

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건명	홍환신 소유물건 (2025타경104626)
감정서번호	D012512-2-021



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

동인감정평가법인(주)

대표이사 박홍희



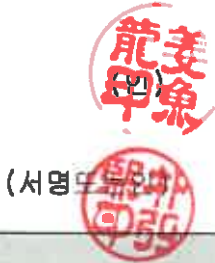
(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
감 어 롱

姜 魚 龍

동인감정평가법인(주) 대표이사 박흥희



감정평가액	육억삼천칠백만원정 (₩637,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍환신 (2025타경104626)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 12. 29	2025. 12. 26 ~ 2025. 12. 29	2025. 12. 29

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	구분건물	1세대	-	637,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩637,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '광신고등학교' 남측 인근에 위치한 '삼성산주공아파트' 제302동 제19층 제1913호로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 29일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 26일 ~ 2025년 12월 29일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 관악구 신림동 1714 '삼성산주공아파트' 제302동 제19층 제1913호						
도로명 주소	서울특별시 관악구 호암로 399						
이용상황	아파트						
사용승인일	2000. 08. 03.						
건물구조	철근콘크리트벽식조 / 펄스라브지붕						
건물규모	지하1층 / 지상25층						
대상물건 면적	기호	층	호수	전유 (㎡)	공용※ (㎡)	대지권 (㎡)	비고
	가	제19층	제1913호	83.21	24.2239	32.9334	-

※ 공용면적은 집합건축물대장상 주공용면적(대피소, 계단실, 엘리베이터)임.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 구조, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 등을 참고하여 배분하였음.
- ③ 본건 내부구조 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물대장 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m ²)		거래가액(원) (단가(원/m ²))	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	신림동 171○	'삼성산주공아파트' ○동 ○층 ○○○호	83.21	32.9334	600,000,000 (@7,211,000)	2025.10.02.	-
b	신림동 171○	'삼성산주공아파트' ○동 ○층 ○○○호	83.21	32.9334	610,000,000 (@7,331,000)	2025.06.30.	-
c	신림동 171○	'삼성산주공아파트' ○동 ○층 ○○○호	83.21	32.9334	620,000,000 (@7,451,000)	2025.04.06.	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 층, 호수는 표기하지 않음. (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 단지 내에 소재하는 최근 거래사례로서, 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 (a)'를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매 가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2025.10.02.)	기준시점 적용지수 (2025.12.29.)	
서울 강남지역 서남권 관악구	102.0	103.1	1.01078(1.078%)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

※ 거래시점은 2025년 09월 지수를 적용함.

※ 기준시점은 2025년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대동함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대동함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.05	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대동함.
누 계		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	7,211,000	1.00	1.01078	1.050	7,653,171	83.21	636,820,359	637,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유 면적당 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점	평가 목적	비고
			전유	대지권				
A	신림동 1710	'삼성산주공아파트' 0동 0층 000호	83.21	32.9334	642,000,000 (@7,715,000)	2025.09.24.	법원 경매	-
B	신림동 1710	'삼성산주공아파트' 0동 0층 000호	83.21	32.9334	632,000,000 (@7,595,000)	2024.02.22.	법원 경매	-
C	신림동 1710	'삼성산주공아파트' 0동 0층 000호	83.21	32.9334	635,000,000 (@7,631,000)	2024.01.10.	법원 경매	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 층, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 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	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 관악구 신림동 1714 '삼성산주공아파트' 제302동 제19층 제1913호	83.21	32.9334	637,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례, 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 관악구 신림동 소재 '광신고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린 생활시설, 아파트단지 및 공원 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 마을버스 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 평스라브지붕 25층 건물 내 제19층 제1913호로서,
(사용승인일 : 2000.08.03.)

- 외 벽 : 물탈위 페인트 마감 등,
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기 설비 등이 구비되어있음.

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

완경사지대를 자체 지반 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내외로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025. 10. 20.~2026. 12. 31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

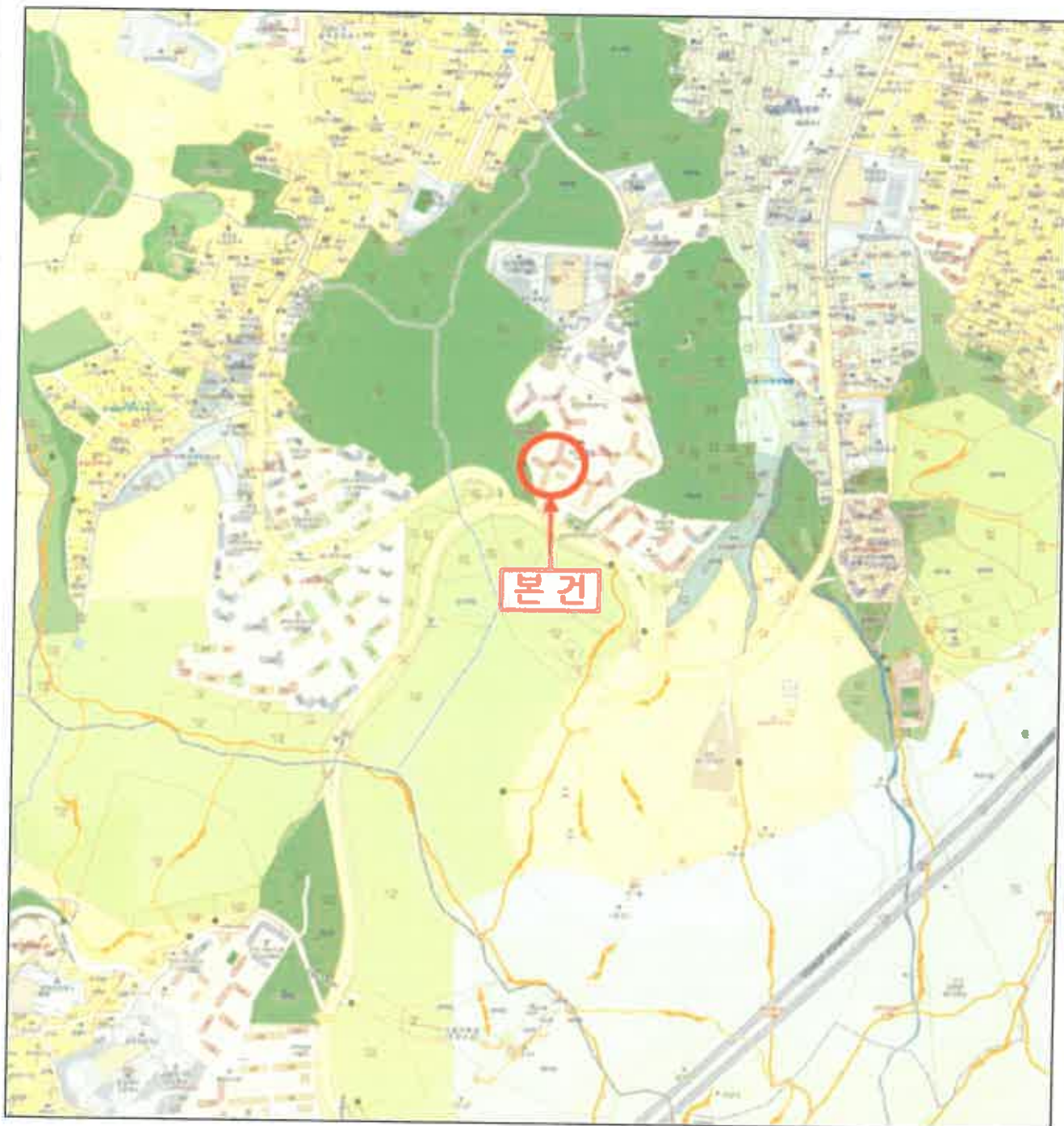
임대관계 미상임.

위 치 도

Page : 1

**소 재 지**

서울특별시 관악구 신림동 1714 삼성산주공아파트 제302동 제19층 제1913호



내 부 구조 도

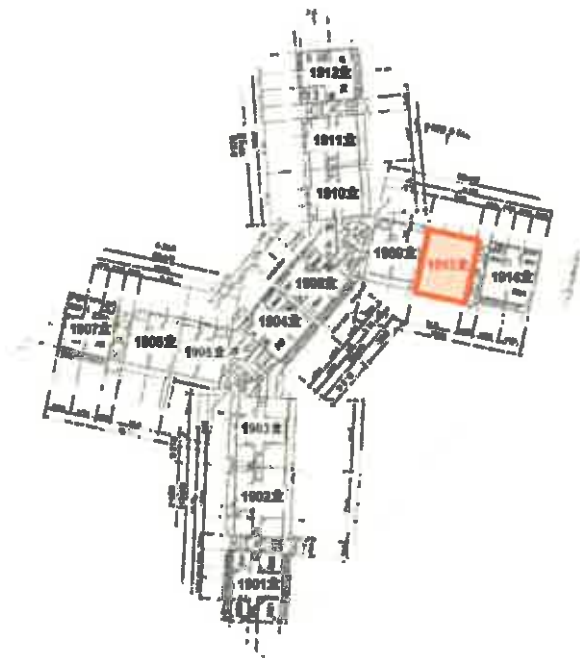
Page : 1



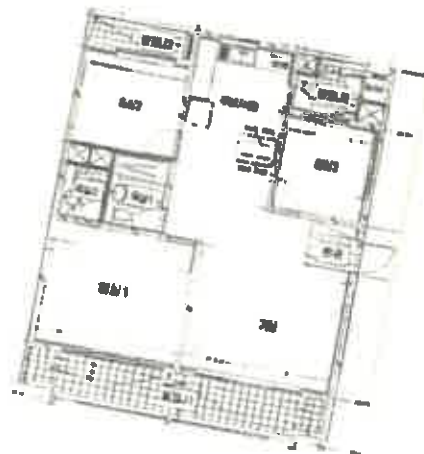
소 재 지 서울특별시 관악구 신림동 1714 삼성산주공아파트 제302동 제19층 제1913호

축척 없음

【호별 배치도】



【내부구조도】



사 진 용 지

Page : 1



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지

Page : 2



[주 변 환 경]



[주 변 환 경]