

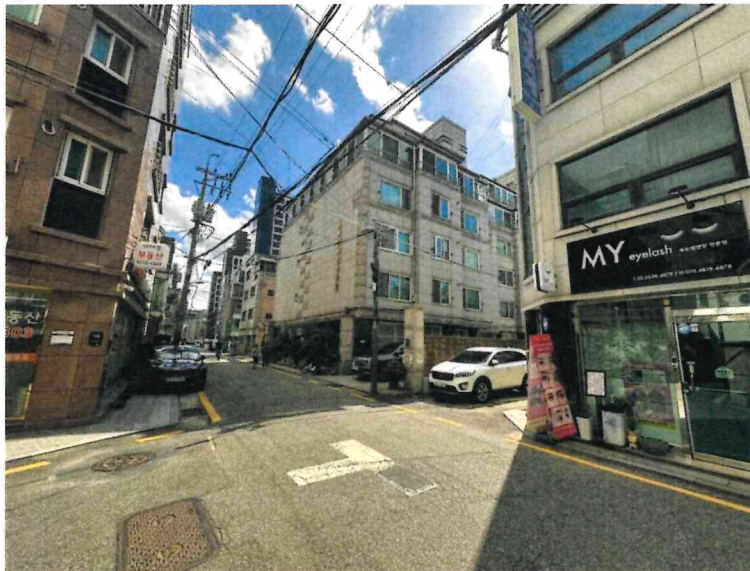
감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 신미녀 소유물건(2025타경2959)

의뢰인 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

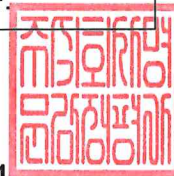
감정서번호 : m1-257091606



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.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361



(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

김경래

김경래



감정평가액	이십일억구천만원정 (₩2,190,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신미녀 (2025타경2959)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 09. 19	2025. 09. 19	2025. 09. 22		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	2,190,000,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩2,190,000,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

신찬우



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 '방배초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '설록아파트 제4층 제401호'에 대한 서울중앙지방법원 경매1계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

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

임대관계 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 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 현황도면 및 현황 점유부분등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ④ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 서초구 방배동 815-22외 설록아파트 제4층 제401호		
도로명주소	서울특별시 서초구 서초대로23길 93-4 (방배동)		
	주용도	공동주택(아파트) 18개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2005.05.27	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 6층
		연면적	3,124.24 m ²
비고	-		

2. 본건 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 4/401	아파트	150.09	71.73	221.82	68.37	67.66
합계 (1개호)			150.09	71.73	221.82	68.37	-

※ 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 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	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	방배동 000	-/ 4/000	아파트	161.71	231.27	2,130,000,000 (@13,171,727)	2025.02.25 (2002.12.12)	-
#2	방배동 000	-/ 4/000	아파트	121.65	185.78	1,682,000,000 (@13,826,551)	2025.02.13 (2004.03.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.25/ 2025.09.19	
서울 강남지역 동남권 서초구 아파트	10.847% (1.10847)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	96.8
			기준시점 당시 지수	2025.08	107.3
		산식		$1 + (107.3 - 96.8) / 96.8$ ≈ 1.10847	

※ 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

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 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 사례가 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 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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)	4/401	150.09	#1	13,171,727	1.000	1.10847	1.000	14,600,000	2,191,314,000	2,190,000,000
합계		150.09	-	-	-	-	-	-	-	2,190,000,000

*산정단가는 유효숫자 세자리까지 표시하며, 그 미만에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	일반 주택지대	세로변	13,800,000 ~ 15,000,000 선 내외	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	방배동 000 -2/000	아파트	136.06	227.35	1,940,000,000	2025.06.06 (2004.03.08)	법원경매
					(@14,258,415)		
(2)	방배동000 라빌레뜨/1/000	아파트	203.63	326.47	2,860,000,000	2025.07.11 (2003.10.15)	법원경매
					(@14,045,081)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 서초구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	164,803,548,700	154,732,121,174	93.9	331	112	33.8
다세대	14,888,701,200	12,138,235,651	81.5	120	25	20.8
아파트	129,625,847,500	125,457,647,396	96.8	106	54	50.9
연립	8,246,000,000	7,155,069,005	86.8	14	6	42.9

(출처 : 인포케어)

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.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제4층 제401호	150.09	68.37	2,190,000,000
합계		150.09	68.37	2,190,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		설록아파트 제4층 제401호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
	서울특별시 서초구 방배동	815-22 815-23 815-24 815-39	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트경 슬라브지붕 6층					
	[도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로23길 93	설록 아파트		지1	15.93				
				지1	734.51				
				1층	446.64				
				2층 ~4층	각각 437.82				
				5층	346.35				
				6층	267.35				
				옥탑층	47.82				
1	상동	815-22		대	제2종일반주거지역	135.3			
2	동소	815-23		대	제2종일반주거지역	687.6			
3	동소	815-24	대	제2종일반주거지역	135.6				
4	동소	815-39	도로	제2종일반주거지역	4				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	150.09	150.09	2,190,000,000	비준가액 공용면적 포함	
				1 소유권대지권	9.61 135.3 x-----	68.37			
				2 소유권대지권	48.85 687.6 x----- 687.6				

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		설록아파트 제4층 제401호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				3 소유권대지권	135.6	9.63 x----		
				4 소유권대지권	4	0.28 x----- 4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,752,000,000 438,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩2,190,000,000.-	

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 '방배초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가주택, 주상복합건물, 근린생활시설 등이 소재하는 바 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철7호선 '내방역'이 위치하므로 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트경슬라브지붕 6층 건중 4층 401호로서 (사용승인일 : 2005.05.27)

외벽 : 석재붙임 마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방4, 화장실2, 거실 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, E/V설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 4필지 일단의 세장형의 토지로 아파트 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
<p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>본건은 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.</p> <p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>방배동 815-22 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 허가대상: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트 / 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)임.</p> <p>(9) 공부와의 차이</p> <p>해당사항 없음.</p> <p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>임대관계 미상임. 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.</p>			

광역위치도

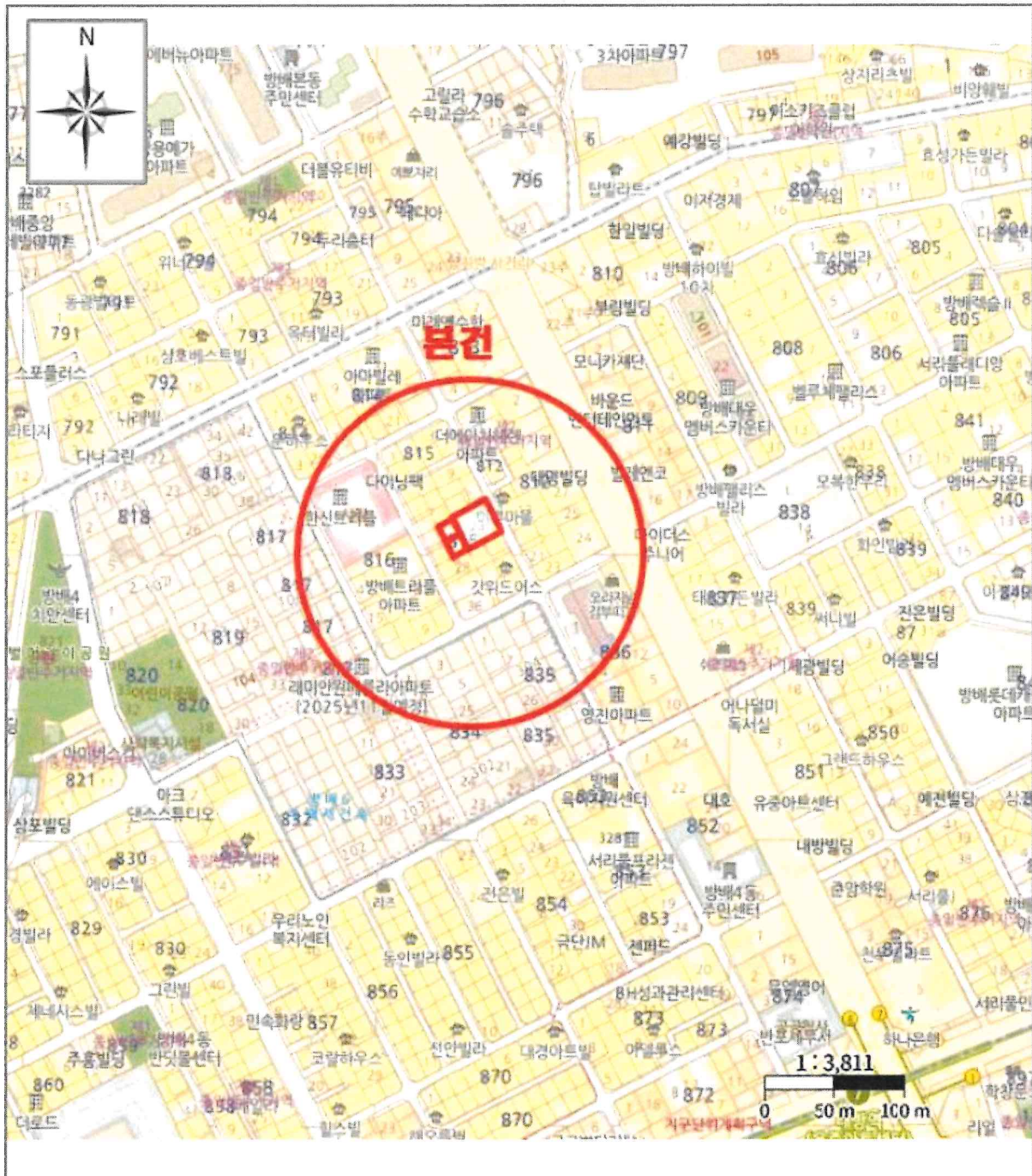
소재지 서울특별시 서초구 방배동 815-22 외 설록아파트 제4층 제401호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사레 ■ 거래사레

상세 위치도

소재지 서울특별시 서초구 방배동 815-22 외 설록아파트 제4층 제401호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사레 ■ 거래사레

내부구조도

소재지	서울특별시 서초구 방배동 815-22 외 설록아파트 제4층 제401호
-----	--



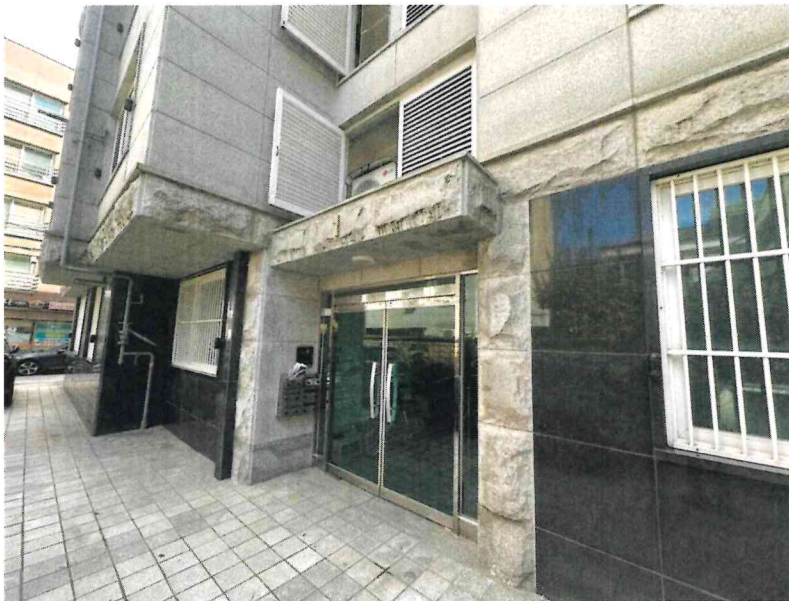
사 진 용 지

소재지

서울특별시 서초구 방배동 815-22 외



본건이 속한 건물 전경



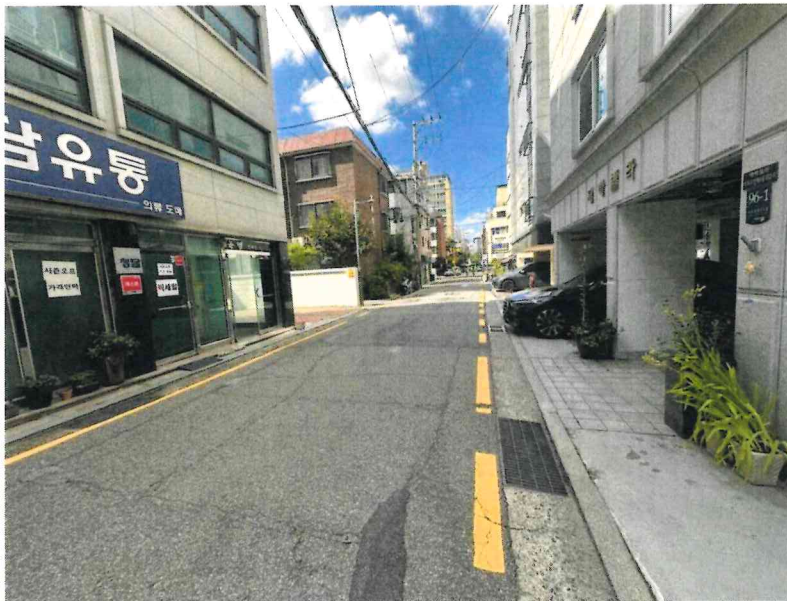
본건 공동 출입구

사 진 용 지

소재지	서울특별시 서초구 방배동 815-22 외
-----	------------------------



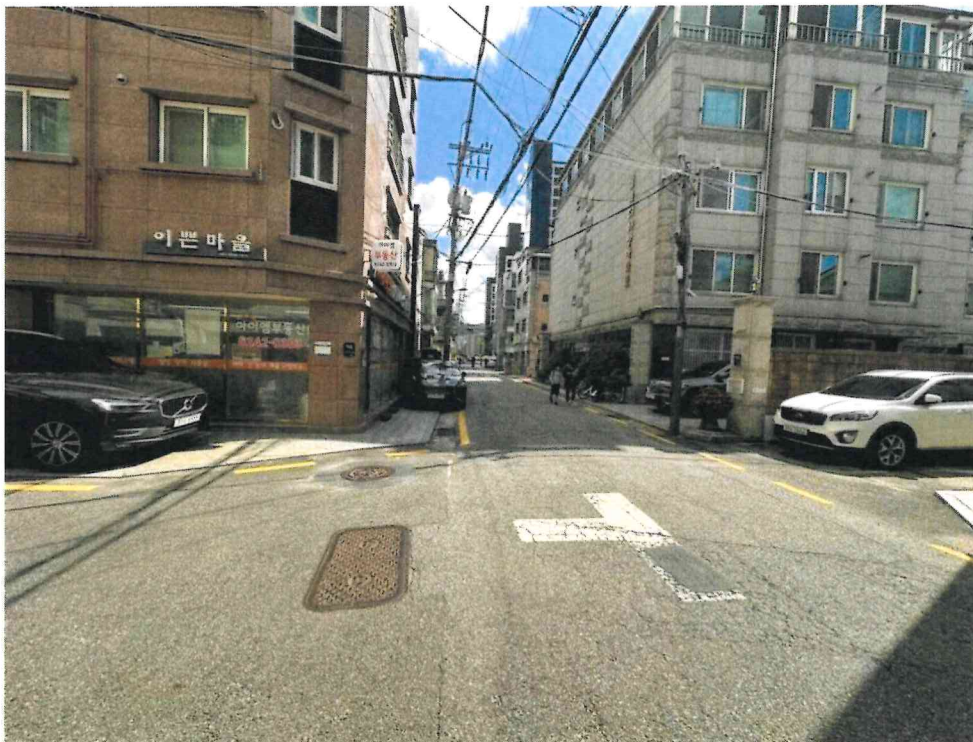
본건 현관문



주위환경 1

사 진 용 지

소재지	서울특별시 서초구 방배동 815-22 외
-----	------------------------



주위환경 2