감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	이창진 외 1명 소유물건(2026타경48)
의 뢰 인 :	서울중앙지방법원 판사 노용준
감정서번호 :	NK260317-1

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.

남강감정평가사사무소

TEL. 01042265279 FAX. 05043495279

NK260317-1

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

윤재석 (인)

감정평가액	**일십구억원정 (₩1,900,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이창진 외 1명 (2026타경48)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 03. 20	2026. 03. 18 ~ 2026. 03. 20	2026. 03. 20

평가내용	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	-	1,900,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,900,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

NK260317-1

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	세곡푸르지오 제203동 제9층 제901호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 강남구 세곡동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 자곡로 21 (세곡동, 세곡푸르지오)	533 세곡푸르지오 203 동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 기타지붕 지붕 15층 지1 1층 2층 ~ 15층 각	 81.77 487.85 444.58			
	상동	533	대	제3종 일반주거지역 자연녹지지역	54,585.3			
1				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 소유권 1.x ------ 대지권	84.84 65.313 54,585.3x---- 54,585.3	84.84 65.313 토지・건물 토 지: 건 물:	1,900,000,000 배분내역 1,520,000,000 380,000,000	공용부분 포함 159.7399㎡
	합 계						**₩1,900,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 세곡동 소재 '서울 세명초등학교' 남동측 인접에 위치하는 '세곡푸르지오' 제203동 제901호에 대한 서울중앙지방법원 경매4계의 경매(2026타경48) 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 18일 ~ 2026년 3월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 소재지, 지번, 면적, 위치면적 등은 귀 제시목록(평가명령서), 등기사항전부증명서, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 현장조사일 기준 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 시 재확인 바람.

④ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 OO처리하였음.

⑤ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여「감정평가에 관한 규칙」제16조 후단의 규정에 따라 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'의 배분비율 등을 고려하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분을 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강남구 세곡동 533 세곡푸르지오 제203동 제901호
도로명주소	서울특별시 강남구 자곡로 21 (세곡동, 세곡푸르지오)



주용도	공동주택(아파트) 920개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2012.08.31	
건물규모	층수	
	연면적	133,346.09 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	203동/9/901	아파트	84.84	74.8999	159.7399	65.313	53.11
합계 (1개호)			84.84	74.8999	159.7399	65.313	-

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	세곡동 OOO	2OO/7/OOO	아파트	84.84	159.7399	1,560,000,000 (@18,400,000)	2025.06.11 (2012.08.31)	-
#2	세곡동 OOO	2OO/15/OOOO	아파트	84.84	159.7399	1,700,000,000 (@20,000,000)	2025.09.14 (2012.08.31)	-
#3	세곡동 OOO	2OO/3/OOO	아파트	84.84	159.7399	1,900,000,000 (@22,400,000)	2025.11.04 (2012.08.31)	-
#4	세곡동 OOO	2OO/11/OOOO	아파트	84.84	159.7399	1,900,000,000 (@22,400,000)	2026.02.07 (2012.08.31)	-
#5	세곡동 OOO	2OO/12/OOOO	아파트	84.84	159.7399	1,710,000,000 (@20,200,000)	2025.10.01 (2012.08.31)	-
#6	세곡동 OOO	2OO/3/OOO	아파트	84.84	159.7399	1,690,000,000 (@19,900,000)	2025.10.14 (2012.08.31)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #4 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#4**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
동남권
강남구
아파트</td><td rowspan="4">0.000%
(1.00000)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.02.07/
2026.03.20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.02</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.0 - 100.0) / 100.0
≒ 1</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #4]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	203/9/901	84.84	#4	22,400,000	1.000	1.00000	1.000	22,400,000	1,900,416,000	1,900,000,000
합계		84.84	-	-	-	-	-	-	-	1,900,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
동일 또는 유사 타입 아파트	정비된 주택지대	광대로변	20,000,000-23,000,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	세곡동 OOO OOO/2/OOO	아파트	84.83	159.7209	1,568,000,000 (@18,500,000)	2025.05.20 (2012.08.31)	법원경매
(2)	세곡동OOO OOO/5/OOO	아파트	84.83	159.7209	1,450,000,000 (@17,100,000)	2025.05.27 (2012.08.31)	일반거래
(3)	세곡동OOO OOO/10/OOOO	아파트	84.84	159.7399	1,310,000,000 (@15,400,000)	2024.03.09 (2012.08.31)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 강남구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	192,497,680,000	186,807,683,259	97.0	435	138	31.7
아파트	135,801,000,000	139,668,322,686	102.8	92	47	51.1

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제203동 제9층 제901호	84.84	65.313	1,900,000,000
합계		84.84	65.313	1,900,000,000

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 세곡동 소재하며,'세명초등학교'남동측에 위치하며, 주위에는 아파트단지, 관공서,각급학교 등이 있어 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며 본건은 인근 거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 양호함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 제203동 제15층 아파트 중 제9층 제901호로서,
(사용승인일 : 2012.08.31)

외벽 : 몰탈위페인팅마감,
내벽 : 벽지 및 일부마감,
창호 : 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중 임.

(5) 설비내역

난방시설, 승강기, 옥내소화전, 급배수 및 위생설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)**

부정형 토지로 공동주택건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 자곡로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

세곡동 533
도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서울강남보금자리주택지구), 도로(2013-12-27) (접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역 (전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전임지<산림법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역 (대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에 관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정) 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

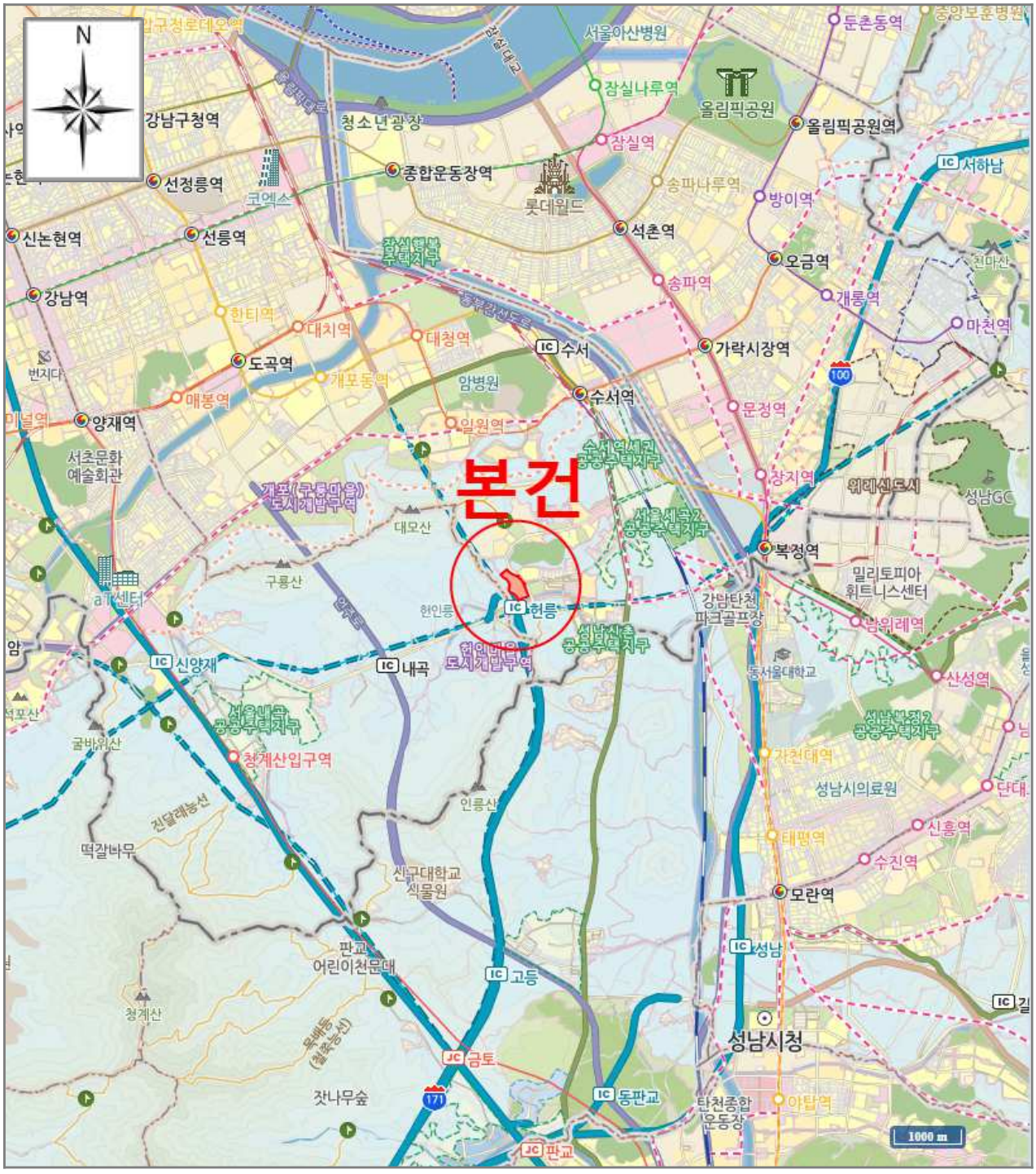
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

NK260317-1

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533 세곡푸르지오 제203동 제9층 제901호

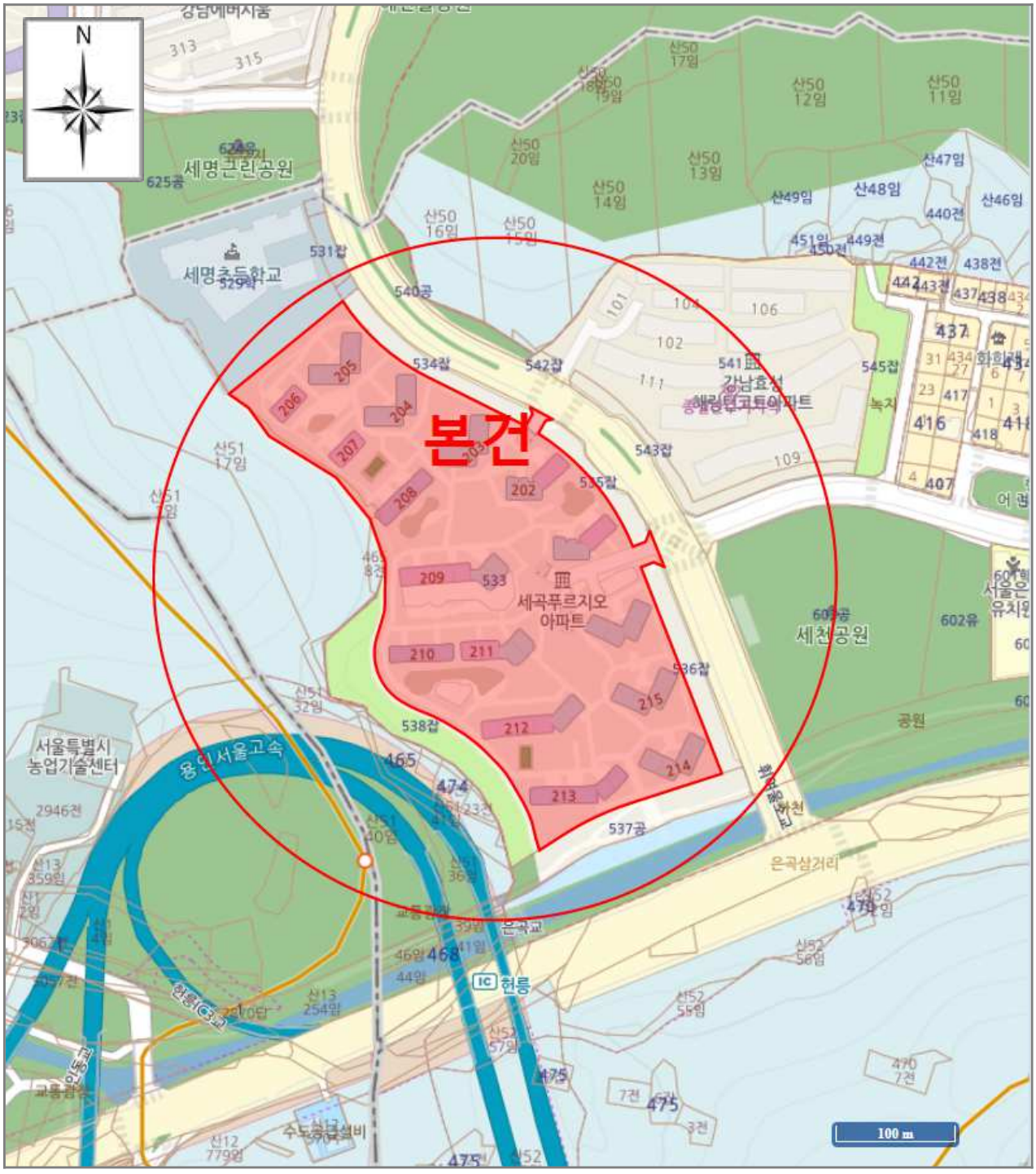


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

NK260317-1

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533 세곡푸르지오 제203동 제9층 제901호



NK260317-1

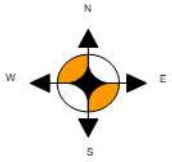
지적 및 건물개황도

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533 세곡푸르지오 제203동 제9층 제901호

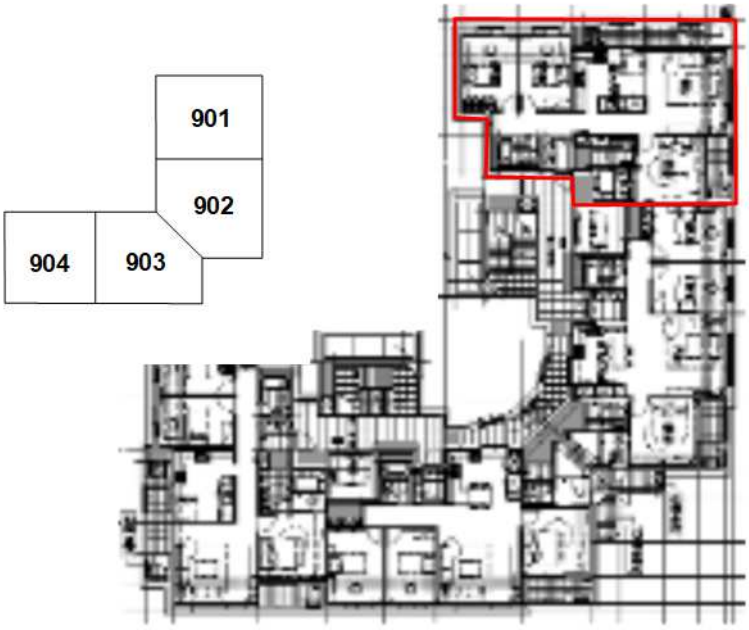


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533 세곡푸르지오 제203동 제9층 제901호



S: None Scale



<세곡푸르지오 제203동
제9층 호별배치도 및
제901호 내부구조도>



사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533



외부전경



외부전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533



103동 외부전경



내부전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533



내부전경



주차장

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533



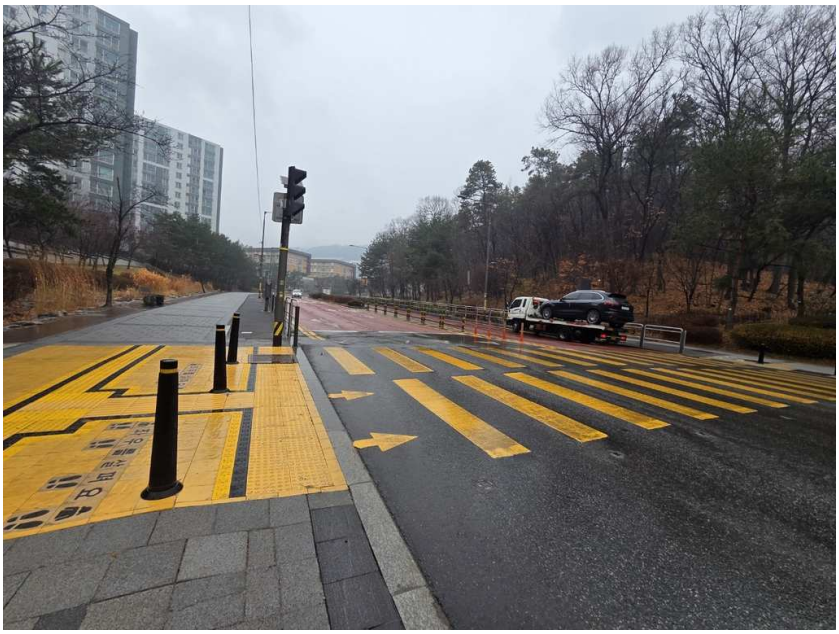
9층복도



본건 901호 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강남구 세곡동 533



주위환경



주위환경