

감정평가서

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보
감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
건 명	손현숙 외 1명 소유물건 [2026타경 100530]
평가서번호	가현260323-4015



가현 감정평가사사무소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142
가산더스카이밸리1차 13층 1309호
전화 : 02-877-4955 FAX : 02-2067-0021

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
문 경 필

감정평가액	육십오억원정 (₩6,500,000,000.-)			
의 회 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	경매(임의)	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손현숙 외 1명 (2026타경100530)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.02	2026.03.27 ~ 2026.04.02	2026.04.02

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	2세대	구분건물	2세대	-	6,500,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,500,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 강남구 역삼동 757 외 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로69길 19					
건물명 동호수	역삼래미안 제108동 제1층 제102호					
건물의 구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 21층		사용승인일		2005.10.26	
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	소화전	승강기	가스설비	기타
	0	0	0	0	0	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
1	제102호	80.87	34,111.4 × 41.341/35,925.5	아파트	아파트	

물건 소재지	서울특별시 강남구 역삼동 755-4 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로69길 20					
건물명 동호수	역삼이편한세상 제 105동 제1층 제104호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 박공지붕 15층		사용승인일		2005.12.16	
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	소화전	승강기	가스설비	기타
	0	0	0	0	0	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
2	제104호	84.991	39.3055	아파트	아파트	

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 “역삼중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울중앙지방법원의 경매(임의)를 위한 감정평가건임.

2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준하였음.
(의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.(“Ⅲ-1. 결정에 관한 의견” 참조)

4) 기준시점 및 기타

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2026년 04월 02일로서 실지조사기간(2026.03.27.-2026.04.02)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.
- (2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하되 토지건물 배분비율표 등을 참조하여 구분사정하였음.
- (3) 본건 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였는 바 발코니 확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 인근지역의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	역삼동 757 외 제8층 제*호	80.87	3,500,000,000	43,279,337	2025.10.30	등기사항 전부증명서
4	역삼동 755-4 제4층 제*호	84.991	3,200,000,000	37,651,045	2025.06.02	등기사항 전부증명서

2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3) 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(서울특별시 강남구, 한국부동산원)

2025년 09월(96.7)직전월, 2026년 02월(100.0) 이후 미발표

2025년 05월(92.7)직전월, 2026년 02월(100.0) 이후 미발표

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 아파트 가격의 변동추이 반영에 적합한 아파트매매가격지수를 기준하여 결정함.

$(100.0 / 96.7 \approx 1.03413)$

$(100.0 / 92.7 \approx 1.07875)$

4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(1)	대상(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	제반 내부요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별 요인	층별,향별,위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.91	층별효용 등 제반 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		$1.00 \times 1.00 \times 0.91 \times 1.00 \approx 0.910$		

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(4)	대상(2)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	제반 내부요인 유사함.
호별 요인	층별,향별,위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.93	층별효용 등 제반 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		$1.00 \times 1.00 \times 0.93 \times 1.00 \approx 0.930$		

5) 시산가액 산정

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
1	제102호	43,279,337	1.00	1.03413	0.910	40,728,379

시산가액 산정

$$40,728,379 \times 80.87 \approx 3,290,000,000$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
2	제104호	37,651,045	1.00	1.07875	0.930	37,772,940

시산가액 산정

$$37,772,940 \times 84.991 \approx 3,210,000,000$$

3. 기타 참고사항

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	역삼동 757 외 제8층 제*호	80.87	3,500,000,000	43,279,337	2025.10.30	거래
2	역삼동 757 외 제13층 제*호	80.87	3,350,000,000	41,424,508	2025.07.11	거래
3	역삼동 757 외 제8층 제*호	80.87	3,315,000,000	40,991,715	2026.02.23	거래
4	역삼동 755-4 제4층 제*호	84.991	3,200,000,000	37,651,045	2025.06.02	거래
5	역삼동 755-4 제6층 제*호	84.991	3,000,000,000	35,297,855	2025.03.22	거래
6	역삼동 755-4 제5층 제*호	84.991	3,020,000,000	35,533,174	2025.03.22	거래

2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	아파트	35,000,000 - 45,000,000	위치, 층별 및 호별 효용, 규모 등에 따라 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 강남구 역삼동에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례, 건물의 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액

구분		감정평가액(원)	비고
기호(1)	제1층 제102호	3,290,000,000	-
기호(2)	제1층 제104호	3,210,000,000	
합계		6,500,000,000	

구분건물 감정평가명세표

Page : 1

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 강남구 역삼동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로69길 19	757 764 805-56 역삼 래미안 제108동	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 21층					
				지하2층-지하1층 각	75.864				
				1층	347.389				
				2층	332.559				
				3층-21층 각	423.904				
				옥탑1층-옥탑2층 각 (연면적제외)	72.04				
				부속건물 1층 경비실	8.843				
	2	서울특별시 강남구 역삼동	757	대	제3종 일반주거지역	25,757.2			
	3	동 소	764	대	제3종 일반주거지역	7,555.6			
	3	동 소	805-56	대	제3종 일반주거지역	798.6			
	(1)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	80.87	80.87	3,290,000,000	비준가액 (공용면적 70.995㎡ 포함)
						41.341			
1,2,3소유권대지권					34,111.4x----- 35,925.5	39.25			
토지·건물 토 지 : 건 물 :					배분내역 2,632,000,000 658,000,000 ₩3,290,000,000				
소 계									

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (2)	서울특별시 강남구 역삼동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로69길 20	755-4 역삼 이편한 세상 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 박공지붕 15층 1층~4층 각 5층~15층 각 옥탑1층 (연면적제외) 옥탑2층 (연면적제외) 부속건물 1층 1층	 433.924 420.988 46.92 40.31 11.979 11.979			
	서울특별시 강남구 역삼동	755-4	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 1소유권대지권	26,977.7 84.991 39.3055 ----- 26,977.7	 84.991 39.3055	3,210,000,000 배분내역 2,568,000,000 642,000,000 ₩3,210,000,000 ₩6,500,000,000.-	비준가액 (공용면적 80.232㎡ 포함)
	소 계							
	합 계							
				이	하	여	백	

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 강남구 역삼동 소재 "역삼중학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 아파트, 다세대주택 등으로 형성되는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 "역삼래미안 및 역삼이편한세상" 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 한티역(수인분당선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 21층건(사용승인일: 2005.10.26.)중 제1층 제102호

기호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트,박공지붕 15층건(사용승인일: 2005.12.16.)중 제1층 제104호

외 벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감

창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1)은 아파트로 이용중이며, 기호(2)는 어린이집으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 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

인접토지 및 인접도로 대비 다소 경사를 이루고 있는 장방형에 가까운 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 "역삼래미안" 북측 및 "역산이편한세상" 남측으로 선릉로69길 등 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 757번지 : 제3종일반주거지역, 용도구역기타((역삼)주구중심-4 저축), 지구단위계획 구역, 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 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한 허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가 구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)임.

토지 764번지 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지 거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)임.

토지 805-56번지 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지

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) | |

거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정
기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.
31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.
/ 아파트 용도 한정)임.

토지 755-4번지 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합) 상대
보호구역(2018-03-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고
사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁
고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선지정
(도로경계선에서3미터후퇴), 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독
다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가
구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역
(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 건축선임.

(9) 공부와의 차이

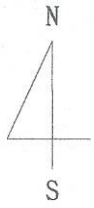
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰
등에 의하였으며 발코니확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시
참조하시기 바람.

위 치 도



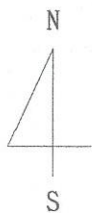
소재지

기호(1) : 역삼래미안 제108동 제1층 제102호

기호(2) : 역삼이편한세상 제105동 제1층 제104호

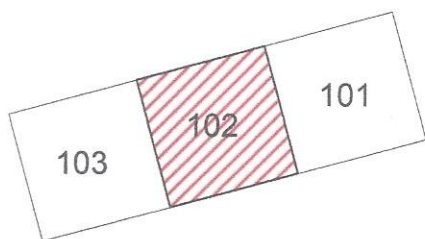


기호(1) 제1층 평면도 및 내부구조도



NO SCALE

<제1층 평면도>



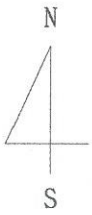
기호(1) : 역삼래미안 제108동
제1층 제102호

<내부구조도>



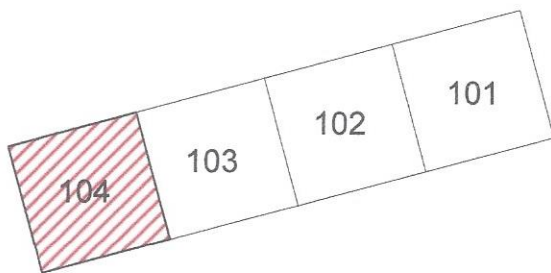
임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임.	
	합	계	액		

기호(2) 제1층 평면도 및 내부구조도



NO SCALE

<제1층 평면도>



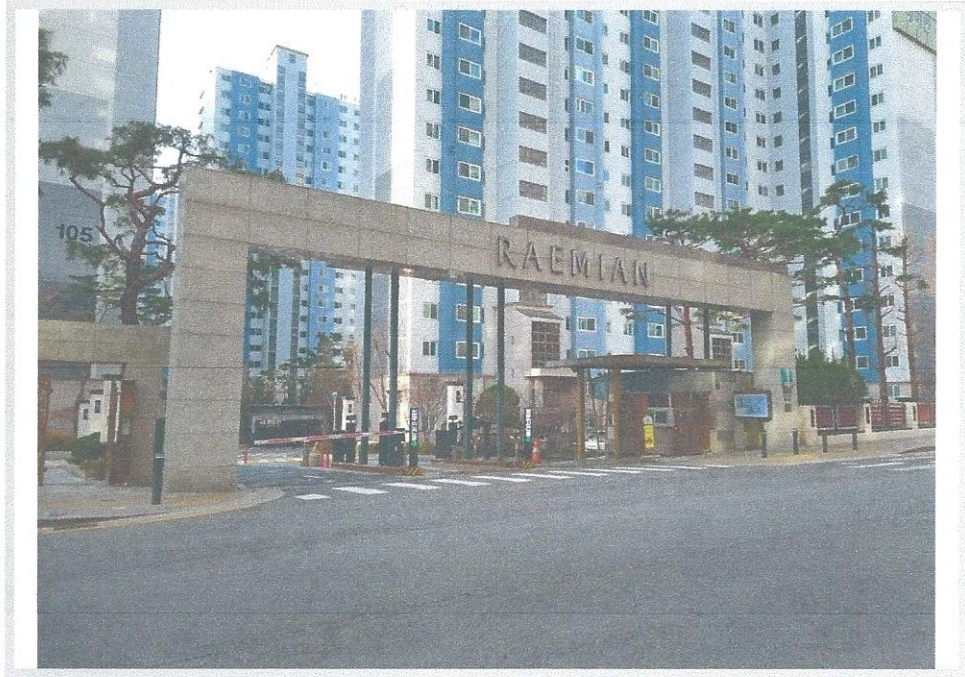
기호(2) : 역삼이편한세상 제105동
제1층 제104호

<내부구조도>



임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임.	
	합	계	액		

사 진 용 지



역삼래미안 단지 출입구(북측에서 촬영)

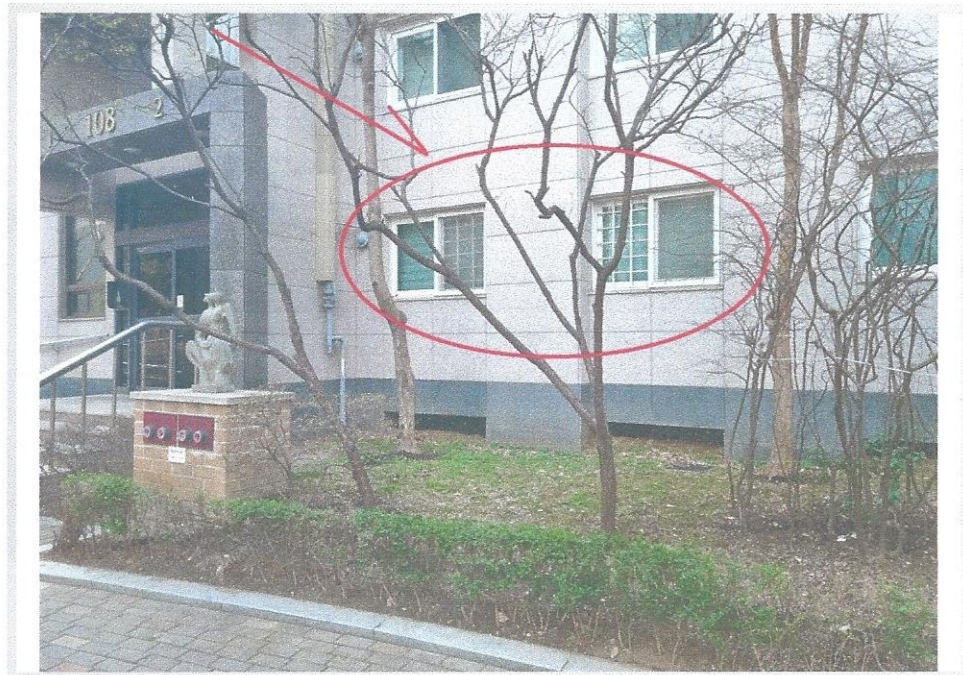


역삼래미안 제108동 및 주위전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지

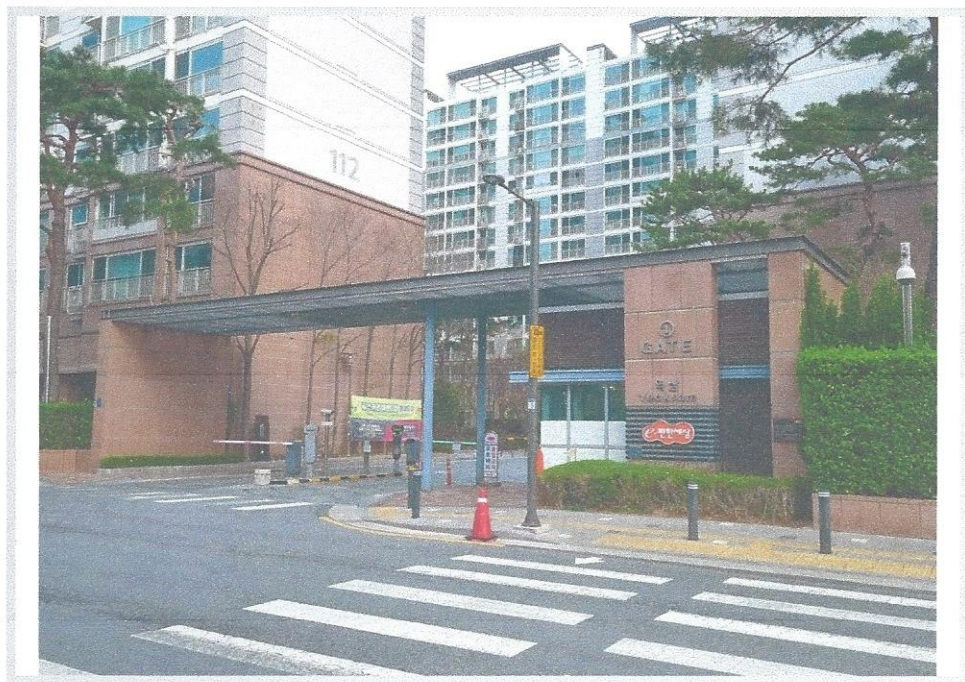


역삼래미안 제108동 전경(북측에서 촬영)



역삼래미안 제108동 및 본건전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



역삼이편한세상 단지 출입구(남동측에서 촬영)



역삼이편한세상 제105동 전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지



역삼이편한세상 제105동 3,4라인 외부출입문



역삼이편한세상 제105동 및 본건전경(북서측에서 촬영)