

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정지원 소유물건(2025타경102451)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

감정평가서번호: KH250327-C02



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

강하감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강우람

감정평가액	사억오천구백만원정 (₩459,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정지원 (2025타경102451)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31	2025.04.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	-	459,000,000
	합계					₩459,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 지하철 2, 3호선 환승역인 "교대역" 남동측 인근에 위치하는 지에 스타워주건축물제1동 제11층 제1106호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 31일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 28일 ~ 3월 31일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- ③ 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재로 인하여 본건의 내부 확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물 현황도면 등을 참고로 본건의 이용상태 및 내부구조를 파악하였으니 실제 이용상태 및 내부구조는 경매업무 진행시 재확인하시기 바람.
- ④ 본건 평가 시 표준적인 설비를 고려하여 평가하였음.
- ⑤ 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 서초구 서초동 1675-10 지에스타워주건축물제1동		
도로명주소	서울특별시 서초구 서초대로58길 18		
	주용도	(아파트), 근린생활시설(소매점) 54세대	
	주구조	철근콘크리트구조 평지붕	
	사용승인	2022.01.21	
	건물규모	층수	지하2층 / 지상12층
		연면적	2,335.12 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	1 11/1106	아파트	26.05	9.7	35.750	6.788	72.9
합계 (1개호)			26.05	-	35.750	6.788	72.9

※ 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 평가하되, 대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 규정된 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하는 대신에 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등의 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 타당성을 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. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	서초동 1675-00	지에스타워 주건축물제1동 11/11xx	아파트	24.22	6.788	415,000,000 (@17,134,600)	2024.10.02 (2022.01.21)	본건 건물
#2	서초동 1675-00	지에스타워 주건축물제1동 9/9xx	아파트	26.05	6.788	450,000,000 (@17,274,472)	2024.01.31 (2022.01.21)	본건 건물
#3	서초동 1677-0	브라운스톤 서초 15/15xx	아파트	84.23	13.87	1,300,000,000 (@15,433,931)	2024.10.01 (2006.01.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별, 유형별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울특별시 서초구	2.778% (1.02778)	기준시점 / 거래시점 2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 111.6 2025.03.31 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 114.7	
		산식	$114.7 \div 111.6 \approx 1.02778$

※ 기준시점이 속한 기간의 아파트 매매가격지수가 미고시 상태인 바, 그 이전월 발표된 지수를 기준으로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치)	1.00	상호 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1/11 1106	26.05	#1	17,134,600	1.000	1.02778	1.000	17,610,599	458,756,104	459,000,000
합계		26.05	-	-	-	-	-	-	-	459,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	주상혼합지대	소로변	16,000,000 ~ 18,000,000	-

본건 지역의 거래수준은 상승세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	서초동 1557-O 1/5/5xx	아파트	26.86	12.49	435,000,000	2023.11.14 (2019.04.08)	경매
					(@16,200,000)		
(2)	서초동 1557-O 1/4/4xx	아파트	29.18	13.563	463,000,000	2024.04.05 (2019.04.08)	경매
					(@15,870,000)		
(3)	서초동 1337-OO 대우디오빌프라임 15/15xx	아파트	84.92	12.18	1,550,000,000	2023.06.27 (2005.10.21)	경매
					(@18,250,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향 [태인]

용도별	서울특별시 서초구 2024년 4월 ~ 2025년 3월		
구 분	낙찰가율(%)	낙찰건률(%)	낙찰건수
아파트	88.33	32.78	59

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.

시산가액	감정평가액의 결정
거래사례비교법에 의한 시산가액	
459,000,000	459,000,000

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	1동 제11층 제1106호	26.05	6.788	459,000,000
합계		26.05	6.788	459,000,000

결정의견	본건의 평가목적에 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

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 서초동 소재 지하철 2,3호선 환승역인 "교대역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 중소형 아파트 단지 및 오피스텔(주거용, 업무용)과 근린생활시설이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2, 3호선 환승역인 "교대역"이 소재하는 등 제반 교통여건 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 / 지상12층 건 내 제11층 제1106호로서,
(사용승인일 : 2022.01.21)

외 벽 : 석재 붙임 마감,
내 벽 : 내부 벽지 및 일부 타일붙임 마감,
창 호 : 샷시 이중창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(상세 이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 옥내 소화전 설비, 주차설비 등을 갖추었음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남동측으로 각각 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)

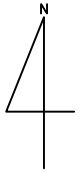
(9) 공부와의 차이

해당 없음.

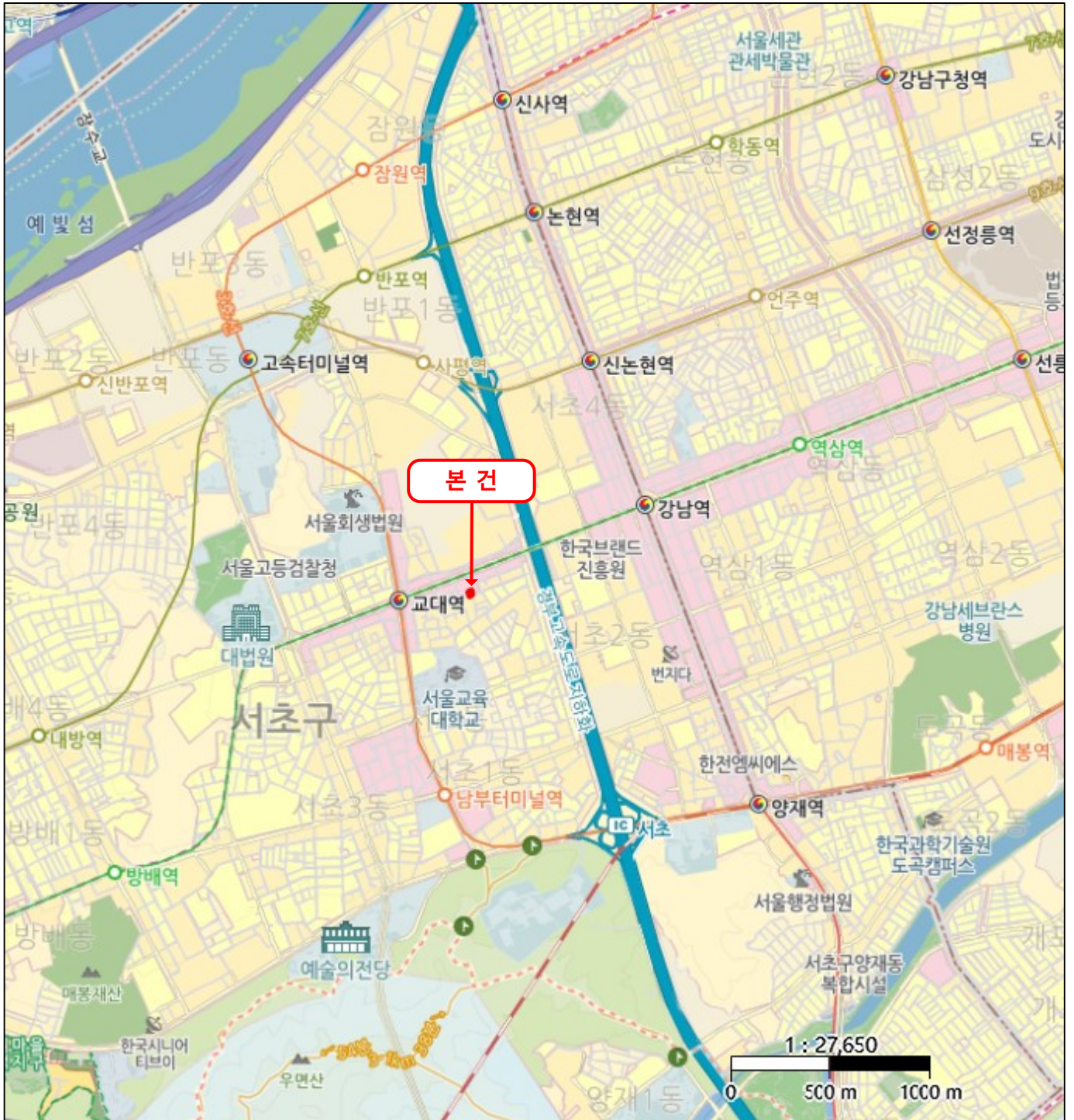
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

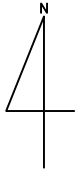
광역 위치도



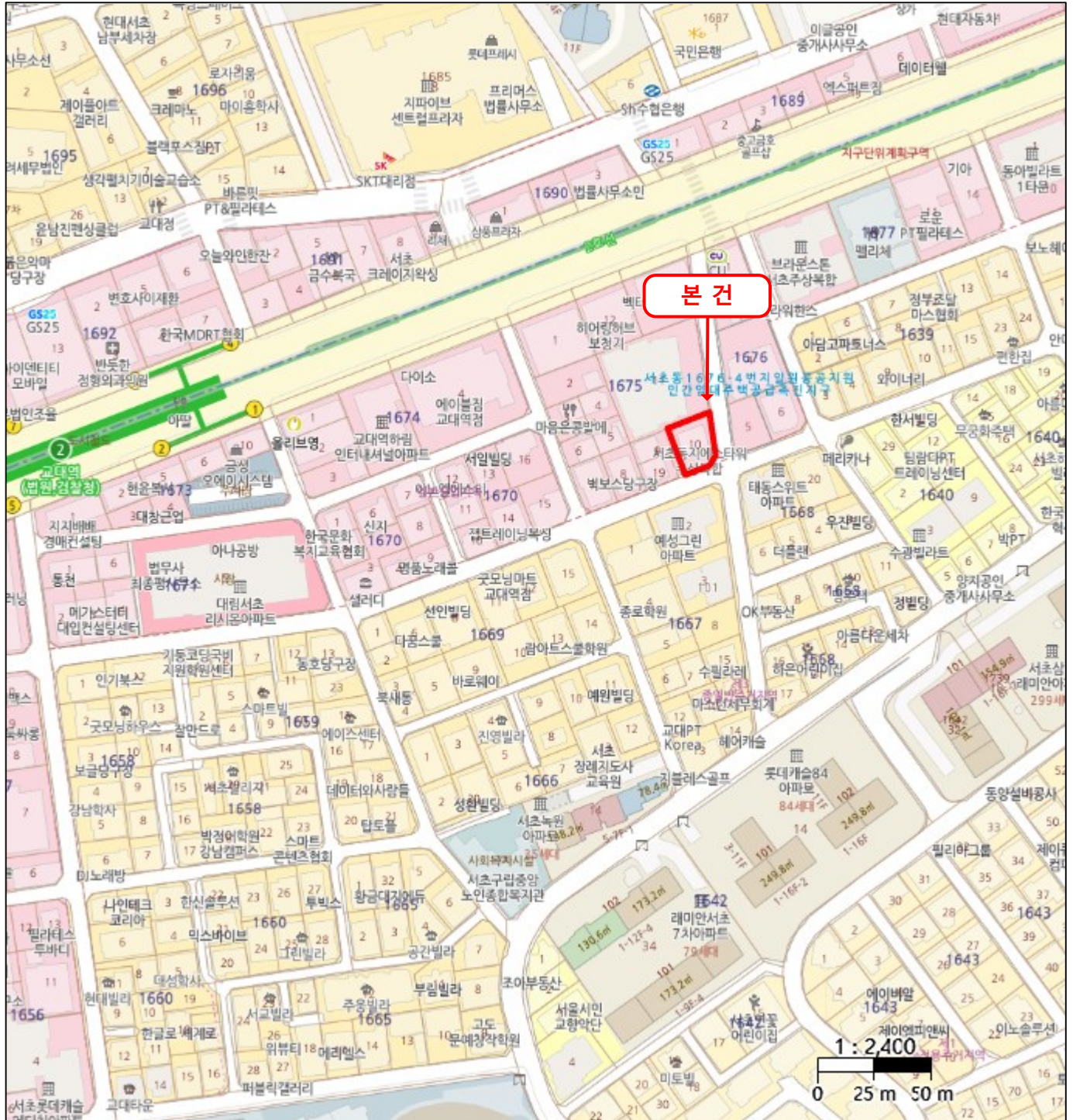
소재지 : 서울특별시 서초구 서초동 1675-10



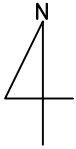
상 세 위 치 도



소재지 : 서울특별시 서초구 서초동 1675-10 지에스타워 제11층 제1106호

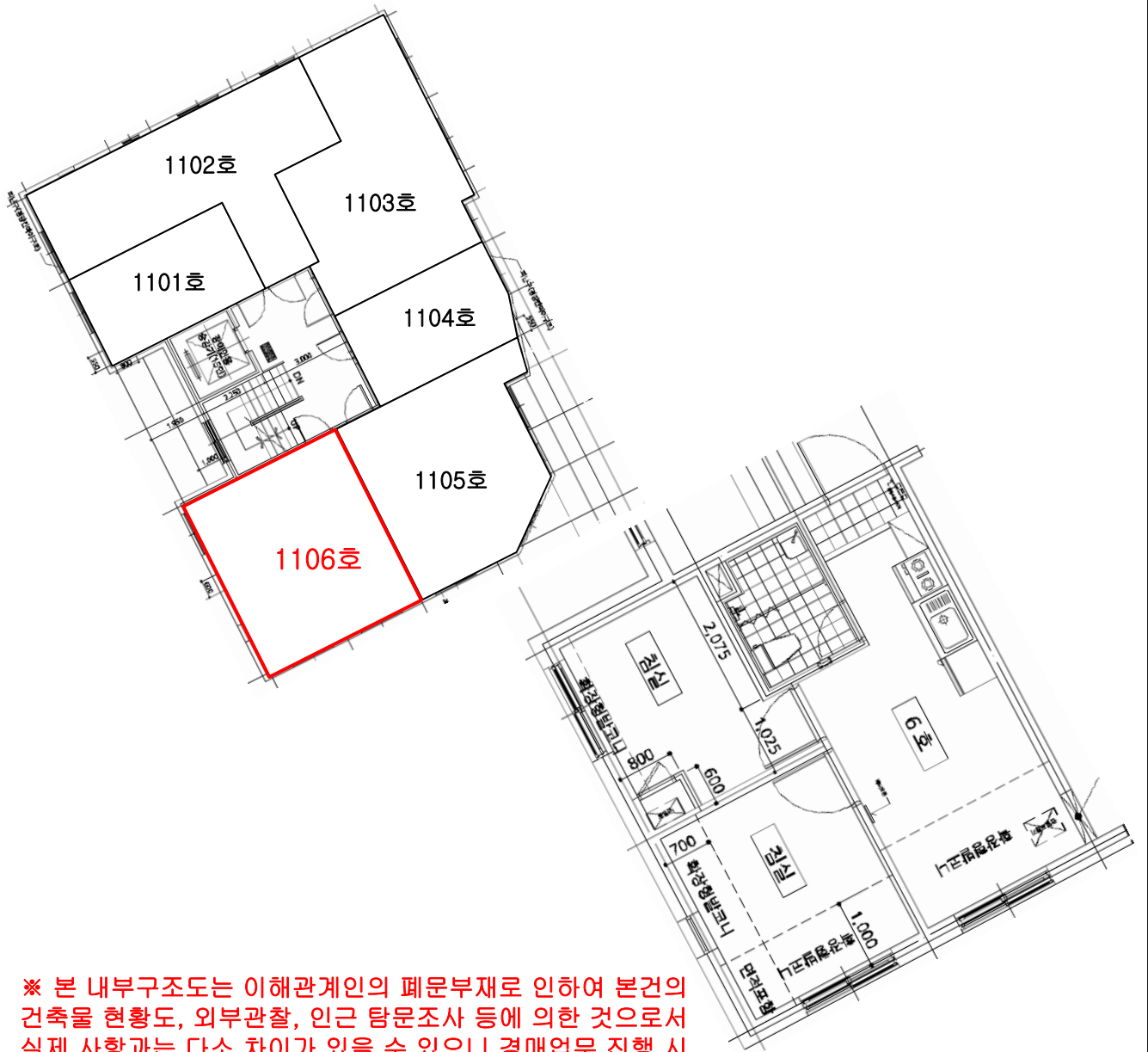


내부구조도



소재지 : 서울특별시 서초구 서초동 1675-10 지에스타워 제11층 제1106호

호별배치 및 내부구조도



※ 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 건축물 현황도, 외부관찰, 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매업무 진행 시 참고 및 재확인하시기 바랍니다.

No Scale



1



2



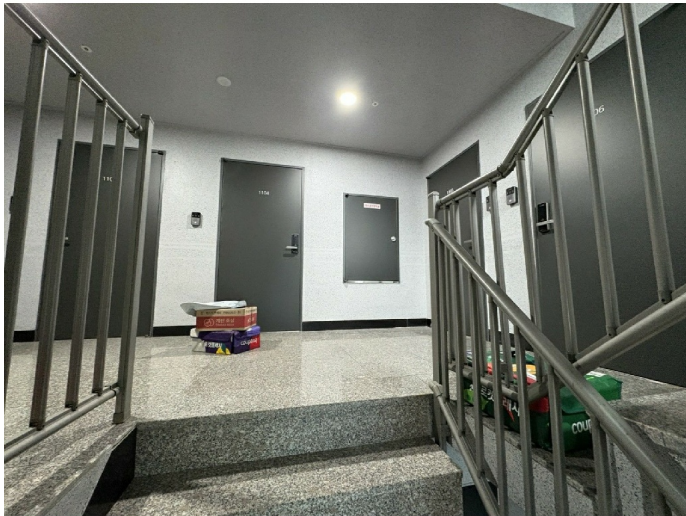
1



2



1



11



1106