

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이봉규 소유물건(2024타경6190(6))
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정
감정평가서번호	dg1-251226-301

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.

(주)감정평가법인 대



2024. 12. 26

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이완희

이완희



(주)감정평가법인 대교 대표이사 정혁민



감정평가액	이십팔억오천만원정 (₩2,850,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울중앙지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이봉규 (2024타경6190(6))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.13	2025.12.26 ~ 2026.01.13	2026.01.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	2,850,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,850,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 정혁민					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 서울특별시 강남구 도곡동 소재 “은성중학교” 동측 인근에 위치하는 건물 [건물명 및 동: 도곡한신아파트 제4동, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제4층 제403호로서, 본 감정평가는 서울중앙지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 1월 13일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 12월 26일부터 2026년 1월 13일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건의 현장을 수차례 방문하였으나 폐문부재 및 집합건축물대장의 층별평면도 및 호별평면도 미등재로 인하여 본건의 위치확인은 평가선례 및 현재 점유사용부분에 의하였으며, 내부구조는 평가선례 및 탐문조사에 의하여 도시하였는 바, 실제 내부구조와 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고바람.
- 본건은 폐문부재로 인하여 통상적인 내부상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고 바람.
- 본건 기호(51)토지는 등기사항전부증명서 및 귀 제시목록상 면적이 231㎡로 되어 있으나, 1993년 5월 4일 서울특별시 강남구 도곡동 895-52번지로 분할(895-31번지 228㎡, 동소 895-52번지 3㎡)되었는 바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용
소 재 지	서울특별시 강남구 도곡동 895-8외 61필지 [도로명주소: 서울특별시 강남구 논현로 205 (도곡동)]
건물명,동,층,호수	도곡한신아파트 제4동 제4층 제403호
용도지역	제3종일반주거지역
사용승인일	1988.7.16.
주 용 도	주거시설
구 조	철근콘크리트조
층수, 연면적	지하1층/지상15층, 11,206.05㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 4 층 제 403 호	117.57	18.3	135.87	59.5	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기 호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	도곡동 000-0외 ***** 제0동	0/000	117.57	2,600,000,000	22,114,485	2025.3.5.	거래 사례
B	도곡동 000-0외 ***** 제0동	00/0000	117.57	2,325,000,000	19,775,453	2024.11.23.	거래 사례
C	도곡동 000-0외 ***** 제0동	0/000	116.24	2,100,000,000	18,066,070	2024.4.2.	거래 사례
D	도곡동 000-0외 ***** 제0동	0/000	117.57	2,400,000,000	20,413,371	2025.1.13.	법원 경매 평가

2) 비교사례의 선정

동일단지 동일건물내 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적유사성이 있으며, 거래사례
인 **거래사례(A)**를 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[서울-강남지역-동남권-강남구]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	109.7	2025년 11월
사례의 매매시점 매매가격지수	97.4	2025년 2월
시점수정치	1.12628	109.7 / 97.4

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 11월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2025년 2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	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	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	22,114,485	1.000	1.12628	0.970	24,159,889	24,200,000

※ 결정단가는 산출단가의 십만원 단위 미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	24,000,000원/㎡ ~ 25,000,000원/㎡ 수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.01.12 ~ 2026.01.12)

■ 서울 강남구 도곡동

지역통계		서울			강남구			도곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	96.04%	92.96%	997	103.84%	101.11%	45	112.22%	110.45%	2
6개월 평균	아파트	98.47%	94.95%	434	113.49%	108.09%	12	118.63%	118.63%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 본건 전체 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	4/403	117.57	24,200,000	2,845,194,000	2,850,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 천만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강남구 도곡동	895-8, 895-1, 895-13, 895-24, [도로명주소] 서울특별시 강남구 논현로 205	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
		산 116,		1층	720.63			
		산 128,		2층	701.30			
		산 129,		3층	701.30			
		895-49,		4층	701.30			
		산 154,		5층	701.30			
		산 155,		6층	701.30			
		산 156,		7층	701.30			
		산 157,		8층	701.30			
		산 158,		9층	701.30			
		산 159,		10층	701.30			
		산 148,		10층	701.30			현황"11층"
		산 149,		12층	701.30			
		산 151,		13층	701.30			
		산 152,		14층	701.30			
		산 153,		15층	701.30			
		904-2,		지하층	667.22			
		904-4,						
		904-5,						
		895-22,						
		895-23,						
		895-25,						
		895-26,						
		895-27,						
		895-28,						
		산 117,						
		895-31,						
		산 115,						
		산 126,						
		산 127,						
		산 137,						
		산 138,						
		산 114,						
		산 139,						
		산 140,						
		904-1,						
		904-3,						

구분건물 감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
		905-1, 산118, 산166, 산169, 산120, 905, 905-2, 895-7, 895-47, 산170, 산171, 산108, 산109, 산119, 산102, 906-1, 906-2, 906-3, 907-1, 907-6, 산101 도곡한신 아파트 제4동						
1	강남구 도곡동	산116	임야	제3종일반주거지역	397			현황"대"
2	강남구 도곡동	산128	임야	제3종일반주거지역	202			현황"대"
3	강남구 도곡동	산129	임야	제3종일반주거지역	198			현황"대"
4	강남구 도곡동	산148	임야	제3종일반주거지역	188			현황"대"
5	강남구 도곡동	산149	임야	제3종일반주거지역	72			현황"대"
6	강남구 도곡동	산151	임야	제3종일반주거지역	3			현황"대"
7	강남구 도곡동	산152	임야	제3종일반주거지역	16			현황"대"
8	강남구 도곡동	산153	임야	제3종일반주거지역	549			현황"대"
9	강남구 도곡동	산154	임야	제3종일반주거지역	22			현황"대"
10	강남구 도곡동	산155	임야	제3종일반주거지역	66			현황"대"
11	강남구 도곡동	산156	임야	제3종일반주거지역	300			현황"대"
12	강남구 도곡동	산157	임야	제3종일반주거지역	406			현황"대"
13	강남구 도곡동	산158	임야	제3종일반주거지역	63			현황"대"
14	강남구 도곡동	산159	임야	제3종일반주거지역	234			현황"대"

구분건물 감정평가명세표

Page : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
15	강남구 도곡동	895-1	전	제3종일반주거지역	1,031			현황"대" 현황"대"
16	강남구 도곡동	895-13	전	제3종일반주거지역	169			
17	강남구 도곡동	895-24	대	제3종일반주거지역	93			
18	강남구 도곡동	904-2	대	제3종일반주거지역	776			
19	강남구 도곡동	904-4	대	제3종일반주거지역	168			
20	강남구 도곡동	904-5	대	제3종일반주거지역	48			
21	강남구 도곡동	895-22	대	제3종일반주거지역	116			
22	강남구 도곡동	895-23	대	제3종일반주거지역	116			
23	강남구 도곡동	895-25	대	제3종일반주거지역	93			
24	강남구 도곡동	895-26	대	제3종일반주거지역	116			
25	강남구 도곡동	895-27	대	제3종일반주거지역	116			
26	강남구 도곡동	895-28	대	제3종일반주거지역	116			
27	강남구 도곡동	895-49	대	제3종일반주거지역	120			
28	강남구 도곡동	산117	임야	제3종일반주거지역	28			
29	강남구 도곡동	산101	임야	제3종일반주거지역	4			
30	서초구 도곡동	산102	임야	제3종일반주거지역	99			
31	강남구 도곡동	산108	임야	제3종일반주거지역	595			현황"대" 현황"대", 강남구도곡동 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대" 현황"대"
32	강남구 도곡동	산109	임야	제3종일반주거지역	31			
33	강남구 도곡동	산114	임야	제3종일반주거지역	381			
34	강남구 도곡동	산115	임야	제3종일반주거지역	274			
35	강남구 도곡동	산118	임야	제3종일반주거지역	595			
36	강남구 도곡동	산119	임야	제3종일반주거지역	1,644			
37	강남구 도곡동	산120	임야	제3종일반주거지역	695			
38	강남구 도곡동	산126	임야	제3종일반주거지역	198			
39	강남구 도곡동	산127	임야	제3종일반주거지역	298			
40	강남구 도곡동	산137	임야	제3종일반주거지역	309			
41	강남구 도곡동	산138	임야	제3종일반주거지역	309			
42	강남구 도곡동	산139	임야	제3종일반주거지역	159			
43	강남구 도곡동	산140	임야	제3종일반주거지역	254			
44	강남구 도곡동	산166	임야	제3종일반주거지역	402			
45	강남구 도곡동	산168	임야	제3종일반주거지역	134			
46	강남구 도곡동	산169	임야	제3종일반주거지역	15			
47	강남구 도곡동	산170	임야	제3종일반주거지역	99			
48	강남구 도곡동	산171	임야	제3종일반주거지역	1,091			
49	강남구 도곡동	895-7	전	제3종일반주거지역	1,168			
50	강남구 도곡동	895-8	전	제3종일반주거지역	1,802			
51	강남구 도곡동	895-31	전	제3종일반주거지역	231			
52	강남구 도곡동	895-47	전	제3종일반주거지역	2			
53	강남구 도곡동	904-1	대	제3종일반주거지역	1,205			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
54	강남구 도곡동	904-3	대	제3종일반주거지역	48			
55	강남구 도곡동	905	전	제3종일반주거지역	235			현황"대"
56	강남구 도곡동	905-1	잡종지	제3종일반주거지역	499			현황"대"
57	강남구 도곡동	905-2	전	제3종일반주거지역	235			현황"대"
58	강남구 도곡동	906-1	전	제3종일반주거지역	298			현황"대"
59	강남구 도곡동	906-2	대	제3종일반주거지역	126			
60	강남구 도곡동	906-3	대	제3종일반주거지역	150			
61	강남구 도곡동	907-1	대	제3종일반주거지역	200			
62	강남구 도곡동	907-6	전	제3종일반주거지역	315			현황"대"
가				(내)				
				철근콘크리트조				
				제4층 제403호	117.57	117.57	2,850,000,000	비준가액
								(공용면적
				1~28 소유권	17.39			포함)
				-----	5,822x-----	17.39		
				대지권	5,822			
				29~62 소유권	42.11			
				-----	14,100x-----	42.11		
	대지권	14,100						
				토지·건물	배분내역			
				토 지 :	2,565,000,000			
				건 물 :	285,000,000			
합 계						₩2,850,000,000.-		
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 강남구 도곡동 소재 "은성중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 학교, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건물내 4층 403호로서,

외벽 : 시멘트물탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

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

62필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(62)토지 공히: 도시지역, 제3종일반주거지역 등임.(세부내역은 "토지이용계획확인원" 참고)

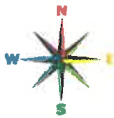
(9) 공부와의 차이

본건 기호(51)토지는 등기사항전부증명서 및 귀 제시목록상 면적이 231㎡로 되어 있으나, 1993년 5월 4일 서울특별시 강남구 도곡동 895-52번지로 분할(895-31번지 228㎡, 동소 895-52번지 3㎡)되었는 바, 경매진행시 참고바람.

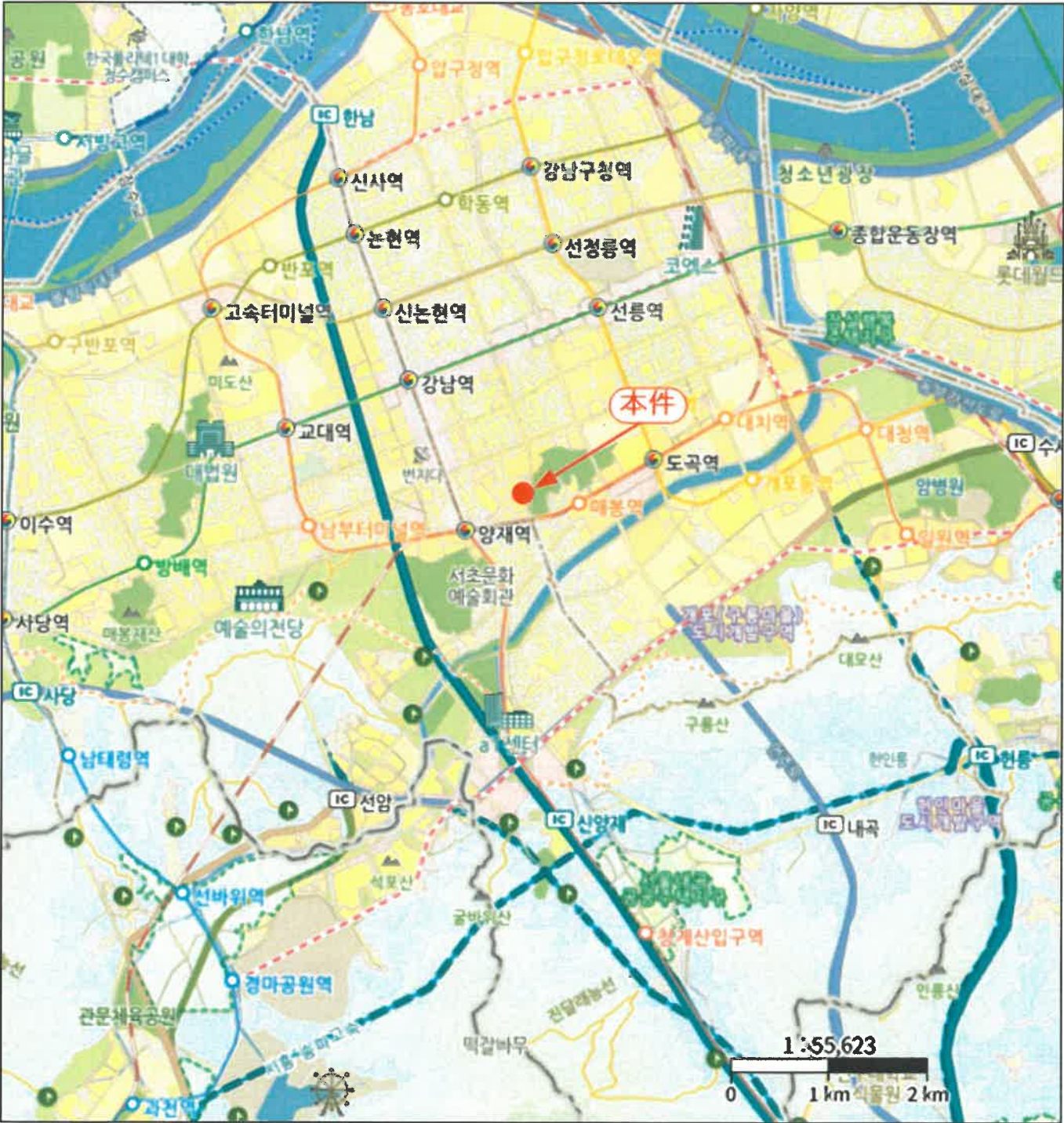
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

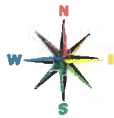
광역위치도



소재지	서울특별시 강남구 도곡동 895-8외 61필지 도곡한신아파트 제4동 제4층 제403호
-----	---



상 세 위 치 도



소재지

서울특별시 강남구 도곡동 895-8외 61필지 도곡한신아파트 제4동 제4층 제403호



건 물 개 황 도



【호 별 배 치 도】

401호
402호
403호
405호
406호
407호

(도곡한신아파트 제4동 제4층)

【내 부 구 조 도】



(제4층 제403호)



사 진 용 지



[본건 외부전경]



[단지내전경]

사 진 용 지



[입구전경]



[현관문전경]