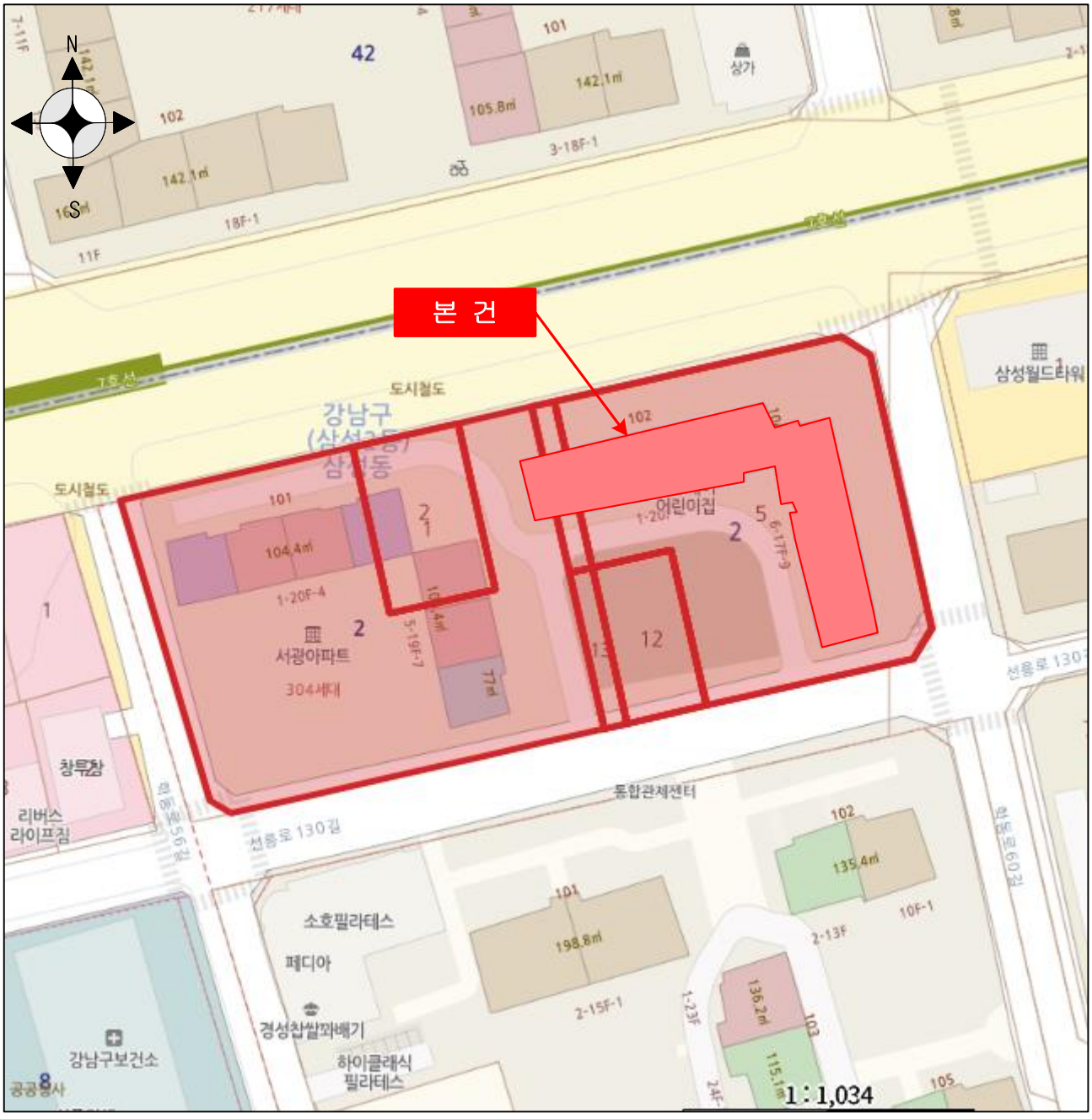
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 2 외 5필지 서광아파트 제102동 제1층 제104호 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로130길 19 (삼성동)



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 2 외 5필지 서광아파트 제102동 제1층 제104호 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로130길 19 (삼성동)



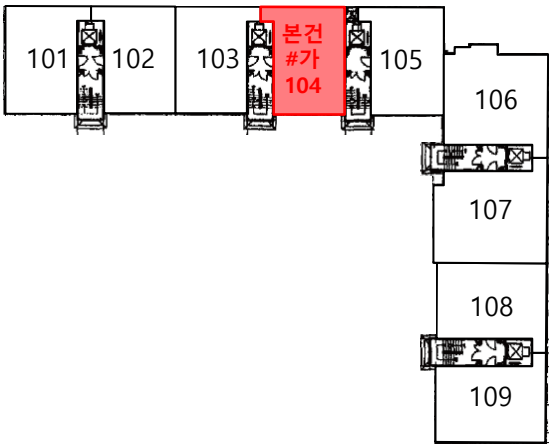
표시범례	본 건	표 준 지	기타담보	시가참고	매매사례	공매

(주)호암감정평가법인

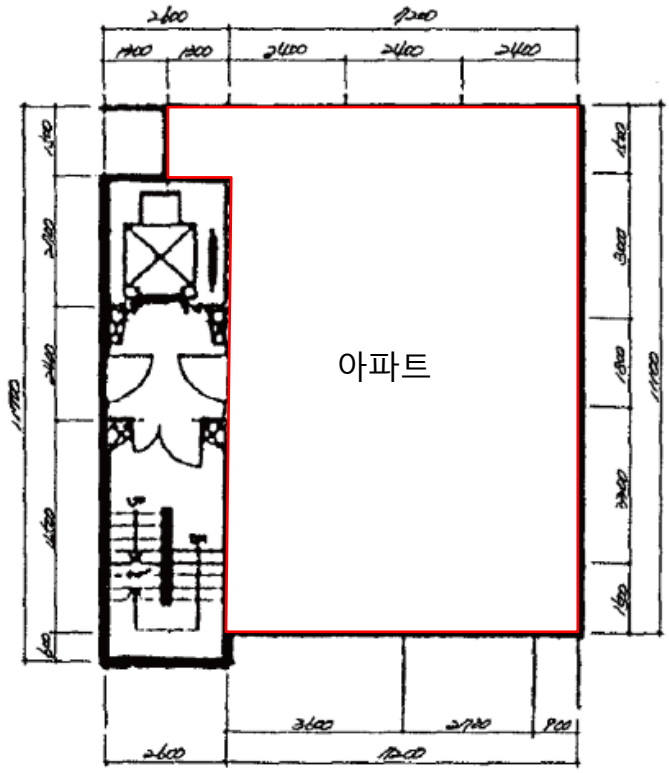
건 물 개 황 도

No Scale

[호별배치도] 서광아파트 제102동 제1층 제104호



[내부구조도] 제1층 제104호



(주)호암감정평가법인


서광아파트




3 - 102 - 4


104