감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	정용수 소유물건(2026타경100088)
의 뢰 인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정
감정평가서번호:	26-C-004

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

장윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 철 형

감정평가액	일십이억오천만원정(₩1,250,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정용수 (2026타경100088)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.29	2026.01.28 ~ 2026.01.29	2026.01.29

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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	1,250,000,000
	합 계					₩1,250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 평가목적

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 “서울신중초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물 “서초네스피아에이” 제6층 제601호에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상물건

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1466- 2 〔도로명주소〕서울특별시 서초구 명달로4길 68				
건물명 및 동・층・호수	서초네스피아에이 제6층 제601호				
용도지역	제2종일반주거지역				
구분(㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권	
	104.75	36.79	141.54	40.25	
공부상 용도	아파트				
사용승인일	2005.09.13				
주변상황 등	아파트, 다세대주택, 학교, 근린생활시설, 문화시설 및 집회시설 등				

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

다. 또한「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지ㆍ건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 소유자 및 이해 관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	
								사용승인일
1	서초구 서초동 1***-**	서초네스피아비 제4층 제4**호	100.41	40.11	1,140,000,000	11,353,451	2025.11.07	2005.09.14
2	서초구 서초동 1***-**외	새티스아파트 제2층 제2**호	84.48	15.94	945,000,000	11,186,080	2025.06.27	2002.10.18

나. 비교사례 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 "거래사례1" 을 선정하였습니다.

다. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.000).

라. 시점수정

1) 활용지수

한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 “서울시 서초구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2) 시점수정치(25.11.07~26.01.29)

- 비교사례 거래시점(2025년 11월)의 매매가격지수(2025년 10월 적용): 109.1
- 평가대상 기준시점(2026년 01월)의 매매가격지수(2025년 12월 적용): 111.3

▶ 시점수정치: 111.3/109.1≒1.02016

※거래시점 : 2025.11.07., 2025년 10월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2026.01.29., 2025년 12월 지수를 적용 함.

마. 가치형성요인 비교

■ 기호1

구 분	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.03	본건은 사례대비 층별 효용 등이 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		**1.030**	-

바. 적용단가의 결정

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	11,353,451	1.000	1.02016	1.030	11,929,807	11,929,807

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	서초구 서초동 1466- 2	서초네스피아에이 제6층 제601호	104.75	11,929,807	1,249,647,283	1,250,000,000

2. 참고가격자료

가. 인근 평가전례

전례 기호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
					전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일
1	서초구 서초동 1***- *	서초네스피아에이 제6층 제6**호	104.75	담보	1,020,000,000	2025.08.19
					9,737,470	2005.09.13
2	서초구 서초동 1***- ***	서초연우 아파트 제10층 10**호	80.19	담보	1,070,000,000	2025.05.27
					13,343,310	2015.04.22

나. 탐문조사 시세

본건과 유사한 인근 부동산의 가격수준은 전유면적, 사용승인일, 위치 등의 특성에 따라 9,500,000원/㎡ ~ 13,500,000원/㎡ 내·외로 시세가 형성되어 있다고 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	서초구 서초동 1466- 2	서초네스피아에이 제6층 제601호	104.75	11,929,807	1,250,000,000

2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

구분건물감정평가명세표

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 서초구 서초동 [도로명 주소] 서울특별시 서초구 명달로4길 68	1466-2 서초 네스피 아에이	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 지1 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑 (연면적제외)	 398.2 259.6 259.6 259.6 259.6 259.6 224.78 15.28			
1 가	"	"	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 1.소유권/대지권	546.5 104.75 40.25 546.5x----- 546.5	 104.75 40.25	1,250,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,000,000,000 250,000,000	
	합 계						₩1,250,000,000.-	
			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 서초동 소재 "서울신중초등학교" 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 학교, 근린생활시설 , 문화시설 및 집회시설 등이 소재하고 있어 주위 환경은 양호합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있어 대중교통 이용 여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건물내 제6층 제601호로서,
(사용승인일: 2005.09.13)

외벽: 석재 및 치장벽돌 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타틸붙임 마감 등
창호: 하이샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용 중에 있습니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 및 도시가스시설 등이 설치되어 있습니다.

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

인접대지와 등고평탄한 정방형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중에 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 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.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.10.1.~2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

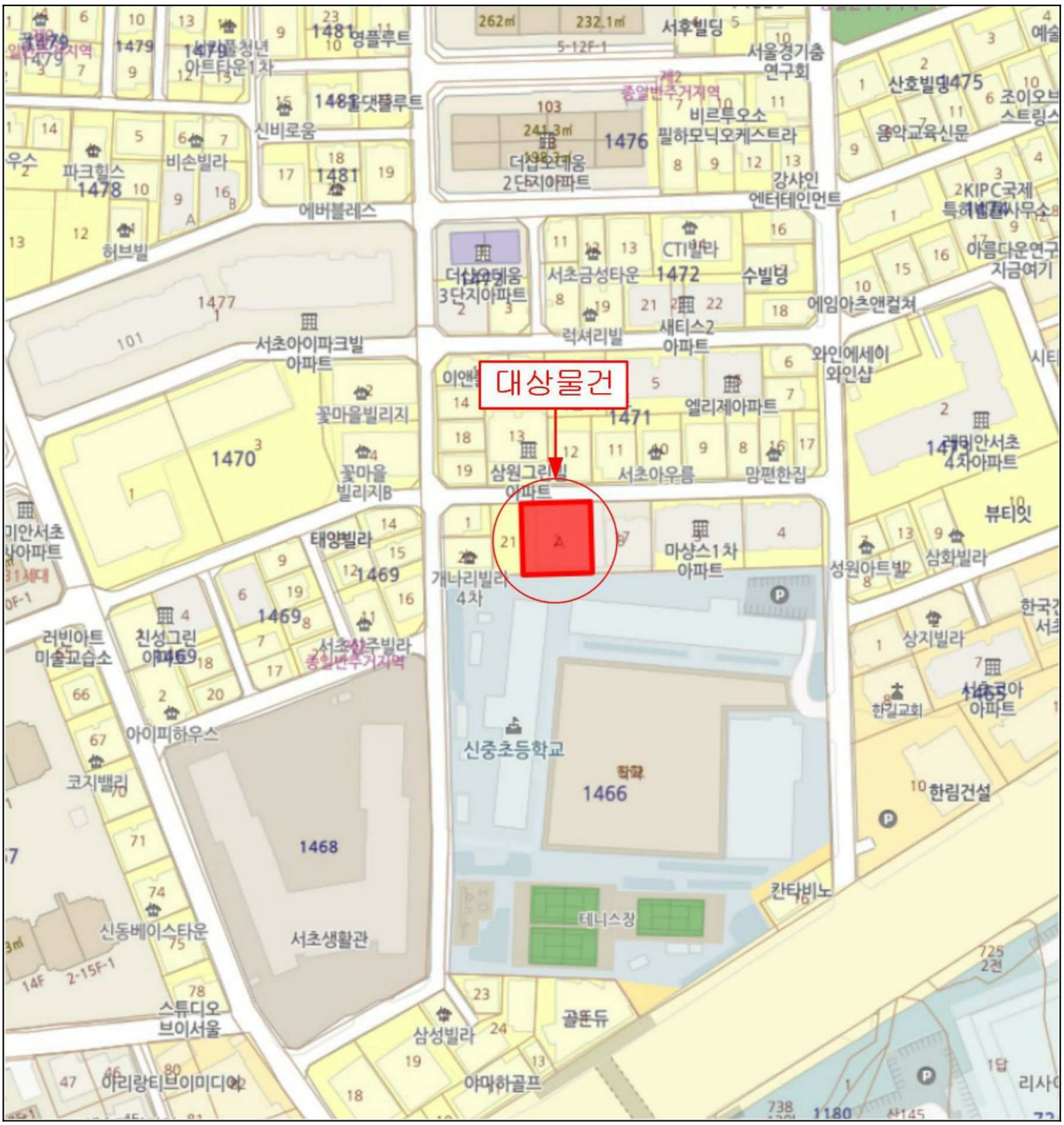
임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1466-2 서초네스피아에이 제6층 제601호

위 치 도

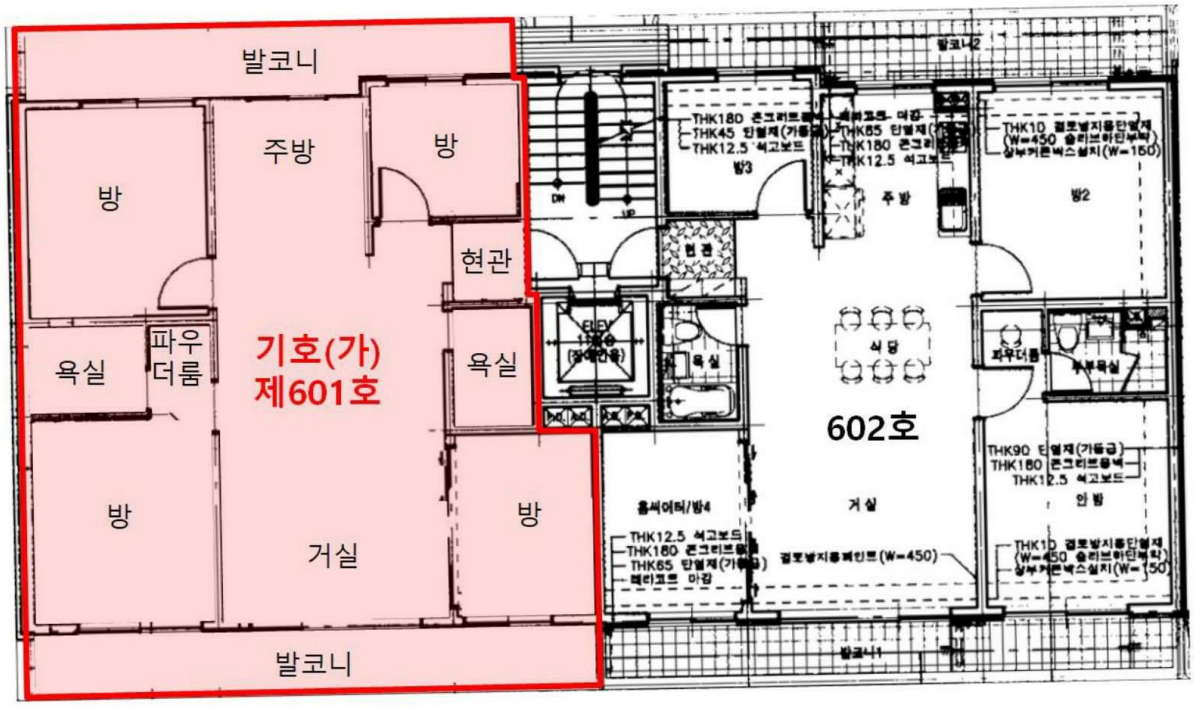
소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1466-2 서초네스피아에이 제6층 제601호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1466-2 서초네스피아에이 제6층 제601호

N
S : No Scale
S



< 제6층 호별배치도 및 내부구조도 >

[1]

[2]

[1]

6
소화기
Tres Belle

[ ]

세콤경비구역
SECOM
1588-3112
Tres Belle

[ ]

[1]

[2]