

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미라 소유물건(2025타경2379)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: YJ34-03072525



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.

예지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김명신

감정평가액	오억오백만원정 (₩505,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이미라 (2025타경2379)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.30 ~ 2025.07.31	2025.08.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	505,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩505,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 "방배중학교" 북서측 근거리에 위치하는 벨르 메종2 5층 502호로서 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2025년 07월 31일임.

3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본 건물은 집합건물대장상 2020.11.30일자로 위반건축물(구조 : 경량철골조, 면적 : 22.4㎡, 용도 : 주거시설)로 등재되어 있는 바, 경매 입찰시 유의 바람.
- 2) 본건은 발코니부분 용도변경(거실확장, 주방 및 욕실 시설)한 상태를 감안하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 서초구 반포동 107-62 [도로명주소 : 서울특별시 서초구 서래로5길 37-6]		
건물명		벨르메종2		
용도		다세대주택	사용승인일	2004.05.03
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	지분면적(㎡)
1	5층 502호	51.85	4.88	29.1

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적당가	사용승인일		
A	반포동 107-66	벨르메종	5층 50*호	66.33	34.51	610,000,000	2024.05.30	실거래	
						9,196,442	2003.05.16		
B	반포동 105-20	그랜드빌	5층 50*호	54.84	25.4	595,000,000	2024.08.24	실거래	
						10,849,745	2002.12.24		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 동남권 연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2024년 04월(거래시점)	2025년 06월(기준시점)
가격지수	98.0	100.7

※ 거래사례 : 2024.05.30.는 05월 지수 발표전 시점으로서 2024년 04월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.07.31.는 07월 지수 발표전 시점으로서 2025년 06월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.0.2(2024.04)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.7(2025.06)
- ▶ 시점수정치 : $100.7 / 98.0 \approx 1.02755$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 대지 사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
5층 502호	1.00	1.00	1.00	1.03	1.030
본건은 거래사례A 대비 제 비교조건은 대등하며, 발코니 용도변경 부분은 기타조건으로 보정함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	9,196,442	1.00	1.02755	1.030	51.85	504,671,506	505,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						전유면적단가	평가목적 가격시점
#1	반포동 107-66	벨르메종	4층 40*호	78.45	40.82	762,000,000	경매
						9,713,193	2025.01.02
#2	반포동 107-42	한양씨티빌	1층 10*호	77.12	43.01	705,000,000	경매
						9,141,598	2024.08.13

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	지분 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 서초구 반포동 107-62	베르메종2 5층 502호	51.85	29.1	505,000,000
합 계					505,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 107-62 벨르메종2 5층 502호								
건 물 명	이미라 소유물건(2025타경2379)								
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
			공 부	사 정					
1.	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 서초구 반포동 107-62 벨르메종2 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서래로5길 37-6 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 [전유부분의 건물의 표시] 5층 502호 철근콘크리트구조 [대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 서울특별시 서초구 반포동 107-62 대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.	공동주택 (다세대주택) 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑 대							
	합								
					배분내역 토 지 : 404,000,000 건 물 : 101,000,000 W505,000,000.-				

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 반포동 "방배중학교" 북서측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택 다세대주택, 아파트, 오피스텔, 업무시설, 점포 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 버스 정류장 및 지하철역과의 접근성 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 5층 502호로서,
외벽 : 석재 등 마감,
창호 : 샷시 이중 창임.

(4) 이용상태

다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로 다세대주택 건부지 임.

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

본건은 동측으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.).

(9) 공부와의 차이

본건은 건축물현황도와 현황 내부구조가 다소 차이가 있음.

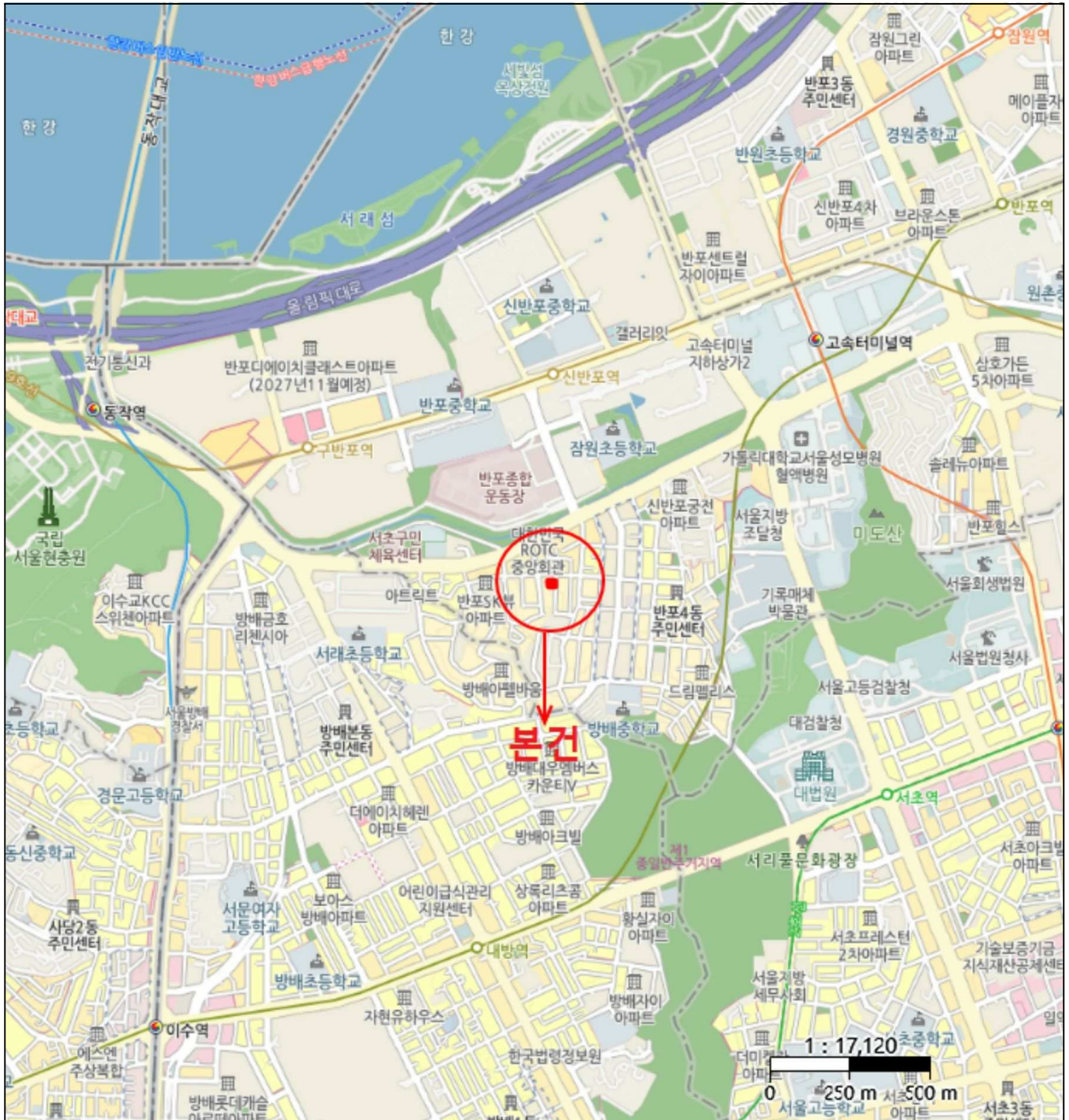
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 서초구 반포동 107-62 벨르메종2 5층 502호
------------	------------------------------------

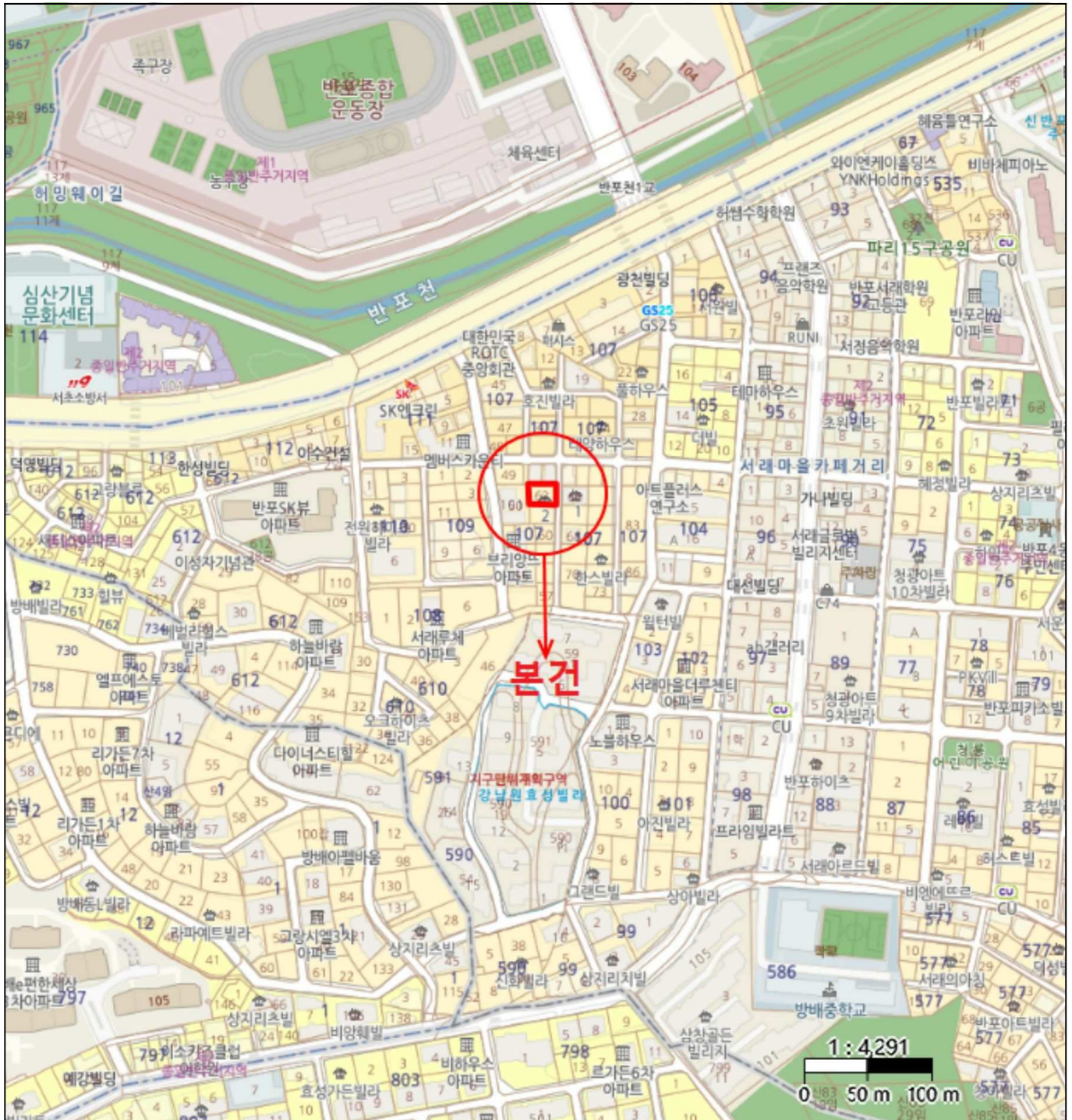


위치도



소재지

서울특별시 서초구 반포동 107-62 벨르메종2 5층 502호



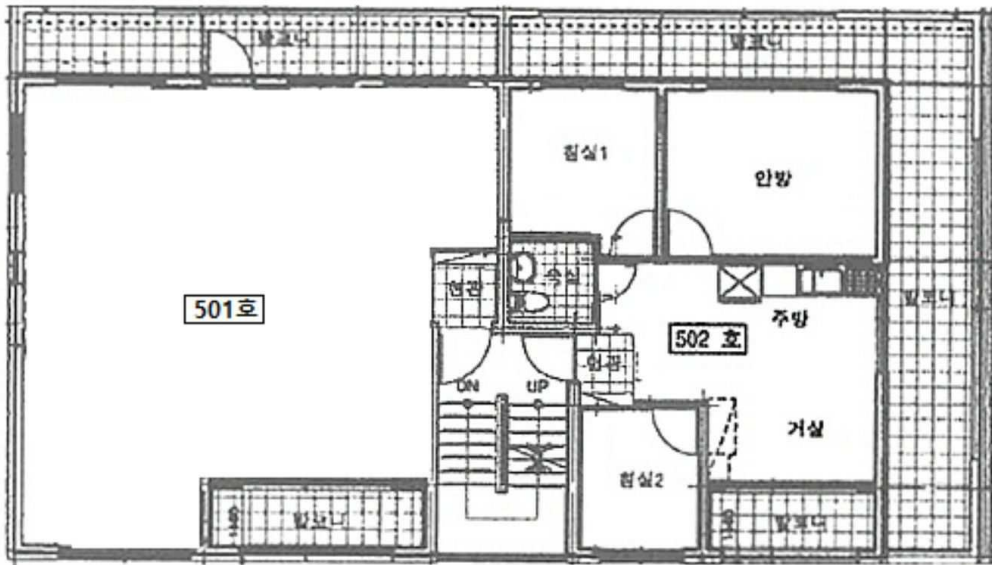
내부구조도



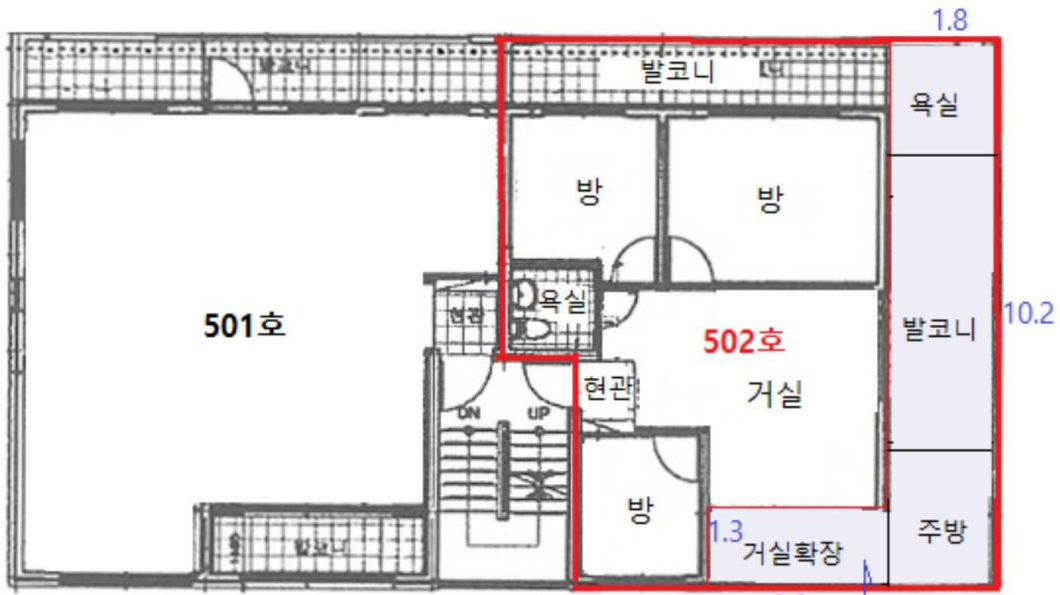
소재지

서울특별시 서초구 반포동 107-62 벨르메종2 5층 502호

No Scale



<건축물현황도상 내부구조도>



<현황 내부구조도>

<위반건축물 등재부분>



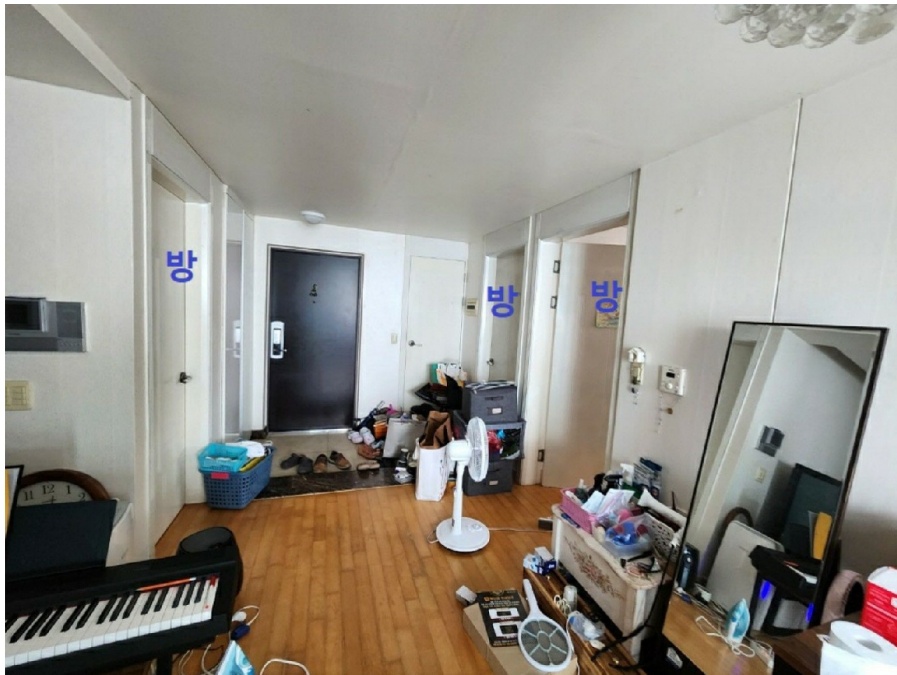


1



1







()



()