

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김성한 외 1명 소유물건(2025타경385)

의뢰인 : 주식회사 하나은행(대표이사 이호성 지배인 신호석)

감정서번호 : 250807-1-01

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.

동성감정평가사사무소

TEL. 02-555-8303 FAX. 02-555-8304

(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사 김민선			(인)

감정평가액	이십구억구천만원정 (₩2,990,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 정한수		감정평가 목적	경매		
제출처	서울동부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성한 외 1명 (2025타경385)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 08. 18	2025. 08. 12 ~ 2025. 08. 18	2025. 08. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	2,990,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,990,000,000.-
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
	" 별 지 참 조 "					

건 물 명	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
-------	---

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가액	비 고	
					공 부	사 정			
가	서울특별시 송파구 잠실동	40	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스 텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하5층, 지상4층					
	[도로명주소] 서울특별시 송파구 올림픽로 212	갤러리아팰 리스 제에이동	판매 및 영업시설 운동시설 제2종 근린생활 시설 제1종 근린생활 시설	지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 ~ 14층 각 15층 16층 ~ 22층 각 23층 24층 ~ 36층 각 37층 ~ 40층 각 41층 42층 43층 ~ 45층 각 46층 옥탑1층~옥탑2층각 (연면적제외)	15,414.2 14,591.51 16,068.13 14,206.51 16,563.67 5,849.81 6,062.697 5,111.508 5,126.167 3,767.515 3,415.447 3,767.515 3,703.811 3,558.213 3,246.513 2,556.955 2,514.258 1,030.75				
	1	상동	40	대	일반상업지역	23,620.1			
				(내)	철근콘크리트조				
				제38층 제3810호	138.561	138.561	2,990,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 235.709㎡	
					21.24				
				1 소유권대지권	23,620.1x----	21.24			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
					23,620.1	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 1,794,000,000 1,196,000,000	비준가액
	합 계						₩2,990,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 '신천초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '갤러리아팰리스' 제에이동 제38층 제3810호에 대한 서울동부지방법원 경매4계의 경매 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 12일 ~ 2025년 8월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거 감정평가하였음.
- 본건의 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으며 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 토지건물 배분비율은 한국부동산연구원(2021년) 공동주택 토지건물 배분비율 작성연구에 의거 작성하였으므로 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 212
주용도	공동주택외4
주구조	철근콘크리트조
사용승인	2005.01.11
층수	지하 5층/지상 46층
연면적	265,791.63 m ²

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/동호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	38/A-3810	아파트	138.561	97.148	235.709	21.24	58.78
합계 (1개호)			138.561	97.148	235.709	21.24	-

※ 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 생략하였음.

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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/동호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	잠실동 40	**/A-****	아파트	138.561	235.709	2,600,000,000 (@18,800,000)	2024.10.31 (2005.01.11)	-
#2	잠실동 40	**/A-***	아파트	162.419	276.296	3,080,000,000 (@19,000,000)	2024.12.06 (2005.01.11)	-
#3	잠실동 40	**/B-****	아파트	164.3	279.495	3,670,000,000 (@22,300,000)	2024.11.25 (2005.01.11)	-
#4	잠실동 40	**/B-****	아파트	211.877	360.43	5,700,000,000 (@26,900,000)	2025.02.13 (2005.01.11)	-

(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 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 동남권 아파트	9.613% (1.09613)	거래시점 / 기준시점		2024.10.31/ 2025.08.18	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	95.7
			기준시점 당시 지수	2025.06	104.9
		산식		$1 + (104.9 - 95.7) / 95.7$ ≈ 1.09613	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

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	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 동호 수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	38/A-3810	138.561	#1	18,800,000	1.000	1.09613	1.050	21,600,000	2,992,917,600	2,990,000,000
합계		138.561	-	-	-	-	-	-	-	2,990,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/동호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	잠실동 40 **/C-****	아파트	176.171	299.689	4,180,000,000 (@23,700,000)	2025.07.30 (2005.01.11)	법원경매
(2)	잠실동40 **/C-****	아파트	176.034	299.456	3,710,000,000 (@21,100,000)	2024.05.31 (2005.01.11)	법원경매
(3)	잠실동40 **/A-****	아파트	151.189	257.192	3,120,000,000 (@20,600,000)	2025.05.09 (2005.01.11)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 송파구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	122,121,500,000	122,165,336,104	100.0	140	77	55.0
주상복합(주거)	15,788,000,000	14,829,829,698	93.9	23	11	47.8

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제에이동 제38층 제3810호	138.561	21.24	2,990,000,000
합계		138.561	21.24	2,990,000,000

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 송파구 잠실동 소재 '신천초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위로는 아파트 단지, 오피스텔, 주상복합건물, 롯데월드 등이 위치하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 잠실역(2호선, 8호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/ 지상46층 중 제에이동 제38층 제3810호로서
외벽: 석재붙임 마감 등,
창호: 새시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터설비, 소화설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로 주거, 상업, 업무용 등 건부지로 이용 중임.

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)	

(7) 인접 도로상태등

본건은 외곽공도를 통하여 통행이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

잠실동 40 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-09-24)(잠실광역중심제1지구), 도로(2025-05-22)(접합), 도로(접합), 시장, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)),건축선(2019-03-28)(3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과 문의))

(9) 공부와의 차이

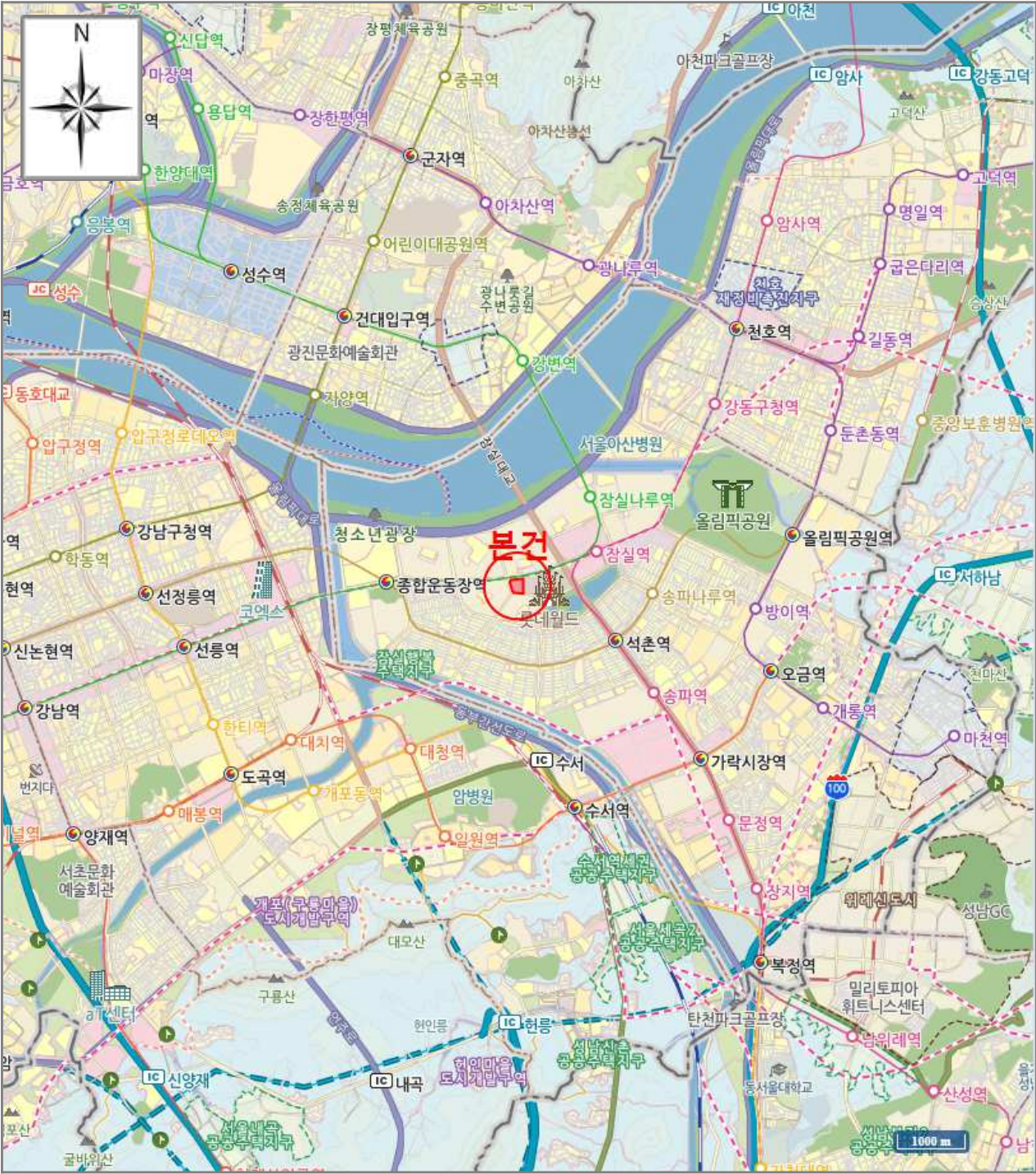
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
-----	--



[범례]

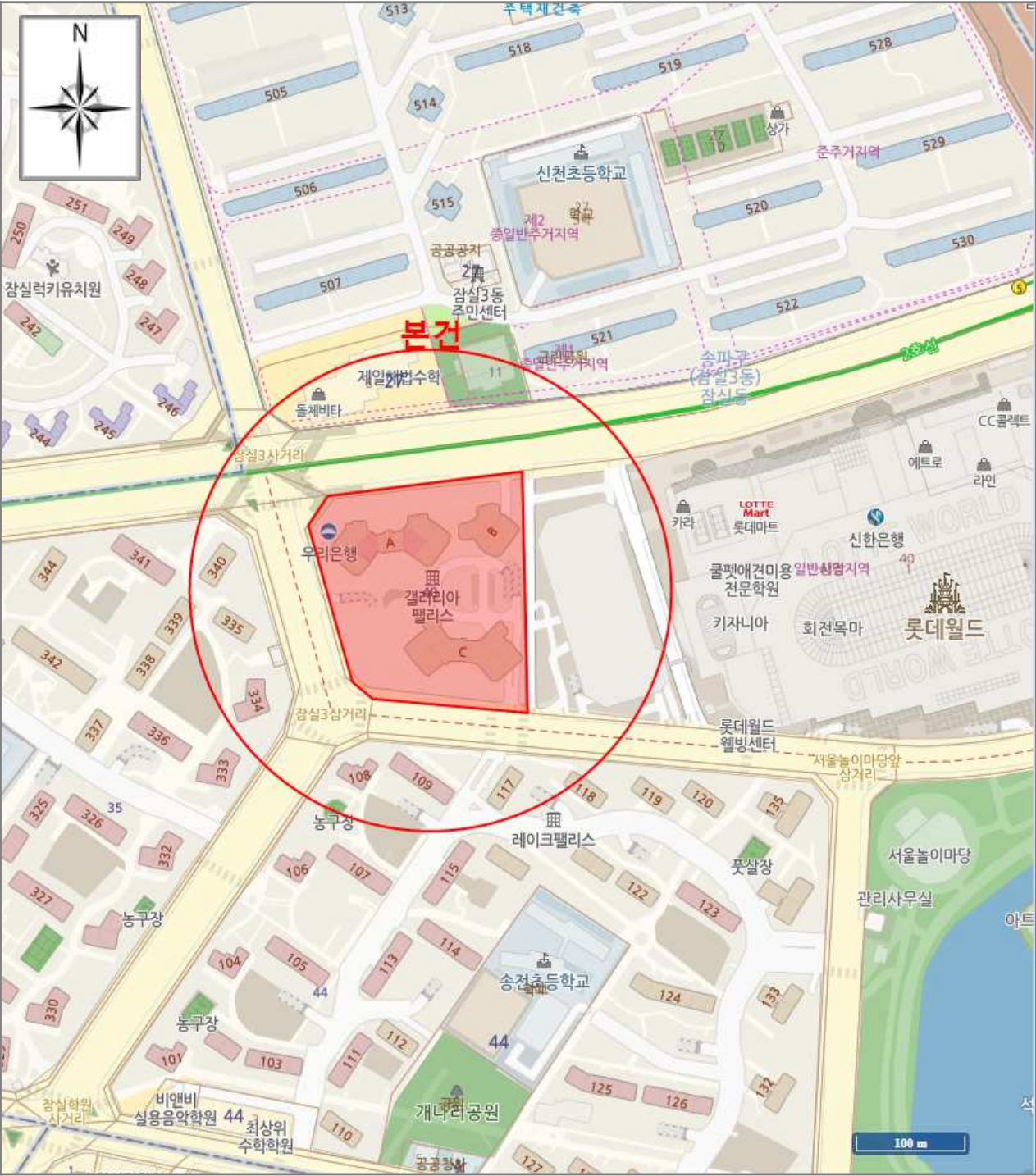
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
-------	--



[범 례]

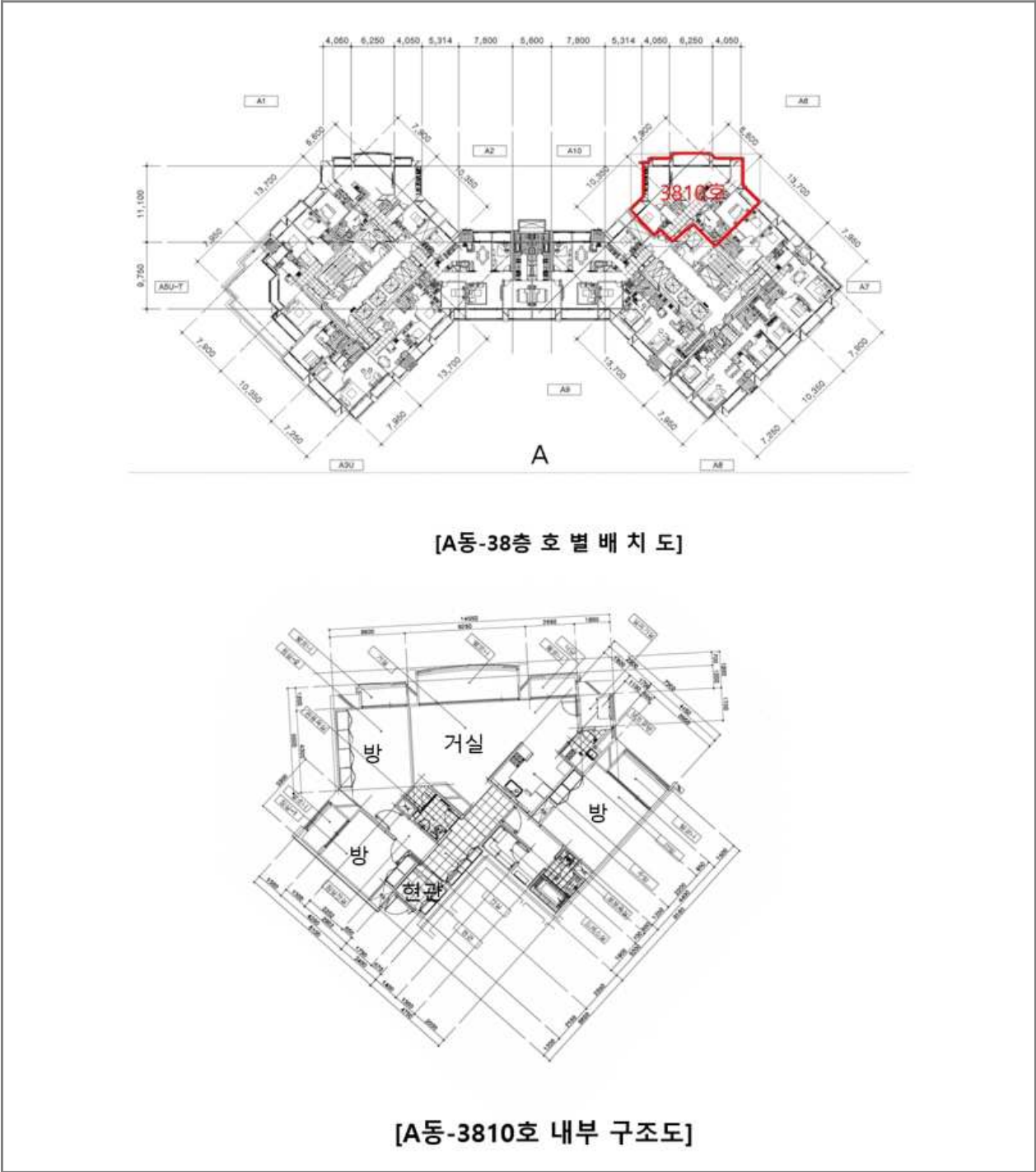
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
-------	--



사 진 용 지

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 40 갤러리아팰리스 제에이동 제38층 제3810호
-----	--



본건 주위환경



본건 전경



본건 전경



본건 공동현관 입구