감 정 평 가 서

건 명	장수인 소유물건(2026타경100722)
의 뢰 인	서울중앙지방법원 판사 노용준
감정서번호	260413-401922-0001

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

우주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 철 신

감정평가액	사십이억원정(₩4,200,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장수인 (2026타경100722)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.14	2026.04.13 ~ 2026.04.14	2026.04.14

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	4,200,000,000 백
	합 계					₩4,200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 847-34번지 소재 “방배중학교” 남측 인근에 소재하는 아파트(방배대우유로카운티)에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 가격시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 4월 14일로 하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 귀 요청(평가목적)에 의거 대상부동산의 평가액을 한국감정평가협회가 제시한 ‘토지*건물의 배분비율에 관한 지침’을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여 ‘(구분건물)감정평가명세표’상에 표기하였으니 업무에 참고바람.

(2) 본건은 단지입구에서부터 관리인이 출입을 거부하여 단지내 출입을 하지 못하고, 단지 주변에서 외부관측을 통해 조사하였음. 이에 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

일련번호	소재지	건물명	층/호수	용도	대지권 (㎡)	건물면적 (전유, ㎡)	사용승인일
1	서울특별시 서초구 방배동 847-34	방배대우 유로카운티	1/105	아파트	88.8	234.01	2002.06.27

* 자료출처 : 의뢰목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호). 본건은 거래사례비교법을 적용하여 비준가액을 산정하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	방배동 ○○○	○○○	2/○○	216.15	82.02	4,050,000	등기부등본	2026.01
								2002.06.27

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 위치적*물적 유사성이 가장 높다고 인정되는 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 성립된 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 <감정원 유형별 매매가격지수> 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울시 서초구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(1) 서울시 서초구 아파트 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	90.8	91.0	91.7	92.1	92.6	93.9	94.9	95.4	95.9	97.3	98.1	98.9
2026년	100.0	100.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 기준시점(26년 4월)의 가격지수는 미공시 상태이므로, 전전월(26년 2월)의 지수를 적용함.

(2) 시점 수정치 산출

① 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2026. 01)

② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.7 (2026. 04)

③ 시점 수정치 : 100.7 / 100.0 ≒ 1.00700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례가 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례가 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.95	본건이 사례에 비하여 층별효용도가 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	이용상황 등의 차이			
누 계		0.95		1.00 X 1.00 X 0.95

6. 비준가액 산출

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	(전유) 면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
4,050,000,000	1.00	1.00700	0.95	234.01 / 216.15	4,194,568,352	4,200,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 시세 탐문조사

인근에서 본건과 유사한 면적의 아파트는 신축연도, 관리상태, 위치 등에 따라 전유면적(㎡)당 17,000,000 ~ 18,000,000원 정도에 시세가 형성되어 있음.

2. 인근의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

구분	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	평가금액 (천원)	기준시점	평가 목적
1	방배동 ○○○	1/○○	234.01	88.80	2002.06.27	3,100,000	24.05.31	일반 시가

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

4,200,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 서초구 방배동	847-34	아파트	철근콘크리트조 평슬라브지붕 13층				
	방배대우 유로카운티			1층	1,204.64	1,204.64		
				2~13층	1,226.96	1,226.96		
				지1층	4,118.96	4,118.96		
	<도로명 주소> 방배로28길 90			지2층	3,988.65	3,988.65		
(1)	동소	847-34	대	제2종일반주거	5,309.7	5,309.7		
				(내)				
가	동소	위지상		철근콘크리트조 1층 105호	234.01	234.01	4,200,000,000	비준가액 공용면적 포함
				(1) 소유권 대지권	88.8 ---------- 5,309.7	88.8		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	2,520,000,000	
						건 물 :	1,680,000,000	
	합 계						**₩4,200,000,000.-**	
			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 847-34번지 소재 "방배중학교" 남측 인근에 소재하는 아파트로서 주위는 아파트, 다세대주택 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 대중교통수단인 버스정류장과 지하철역이 인접하여 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 13층 아파트로서
외벽 : 페인트 및 타일 붙임 마감.
내벽 : 페인트 및 벽지 마감.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스 개별난방설비 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 공도에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역, 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 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

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 847-34 방배대우유로카운티 1층 105호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 847-34 방배대우유로카운티 1층 105호



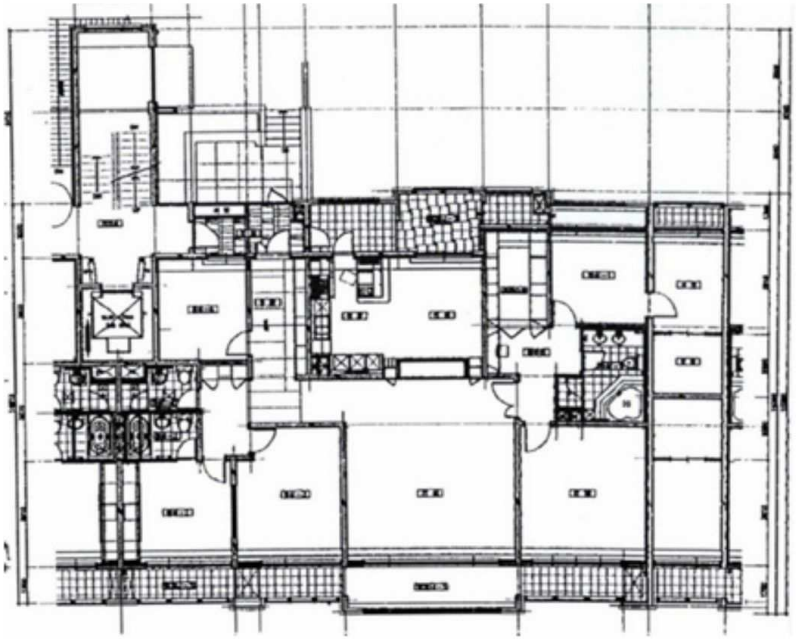
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 847-34 방배대우유로카운티 1층 105호

<호별배치도>

107	105	103	102	101

<내부구조도>



<단지입구에서 출입이 거부당하여 내부조사를 실시하지 못하였음.>



1



2




309 ± 4909