감 정 평 가 서

건 명	엄기석 소유물건(2025타경102331)
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	HAS25-3-4

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.

호텔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

한 명 희

감정평가액	삼십팔억삼천만원정(₩3,830,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	엄기석 (2025타경102331)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19	2025.03.19

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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	3,830,000,000 백
	합 계					₩3,830,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강남구 대치동 66 [도로명주소] 서울특별시 강남구 영동대로 210				
명 칭	쌍용대치아파트 제5동				
기 호	층 · 호	용 도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
1	제15층 제1508호	아파트 (일부공유면적포함)	141.22	81.02	
단 지 개 황	동	대지면적(㎡)	구조	사용승인일	
	5개 동	47,261	철근콩크리트조 슬래브지붕	1983.3.7.	
	면적(㎡)	96.04 (30평형)	141.21 (45평형)	162.71 (52평형)	계
	세대수	270	240	120	630

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

Hotel Appraisal Service

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 지하철3호선 “학여울역” 북측 근거리에 위치하는 아파트로서, 서울중앙지방법원의 경매(2025타경102331) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

4.2. 감정평가조건

없　　음.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.03.17. ~ 2025.03.19. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등 방문 시 이해관계인의 폐문·부재로 내부확인이 곤란하여 감정평가사례, KB부동산 평면도 및 외부관찰 등에 의거하였으나, 실제와 상이할 수 있으니 경매진행시 참조하시기 바람.

8.3. 본건 소재 아파트단지는 정비구역으로 지정되어 재건축정비사업이 진행중인 상태임.

- 정비구역 명칭 : 대치쌍용1차아파트 재건축정비사업
- 정비구역 위치 : 서울특별시 강남구 대치동 66번지 일대

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

□ 추진경위

- 조합설립인가 : 2016.01.06.
- 사업시행인가 : 2018.10.02.
- 관리처분인가 : 준비 중

□ 조합주소 등

- 조합주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 210
- 전화번호 : 02- 501- 0783
- 팩스번호 : 02- 501- 9493

□ 본건 소유자(엄기석)은 대치쌍용1차아파트 재건축정비사업의 조합원이며 본 정비구역 내 본건 이외의 재산에 대한 소유권은 없는 것으로 전언 상 탐문(2025.03.19.16:55) 되었으나 정확성 여부 등은 미상이오니 이해관계인 등은 경매 진행 시 조합 등에 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

비준가격 = 거래사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적

2. 거래사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(천원)	거래단가[1](원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	대치동 66	6	아파트	141.21	81.02	3,620,000,000	25,635,578	2025.02.20
								1983

주: 거래단가=거래가액/전유면적
자료: 한국동산원

2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 및 가격수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지역	가격지수	시점수정치
서울특별시 강남구	거래시점(2025.02.20) 가격지수 : 109.1	110.0/109.1≒1.00825
	기준시점(2025.03.19) 가격지수 : 110.0	

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익실과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세한 것으로 판단됨.					

6. 시산가액(비준가격)

기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	25,635,578	1.00	1.00825	1.050	141.22	3,832,629,612	3,830,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

Naver 부동산	3,700,000,000 ~ 4,000,000,000원 내외
KB 부동산	3,500,000,000 ~ 3,700,000,000원 내외

자료: Naver부동산, KB부동산

2. 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
B	대치동 66	14	아파트	141.22	3,250,000,000	법원 경매	2024.01. / 1983

자료: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	제5동 제15층 제1508호	아파트	141.22	81.02	3,830,000,000

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	1동의 건물의	표시						
	서울특별시	66	아파트	철근콩크리트조				
	강남구	제5동		슬래브지붕				
	대치동			15층				
	[도로명주소]			1층	1,129.72			
	서울특별시			2층	1,129.72			
	강남구			3층	1,129.72			
	영동대로			4층	1,129.72			
	210			5층	1,129.72			
				6층	1,129.72			
				7층	1,129.72			
				8층	1,129.72			
				9층	1,129.72			
				10층	1,129.72			
				11층	1,129.72			
				12층	1,129.72			
				13층	1,129.72			
				14층	1,129.72			
				15층	1,129.72			
				지하실	1,120.72			
	1. 서울특별시	66	대		47,261			
	강남구							
	대치동							
				(내)				
가				철근콩크리트조				
				제15층 제1508호	141.22	141.22	3,830,000,000	
					81.02			
				1. 소유권대지권	-----	81.02		
					47,261			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	3,447,000,000	
						건 물 :	383,000,000	
	합 계						**₩3,830,000,000.-**	
			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

서울특별시 강남구 대치동 소재 지하철3호선 "학여울역" 북측 근거리에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 양호시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장 및 지하철역 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제15층 제1508호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시조 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형으로서 아파트 등의 터로 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

단지내 가로망설비는 자동차 통행이 가능한 포장도로와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 공원(저촉), 도로(저촉), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고 사항일뿐 교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경보호에관한법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고 사항일뿐 교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경보호에관한법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>,
정비구역(대치쌍용1차아파트주택재건축사업)<도시및주거환경정비법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
(한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률>,
토지거래계약에관한허가구역((아파트용도)),
건축선<추가재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴).

(9) 공부와의 차이

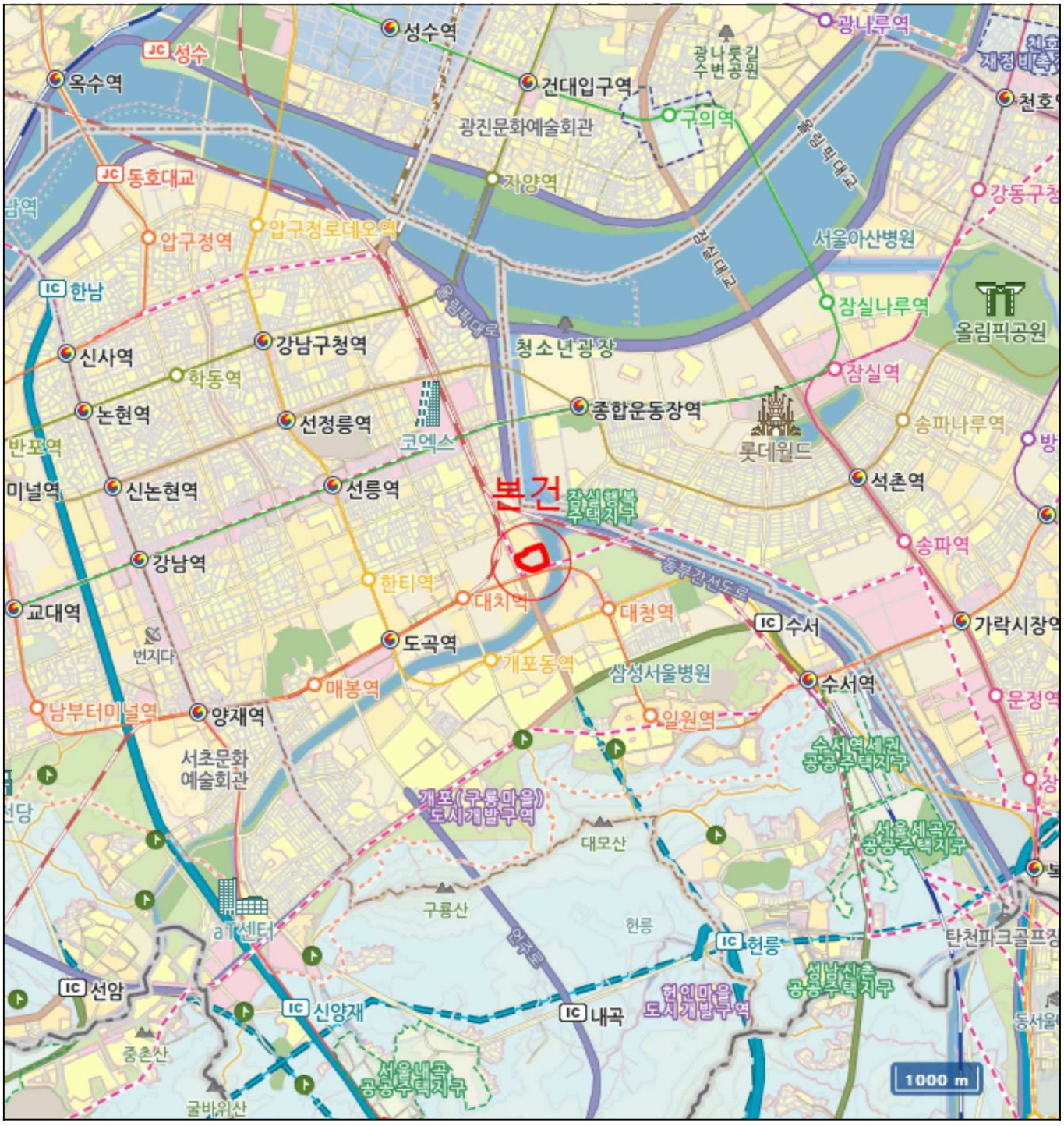
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

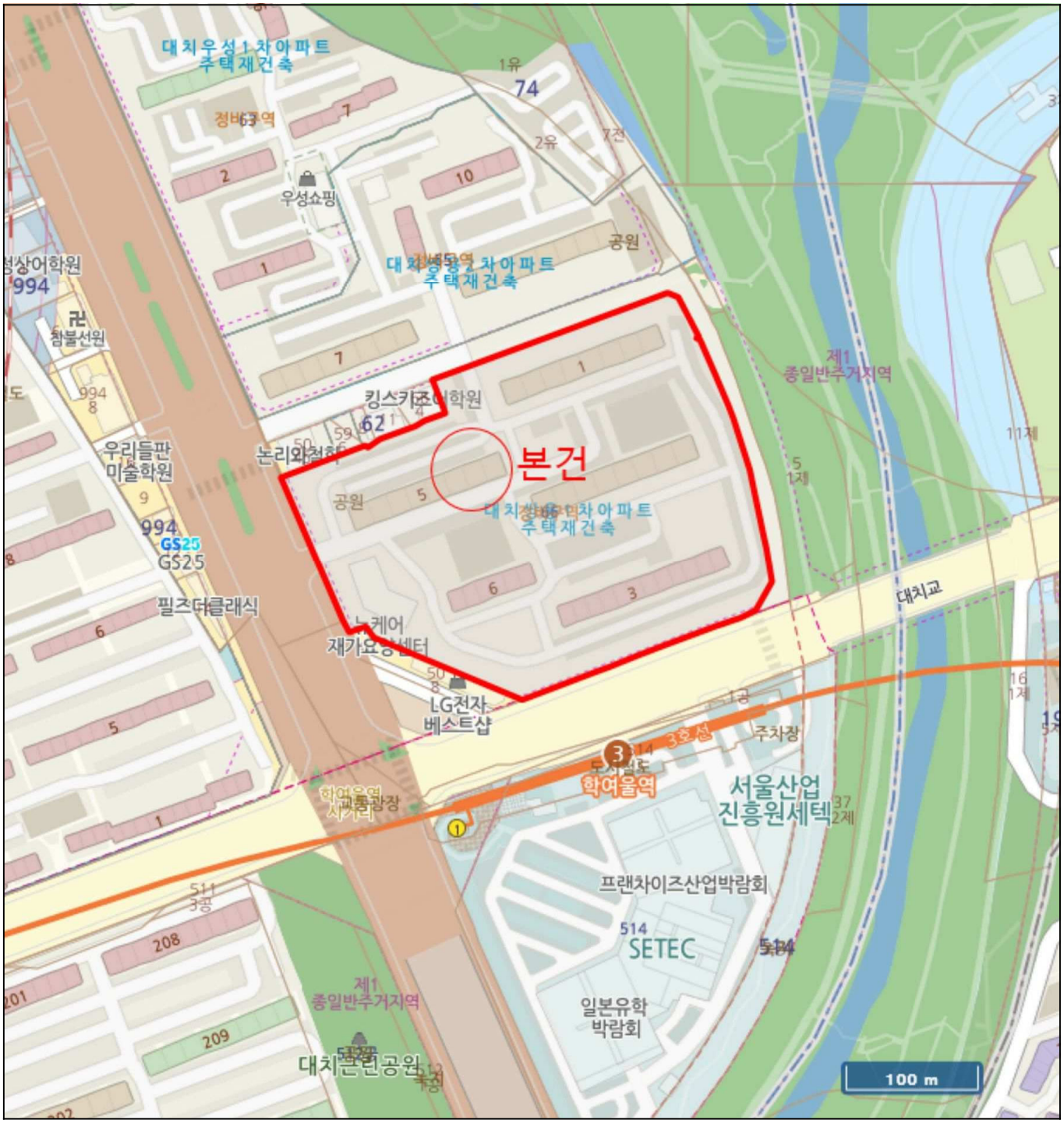
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 66 5동 15층 1508호



위 치 도

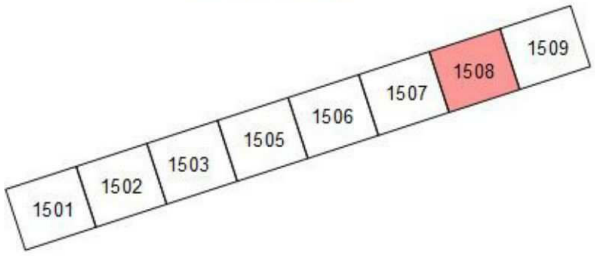
소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 66 5동 15층 1508호



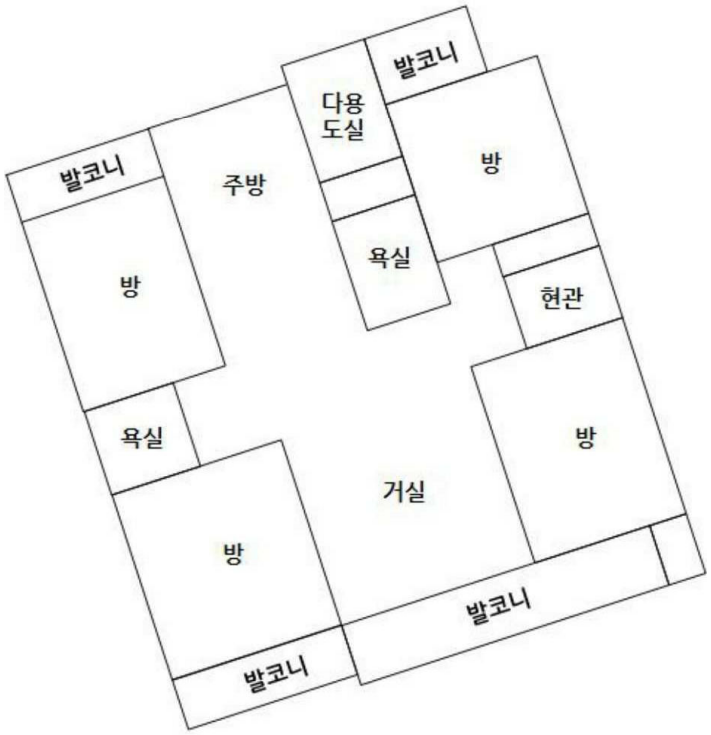
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 66 5동 15층 1508호

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지

주위환경_본건 단지 서측 등

주위환경_본건 단지 남측 등

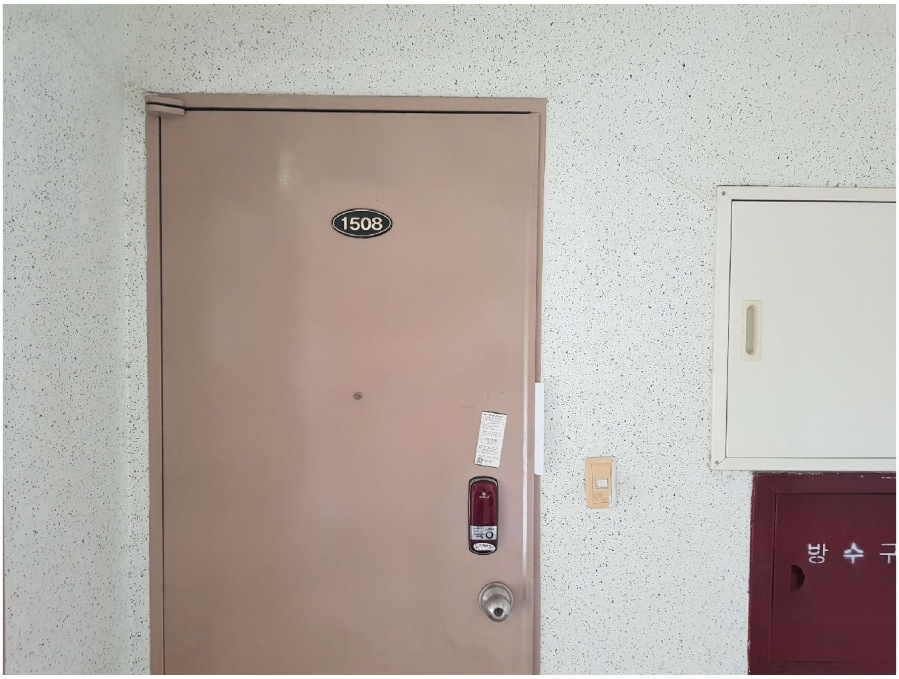
사 진 용 지

본건 소재 제5동

본건 단지 정문 출입구

사 진 용 지

공동 출입구



본건 현관문