

감정평가서

의뢰인 : 서울동부지방법원 사법보좌관 정성균

건명 : 이장상 소유물건(2025타경52152)

번호 : (HI251001-02201)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하이테크 감정평가법인 주식회사
대표 김 용 진 (인)

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호
TEL. (02)6401-0706 FAX. (02)6971-9586

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사
김다영

(인)

하이테크 감정평가법인(주) 대표

김제프용진

(인)

감정평가액	금 오억삼천사백만원整 (₩534,000,000)					
의뢰인	서울동부지방법원 경매5계		평가목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이장상 소유물건 (2025타경52152)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일자	
(기타참고사항)	-		2025. 10. 02	2025. 10. 02	2025. 10. 17	
평가 내역	공 부		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대*1/3 <이	구분건물	1세대*1/3 여	- 백>	534,000,000
	합 계					534,000,000
심사 의견	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 가락동 지하철 3,8호선 ‘가락시장역’ 북측 인근에 소재하는 ‘가락금호아파트 제101동 제21층 제2106호’에 대한 평가로서, 서울동부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

1) 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 10월 13일로 함.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025년 10월 13일에 실지조사를 하여 대상물건 및 주위환경, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4) 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건 개요

소재지			서울특별시 송파구 가락동 95-1외 1필지					
용도			아파트		사용승인일		1997.08.11	
면적			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	이용 상황	비고
기호	층	호						
가	21	2106	85*1/3	23.14*1/3	108.14*1/3	25.376*1/3	아파트	이장상 지분

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀 원 요청에 따라, 본건의 명세표상 토지 건물의 가액배분은 「집합건물구분평가지 토지·건물배분비율에관한지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표를 참고하여 의거 배분하였음. 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사에도 불구하고, 관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 인근 동유형의 표준적 이용 등을 기준으로 평가하였는 바, 참고하시기 바람.
- 본건은 매각지분 공유자지분 중 3분의 1 이상상 지분만의 평가로서, 의뢰 부분의 위치 확인이 불가능한바, 전체면적을 기준으로 한 단가를 적용하였으며 의뢰 지분 비율에 의거 면적 사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산정

1. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준 및 선정

인근지역에 위치하며, 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정과 사정보정 가능성이 있는 거래사례 중 대상과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례<A>를 선정함.

2) 거래사례

<출처: 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지번 건물명/동	층 /호	면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	매매시점 사용승인일
A	가락동 95-1 가락금호아파트 제101동	14/1406	85	1,670,000,000	19,647,058	2025.08.19. 1997.08.11.
B	가락동 95-1 가락금호아파트 제101동	10/1004	59.91	1,285,000,000	21,448,839	2025.04.24. 1997.08.11.
C	가락동 95-1 가락금호아파트 제107동	18층 1804호	85	1,600,000,000	18,823,529	2025.07.23. 1997.08.11.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 최근 부동산 시장의 가격수준 등을 비교적 잘 반영하고 있는 것으로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수(서울특별시 송파구)를 기준으로 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래의 지수를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 미발표된 분기의 변동률은 직전 분기의 지수를 기준으로 추정하였음.

지 역	시점 수정치	시점수정치 산정
아파트 지역 : 서울특별시 송파구 (2025.08.19.~2025.10.02.)	1.01300	거래시점 : 2025.08.10, 2025년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.02, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함 2025.08.19 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 107.7 2025.10.02 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 109.1 시점수정치 : $109.1 / 107.7 \approx 1.01300$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인비교

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
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	본건은 사례와 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준단가 결정

- 전체 기준 단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
가	19,647,058	1.000	1.01300	1.000	19,902,469	19,900,000

- 해당 지분 가격

기 호	결정단가	전유면적 (지분)	감정평가액 산출	감정평가액 결정
가	19,900,000	85*1/3	563,833,333	564,000,000

6. 기타 참고자료

1) 인근 평가사례

기 호	소재지	층 /호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인일
a	가락동 95-1 가락금호아파 트 107동	20 /2004	85	공매	1,338,000,000	15,741,176	2024.04.08	1997.08.11
b	가락동 95-1 가락금호아파 트 101동	14 /1401	59.66	경매	1,180,000,000	19,778,746	2025.04.07	1997.08.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	비 고
본건 및 인근	18,000,000~20,000,000원/㎡ 내외 (신축년도, 대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.)	전용면적 기준

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	감정평가액	비고
가	564,000,000원	이장상 지분 (1/3)

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목 및 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시	95-1,	아파트	철근콘크리트조				
	송파구	95-5		평스라브지붕				
	가락동	가락금호		26층				
		아파트						
	[도로명	제101동						
	주소]			1층	244.50			
	서울특별시			2,3층	226.93			
	송파구			4층~22층 각	562.49			
	송파대로			23층	502.83			
	32길 15			24층~26층 각	198.42			
				지하1층	215.04			
				옥탑1층	55.39			
				옥탑2층	55.39			
				옥탑3층	55.39			
1	"	95-1	대		19,757.6			
2	"	95-5	대		867.0			
				(내)				
가				철근콘크리트조				
				제21층 제2106호	85*1/3	28.33	534,000,000	이장상
								지분
					25.376			비준가격
				1,2 소유권대지권	-----*1/3	8.46		(공용면적
					20,624.6			포함)
						토지·건물	배분내역	
						토지:	320,400,000	
						건물:	213,600,000	
	합 계						₩ 534,000,000	
			<이	하	여	백>		

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 송파구 가락동 지하철 3,8호선 ‘가락시장역’ 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재되어 있는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 지하철역(3,8호선 가락시장역) 및 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 26층건 내 제21층 제2106호로서,

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지 도배 등

창호 : 샷시 마감 등임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수/위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필 일단의 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 도로상태 등

본건 단지내 포장도로에 접하며 외곽 공도와 연계되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)
<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀
억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.
/ 대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트),토지거래계약에관한허가
구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),건축선(2019-03-28)(3m 건축선
지정구역(세부사항은 건축과 문의))

기호(2): 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)
<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀
억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.
/ 대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트),토지거래계약에관한허가
구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)

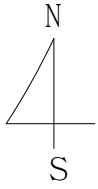
9. 공부와의 차이

—

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

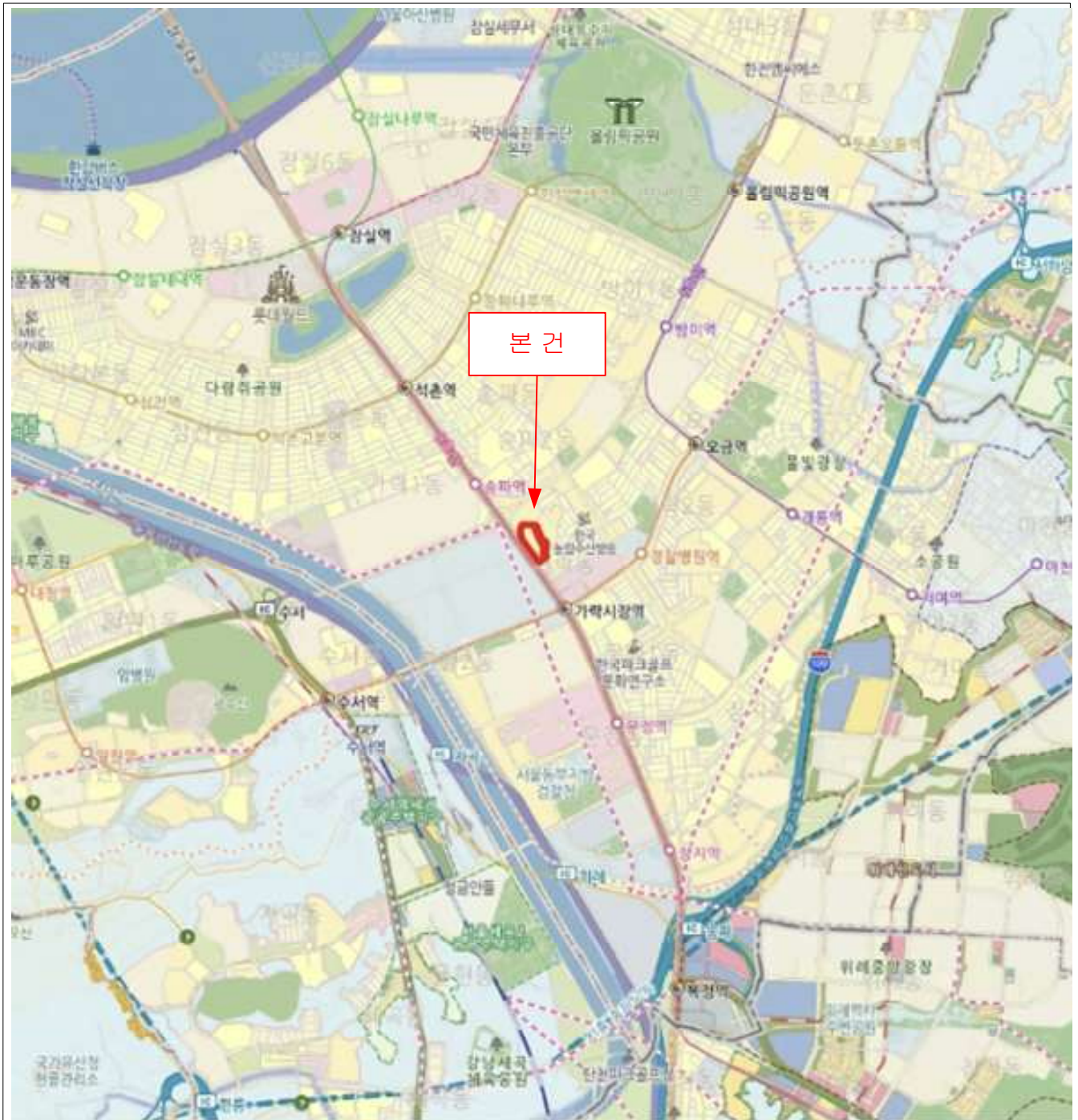
—

광역위치도

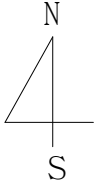


소재지

서울특별시 송파구 가락동 95-1외 1필지 가락금호아파트 제101동 제21층 제2106호



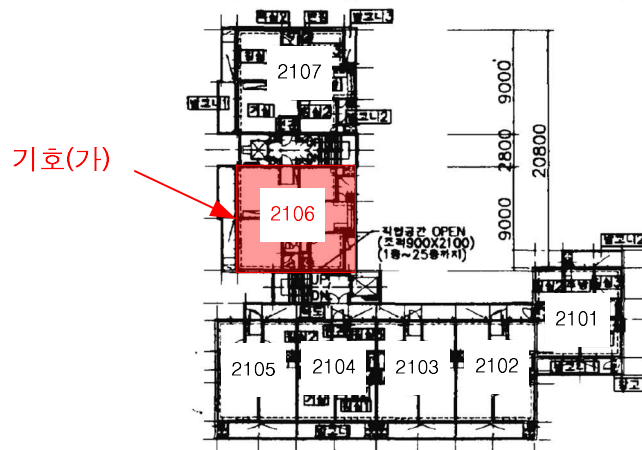
상 세 위 치 도



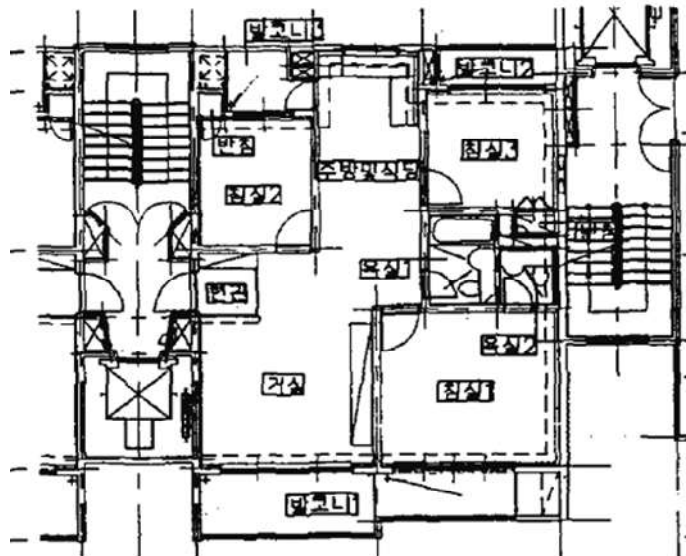
소재지	서울특별시 송파구 가락동 95-1외 1필지 가락금호아파트 제101동 제21층 제2106호
-----	---



건물개황도 및 내부구조도



< 21층 호별배치도 >



< 제21층 제2106호 내부구조도 >

사 진 용 지



[본건이 속한 건물 전경]



[본건이 속한 건물 전경]

사 진 용 지



[본건 현관문]



[본건 건물 출입구]

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호 T.(02)6401-0706 F.(02)6971-9586

문서번호 : HI251001-02201
시행일자 : 2025. 10. 19
수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관
정성균
참 조 : -
제 목 : 감정평가 회보

선 결			지 시	
접 수	일 자 시 간		결 제 · 공 람	
	번 호			
처리과				
담당자				

1. 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서2025.10.01자 귀 제 『 2025타경52152 』 호로 의뢰하신 『 이장
상 소유물건(2025타경52152) 』 건이 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참
고하시기 바랍니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 (e-mail 발송) 끝.

하이테크 감정평가법인 주식회사

대표 김 용 진

청 구 서

감정평가서번호 : HI251001-02201

서울동부지방법원 사법보좌관 정성균 귀하

일금 팔십오만일천사백원정 (₩ 851,400)

2025.10.01자 귀 제 『 2025타경52152 』 호로 의뢰하신 『 이장상 소유물건(2025타경 52152) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	542,920	● 평 가 수 수 료●
(나) 실 비	여 비	212,000	1. 국토부훈령 "감정평가업자의 보수에 관한 기준"을 준수하였음.
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	10,000	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	232,000	
합 계(가 + 나)		₩ 774,000	천원미만 절사
부 가 가 치 세		77,400	
총 계		₩ 851,400	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩ 851,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(HI251001-02201)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

KB국민은행

532001-01-294849

하이테크감정평가법인(주)

2025.10.19

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호

TEL.(02)6401-0706

FAX.(02)6971-9586