

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 류케이트미 (RYU KATE MI)
소유물건(2025타경102500)

의뢰인 : 서울중앙지방법원 경매11계 사법보좌관 이승식

감정서번호 : 012025-0408-01

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.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931 FAX. 0504-010-0931

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
서원빈

徐源斌



감정평가액	일십팔억칠천만원정 (₩1,870,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	류케이트미 (RYU KATE MI) (2025타경102500)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 08	2025. 04. 08	2025. 04. 08		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대x- 3	구분건물	1세대x- 3	-	1,870,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,870,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서표

건물명 통칭 "진흥빌라" 제1,2,3층 제204호

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '경기고등학교' 북서측 인근에 위치하는 통칭 "진흥빌라" 제1,2,3층 제204호에 대한 서울중앙지방법원 경매11계의 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 4월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항


1. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.
- ③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 ** 처리하였음.
- ④ 본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 외부 육안 관찰, 탐문 조사 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 공유지분 부동산으로 이중 류케이트미 지분 (매각지분 갑구 2번 류케이트미 지분 3분의 1 전부)만의 평가인바, 평가 대상 부분의 위치가 별도로 확정되어 있지 아니하여 전체를 기준으로 한 금액을 산출한 후 지분비율대로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 54-1			
도로명주소	서울특별시 강남구 학동로82길 9-6			
	주용도	주거시설		
	구조	철근콘크리트조 슬라브위기와지붕		
	사용승인일	1985.06.03		
	건물규모	층수	지하 1층 / 지상 3층	
		연면적	2,467,52㎡	
	용도지역	제2종일반주거지역		

2. 대상 구분건물 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권 (㎡)
			전유	공용	
가	-/ 1,2,3/204	연립주택	205.59중 68.53	40.03중 13.3433	181.6중 60.5333

※ '류케이데미' 지분 3분의 1

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 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	청담동 9*_*	1/ 3/3**	연립주택	211.56	5,000,000,000 (@23,633,957)	2024.03.19 (1992.10.06)	-
#2	청담동 6*_*	-/ 2/2**	연립주택	194.13	5,220,000,000 (@26,889,198)	2024.05.01 (1984.12.21)	-
#3	청담동 11*_*	102/ 2/2**	연립주택	202.48	5,038,500,000 (@24,883,939)	2024.08.21 (1996.11.01)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 카이스 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 >

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #2

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

시점수정 내역	시점수정치
연립다세대 지역 : 서울 강남지역 동남권(24.05.01~25.04.08) 거래시점 : 2024.05.01, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.05.01 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.4 2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 102.2 시점수정치 : $102.2/100.4=1.01793$	1.01793

※ 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

■ [일련번호 가 / 비교사례 #2]

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 사례는 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 사례는 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	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정						시산가액 (원)	지분	지분 평가액 (원)
거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유㎡)			
일련 번호	단가 (원/전유㎡)							
#2	26,889,198	1.000	1.01793	1.000	27,300,000	5,610,000,000	3분의 1	1,870,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 연립주택의 가격수준은 약 27,300,000원/m ² 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점	평가 목적
(1)	청담동 6* **/*/*/**	연립주택	228.63	5,760,000,000	2024.02.15	시가참고
				(@25,193,544)		
(2)	청담동 6* **/*/*/**	연립주택	231.25	5,830,000,000	2023.08.09	담보
				(@25,210,811)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강남구 삼성동 54-1 통칭 "진흥빌라" 제1,2,3층 제204호	205.59중 68.53	1,870,000,000	'류케이트미' 지분 3분의 1

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.
------	---

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 강남구 삼성동 소재 "경기고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근에 아파트, 학교, 다세대주택, 근린생활시설 및 연립주택 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 지하철 7호선 "청담역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브위기와지붕 3층 건물 내 제1,2,3층 제204호로서,
(사용승인일: 1985.06.03)

외벽: 적벽돌 쌓기 등 마감,
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 화재탐지설비, 주차시설 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 가장형의 토지로서, 주거시설 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

본건 북측으로 약5M 내외의 포장도로와 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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

(9) 공부와의 차이

·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강남구 삼성동 54-1



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강남구 삼성동 54-1



본건 현관문



지하주차장

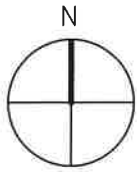


주위환경



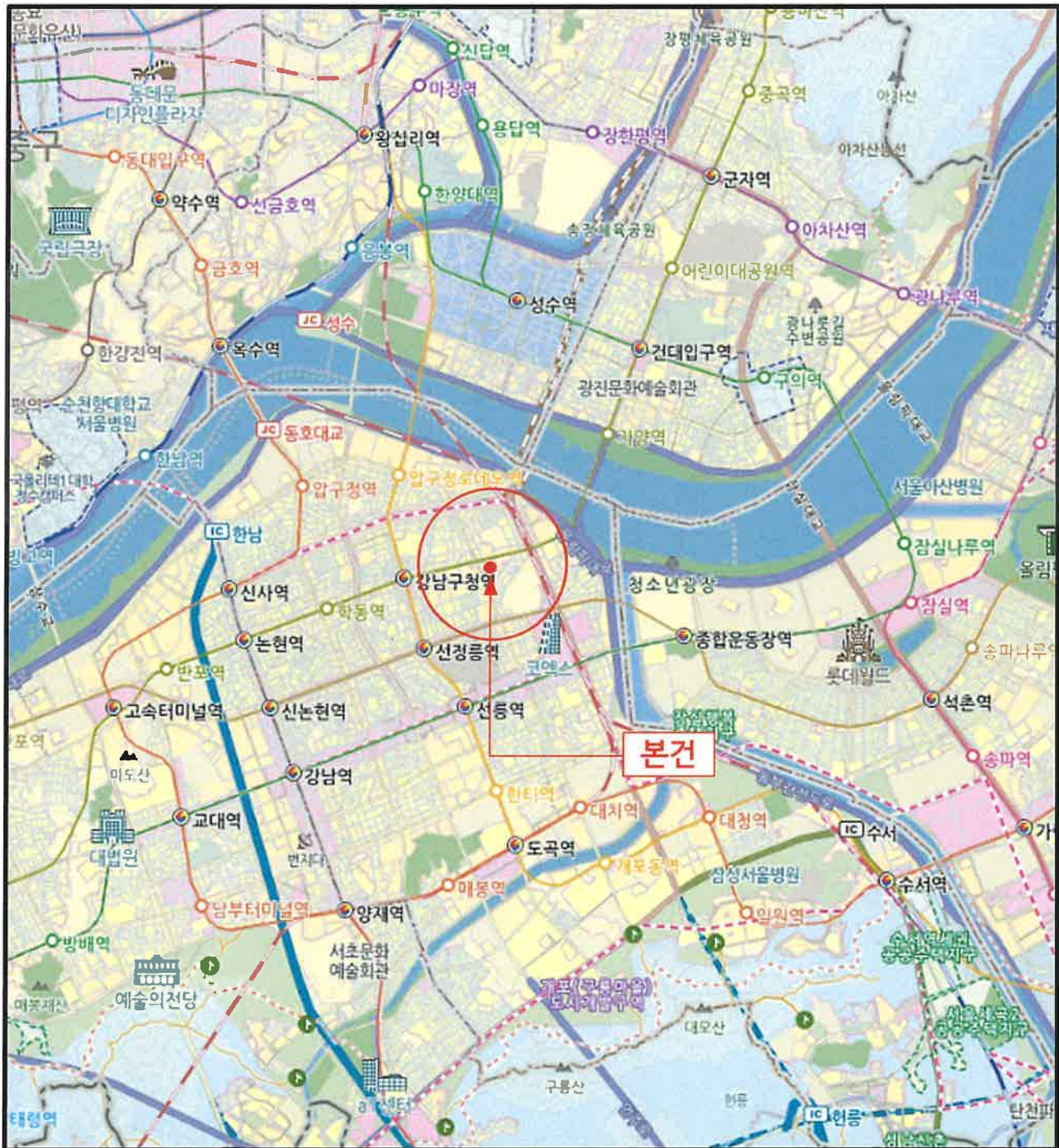
주위환경

광역 위치도

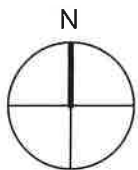


소재지

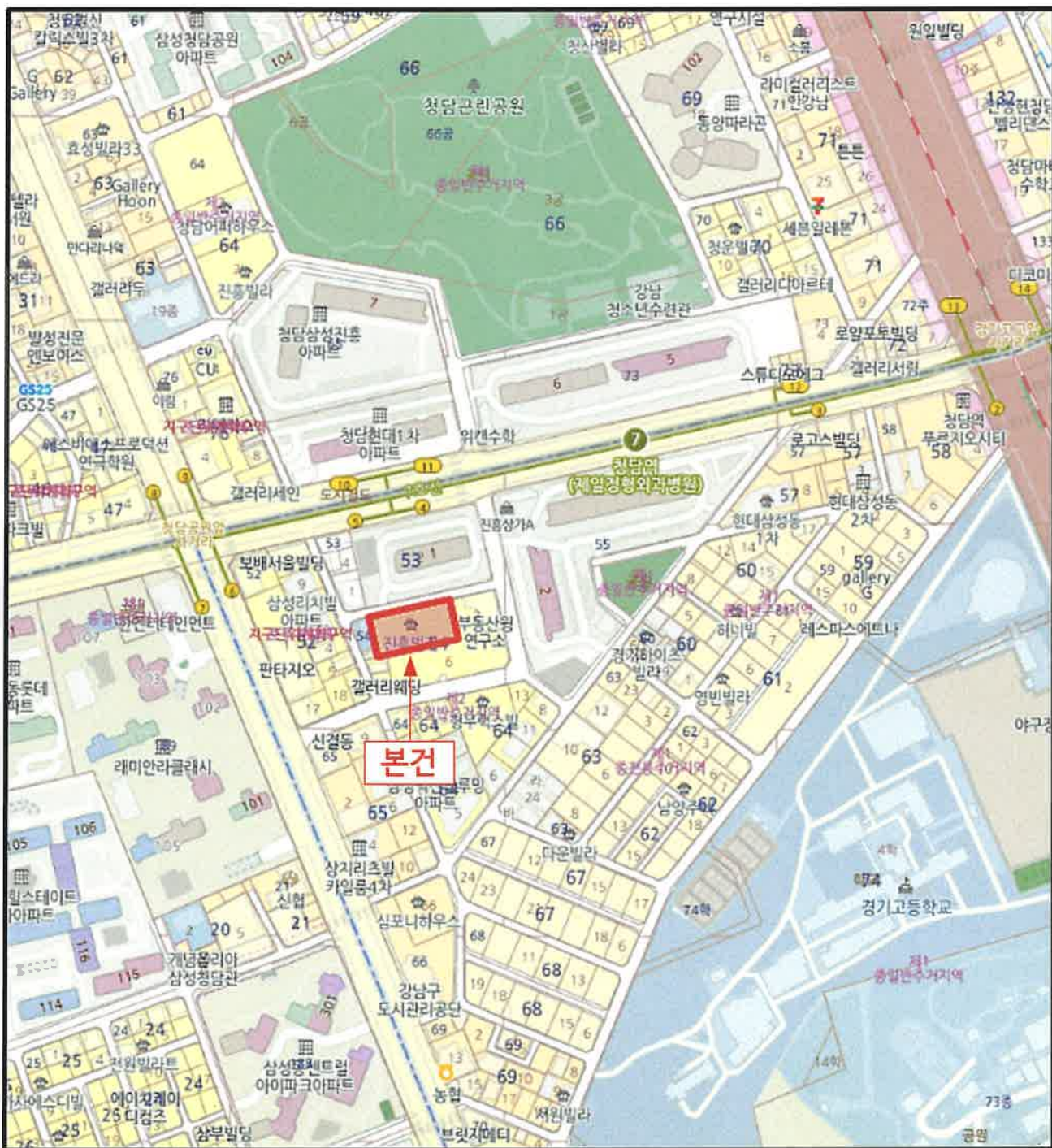
서울특별시 강남구 삼성동 54-1
통칭 "진흥빌라" 제1,2,3층 제204호



상세 위치도



소재지	서울특별시 강남구 삼성동 54-1 통칭 "진흥빌라" 제1,2,3층 제204호
-----	---



호 별 배 치 도

