

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허진 외 1명
소유물건(2026타경100434)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정평가서번호: KH260311-C01



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.

강하감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강우람

감정평가액	이십사억칠천삼백만원정(₩2,473,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	허진 외 1명 (2026타경100434)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.03.13	2026.03.11 ~ 2026.03.13	2026.03.13	
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
	아파트	1 세대 이	아파트	1 세대 하 여	- 백	2,473,000,000
	합 계					₩2,473,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 "방배중학교" 남서측 인근에 위치하는 힐스나인빌리지 제1층 제101호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 03월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 03월 11일 ~ 03월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 대체로 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- ③ 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재로 인하여 본건의 내부 확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물 현황도면 등을 참고로 본건의 이용상태 및 내부구조를 파악하였으니 실제 이용상태 및 내부구조는 경매업무 진행시 재확인하시기 바람.
- ④ 본건 평가 시 표준적인 설비를 고려하여 평가하였음.
- ⑤ 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 서초구 방배동 799-5 힐스나인빌리지		
도로명주소	서울특별시 서초구 방배로32길 103-8		
	주용도	공동주택 (아파트9세대) 0호/0가구/9세대	
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
	사용승인	2012.12.18	
	건물규모	동수	1
		층수	지하2 / 지상6
		연면적	2,576.85 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/1/101	아파트	152.54	119.78	272.32	84.58	56
합계 (1개호)			152.54	-	272.32	84.58	56

※ 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 평가하되, 대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 규정된 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하는 대신에 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등의 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 타당성을 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.

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

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	방배동 700-0	힐000000 400호	아파트	159.87	88.65	2,100,000,000 (@13,135,673)	2024.07.18 (2012.12.18)	-
#2	방배동 800-0	B0000000 300호	아파트	163.16	91.84	2,270,000,000 (@13,912,724)	2025.07.14 (2007.05.15)	-
#3	방배동 800-00	방배 2차 000000 201동 300호	아파트	163.36	62.6	2,500,000,000 (@15,303,624)	2025.11.05 (2004.01.31)	-

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 최근 2년 내 거래사례로서 물적 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울특별시 서초구 (아파트)	25.951% (1.25951)	기준시점 / 거래시점 2024.07.18 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 89.4 2026.03.13 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 112.6	
		산식	시점수정치 : $112.6/89.4 \approx 1.25951$

※ 기준시점이 속한 기간의 매매가격지수가 미고시 상태인 바, 가장 최근 월에 발표된 지수를 기준으로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저), 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성, 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리.	1.00	상호 대등함
단지 내부요인	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수, 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지등 조성상태, 건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태, 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부, 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설 (커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태, 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	1.00	상호 대등함
호별요인	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성, 향별 효용, 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기, 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태 (전면 완전 노출형 등)	0.98	본건이 사례 대비 층별효용 등에서 다소 열세함.
기타요인	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	-/1 /101	152.54	#1	13,135,673	1.000	1.25951	0.980	16,213,621	2,473,225,747	2,473,000,000
합계		152.54	-	-	-	-	-	-	-	2,473,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	주택지대	세로변	13,000,000 ~ 15,000,000	-

본건 지역의 거래수준은 상승세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	방배동 700-0 힐000000 100 호	아파트	152.54	84.58	1,860,000,000	2024.05.31 (2012.12.18)	담보
					(@12,190,000)		
(2)	방배동 700-0 힐000000 402 호	아파트	163.39	90.6	1,684,000,000	2019.09.30 (2012.12.18)	담보
					(@10,310,000)		
(3)	방배동 800-00 성지0000 제비동 500호	아파트	216.36	85.4	3,300,000,000	2025.08.22 (2005.04.13)	경매
					(@15,250,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향 [인포케어]

용도별	서울특별시 서초구 2025년 3월 ~ 2026년 2월		
구 분	낙찰가율(%)	낙찰건률(%)	낙찰건수
아파트	99.01	100.64	32

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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

시산가액	감정평가액의 결정
거래사례비교법에 의한 시산가액	
2,473,000,000	2,473,000,000

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
1	제1층 제101호	152.54	84.58	2,473,000,000
합계		152.54	84.58	2,473,000,000

결정의견	본건의 평가목적에 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

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 방배동	799-5 힐스나인 빌리지	공동주택 (아파트 9세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 서초구 방배로32길 103-8			지2층	595.49			
				지1층	380.68			
				1층	331.43			
				2층	330.71			
				3층	331.19			
				4층	284.49			
				5층	203.96			
				6층	118.90			
	1. 동소	799-5	대	제2종일반주거지역	800.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	152.54	152.54	2,473,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
				1. 소유권대지권	84.58 800.4 × ---- 800.4	84.58		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,731,100,000 741,900,000	
	합 계						₩2,473,000,000.-	
			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 방배동 "방배중학교" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 다세대 주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 7호선 "내방역" 이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하 2층 / 지상 6층 내 제1층 제101호로서,
(사용승인일: 2012.12.18)

외벽: 석재붙임, 판넬붙임 마감 등,
내벽: 벽지도배, 타일붙임 마감 등,
창호: 플라스틱 프레임 창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.
(상세 이용내역은 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 설비 등이 설치되어 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

완경사지인 세장형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접함.

(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>,
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 허가대상:단독, 다가구, 연립, 다세대,
아파트/기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의
용도(아파트)로 사용되는부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30), 토지거래계약에관한허가구역
(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.10.1.~2026.12.31.)

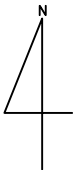
(9) 공부와의 차이

해당 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 : 서울특별시 서초구 방배동 799-5 힐스나인빌리지 제1층 제101호

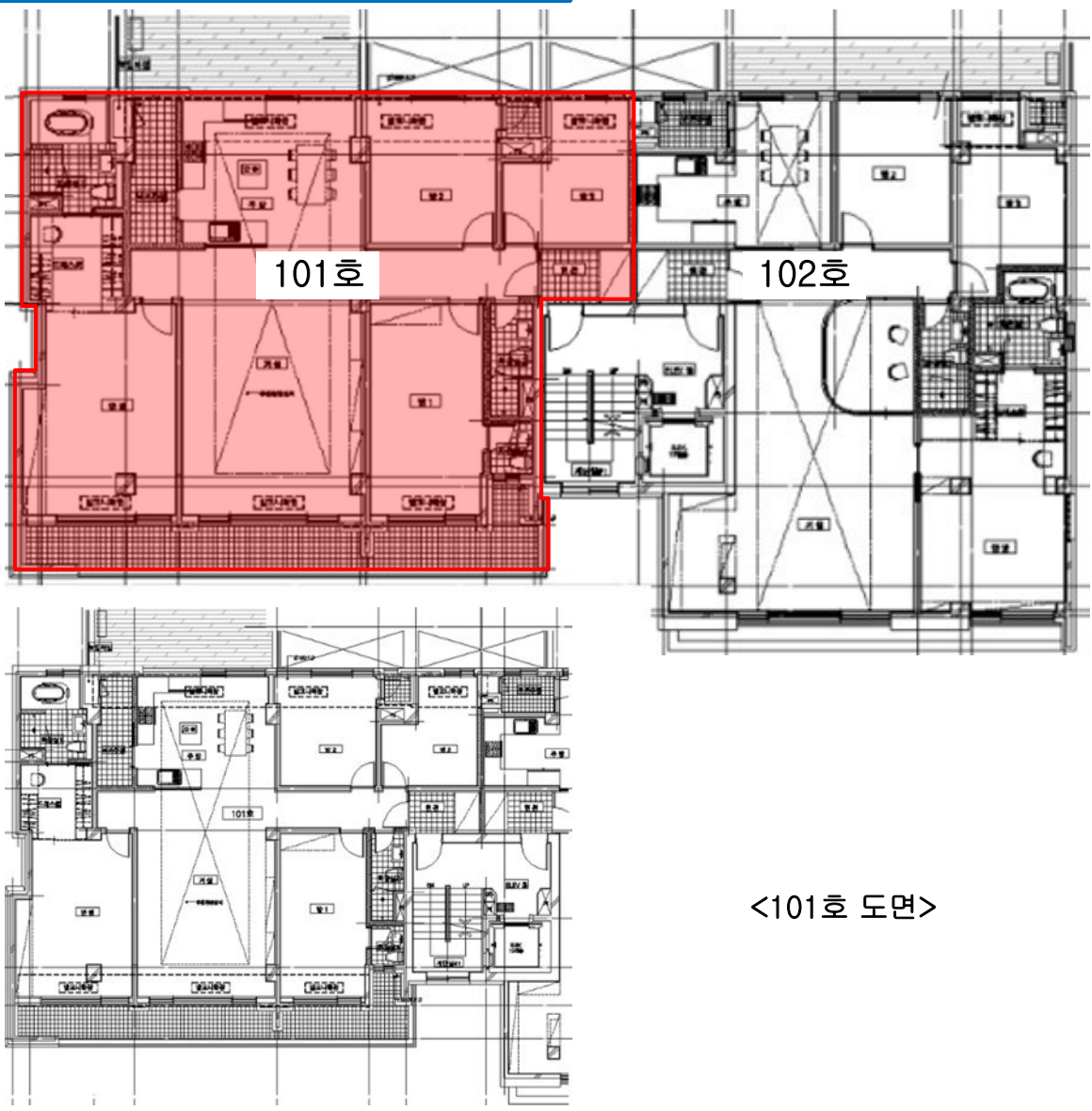


내부구조도



소재지 : 서울특별시 서초구 방배동 799-5 힐스나인빌리지 제1층 제101호

호별배치도 및 내부구조도



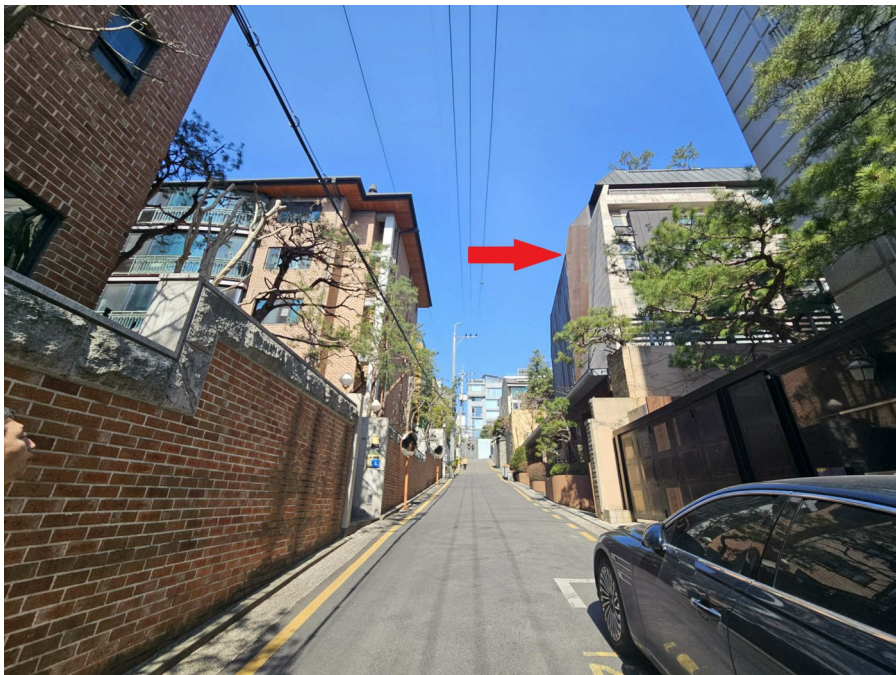
※ 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 건축물 현황도, 외부관찰, 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매업무 진행 시 참고 및 재확인하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



주위전경 1



주위전경 2

사 진 용 지



본건전경 1



본건전경 2

사 진 용 지



아파트 주 출입구 전경

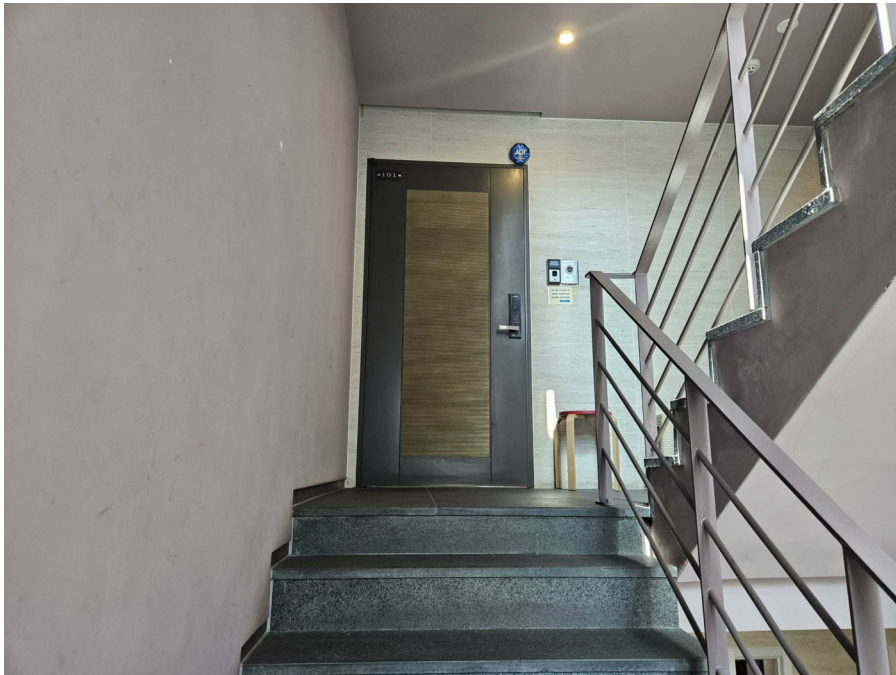


지하 1층 전경

사 진 용 지



지하 1층 공용 출입구



1층 전경 1

사 진 용 지



1층 전경 2



본건 호수 출입문