

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김병용 소유물건(2025타경103494)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: DA-20250728-01

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.

디에셋감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 대 섭

감정평가액	이십일억오천만원정 (₩2,150,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김병용 (2025타경103494)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.03	2025.07.28 ~ 2025.08.03	2025.08.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	2,150,000,000 백
	합계					₩2,150,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 영곡동 소재 “서울나래학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(엠코바 네사 원 제씨동 제2층 제203호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 03일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 07월 28일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 08월 03일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 도시하였으며 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- (2) 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 표시된 내부 계단을 통해 이용이 가능한 중층형태의 다락이 있는 것으로 탐문조사 되었으며, 유사건물의 거래관행 등 고려하여 이를 주된 부분에 포함하여 평가하였음.
- (3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		서울특별시 서초구 영곡동 133- 1				
건물명		엠코바네사 원				
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
가	씨 / 203	168.66	108.6	277.26	150.306	60.8%
용도		다세대주택	사용 승인일자		2007년 08월 28일	

▶ 공용면적: 상기 공용면적은 집합건축물대상상 주 공용면적(4.2㎡) 및 부 공용면적(104.4㎡) 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명, 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
A	염곡동 133-*	엠코바네사 I B동 10*호	208.30	31.95	2,500,000 (12,000)	KAIS 등기사항전부증명서	2024.08.09
							2007.08.28
B	염곡동 133-*	엠코바네사 I B동 20*호	225.13	14.24	2,000,000 (8,880)	KAIS 등기사항전부증명서	2021.06.23
							2007.08.28

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 A】를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 서울 서남권 연립다세대 매매가격지수]

(2025.03. = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	100.4	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	100.4(2025.06)	99.3(2024.07)	$100.4 / 99.3 = 1.01108$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

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

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
가	A	단지 외부요인	1.00	단지 외부요인은 대체로 대등함.
		단지 내부요인	1.00	단지 내부요인은 대체로 대등함.
		호별요인	1.05	본건이 사례 대비 층별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 내부 평면 등 고려시 호별요인에서 전반적으로 다소 우세함.
		기타요인	1.00	기타요인은 없음.
		누 계	1.050	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
가	2,500,000,000 (12,000,000)	1.000	1.01108	1.050	168.66 / 208.3	2,149,006,126	2,150,000,000
합 계			-	-	-	-	2,150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								사용승인일
C	신원동 388-*	미가본캐슬	지1,1/10*	143.52	116.75	담보	1,683,000,000 (11,730,000)	2024.09.03
								2018.05.24
D	내곡동 1*	삼원카운티	2/20*	118.40	105.00	담보	1,520,000,000 (12,840,000)	2023.11.07
								2019.08.14
E	영곡동 133-*	엠코바네사원	2/20*	225.13	226.12	담보	1,860,000,000 (8,260,000)	2020.11.16
								2007.08.28

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비고
인근	-	다세대주택	-	@ 11,000,000 ~ 13,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있음.					

2. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	씨동 2층 203호	168.66	2,150,000,000	@12,750,000	비준가액
감정평가액 합계			₩2,150,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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		
1 가	서울특별시 서초구 영곡동	133-1 외 2필지 엠코 바네사 원 제씨동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층				현황 합필후 133-1 지상
				1층	102.09			
				2층	172.86			
				지층	135.03			
	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	133-1	대	자연녹지지역		1,410		비준가격 (공용면적 포함)
					168.66	168.66	2,150,000,000	
				150.306				
			1 소유권 대지권	1,410x----- 1,410	150.31			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		1,720,000,000	
					건 물 :		430,000,000	
합 계							₩2,150,000,000.-	
					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

본건은 서울특별시 서초구 영곡동 소재 "서울나래학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 신분당선 "양재시민의숲역"이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/지상 2층 건물 내 제2층 제203호로서 (사용승인일자: 2007. 8. 28.)

외벽: 석재붙임 마감 등
창호: 샷시창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.<후첨, "내부구조도"참조>

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 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

본건은 부정형 평지로서, 건부지(다세대주택)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측, 동측 및 북측으로 노폭 약 6m 내외 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 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

등기사항전부증명서상 133-1외 2필지(133-1, 132-5, 132-3)이나, 현재 133-1로 합필되어 1필지임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

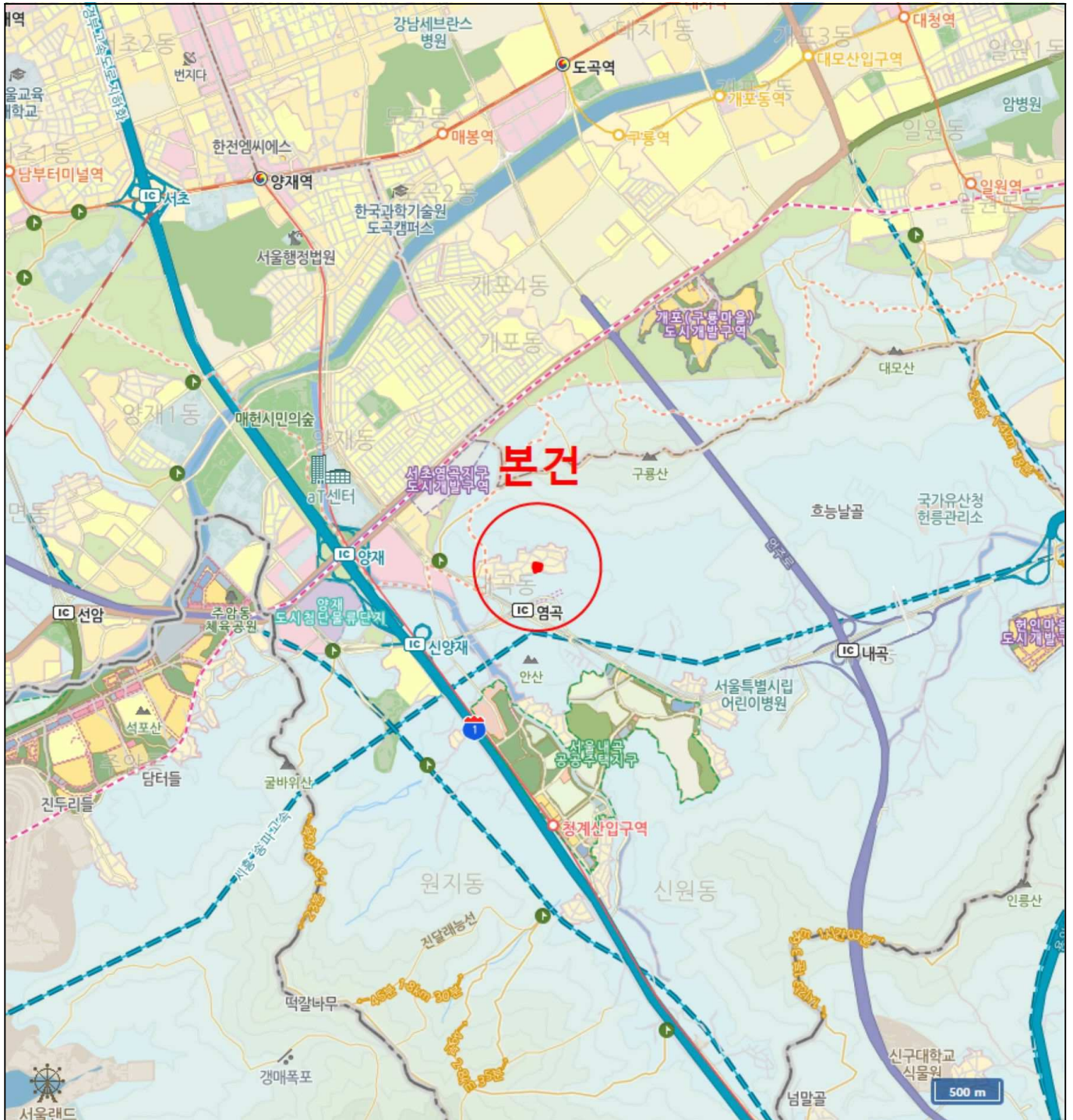
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 서초구 영곡동 133-1 엠코바네사 원 씨동 2층 203호

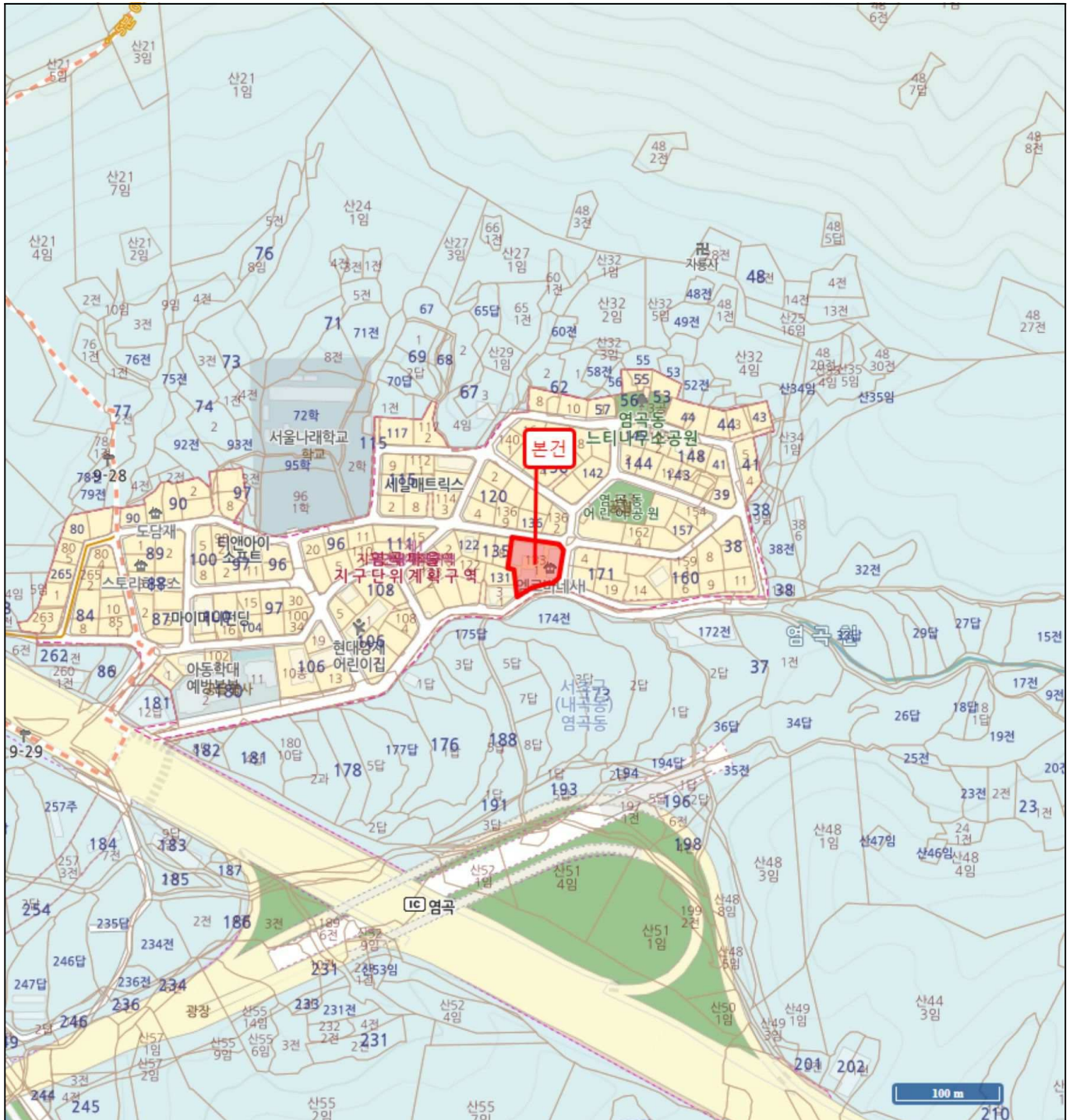


위치도



소재지

서울특별시 서초구 영곡동 133-1 엠코바네사 원 씨동 2층 203호



사 진 용 지



본건 건물 전경
(단지)



본건 건물 전경
(C동)

사 진 용 지



주위 전경1

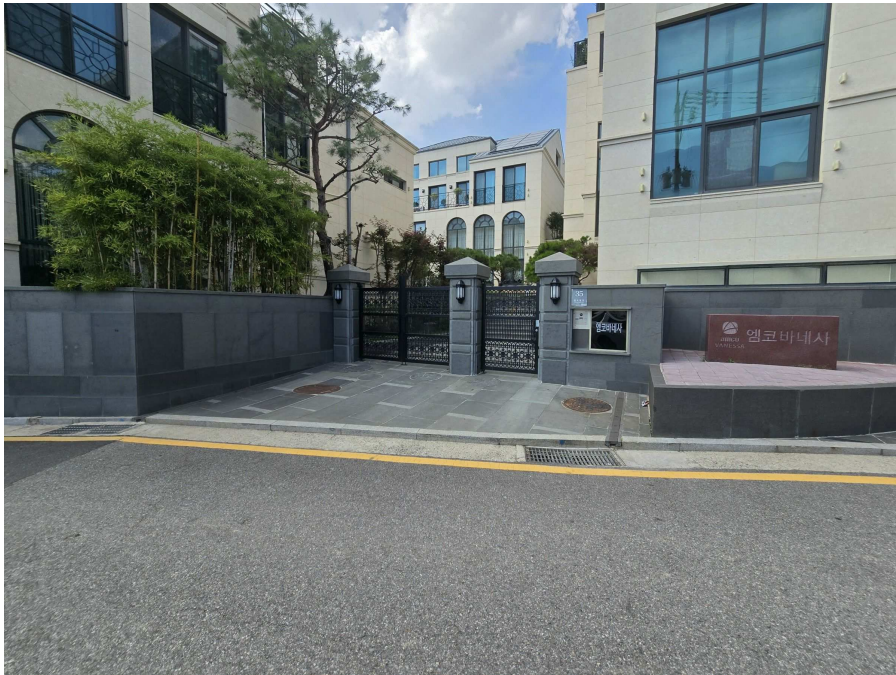


주위 전경2

사 진 용 지

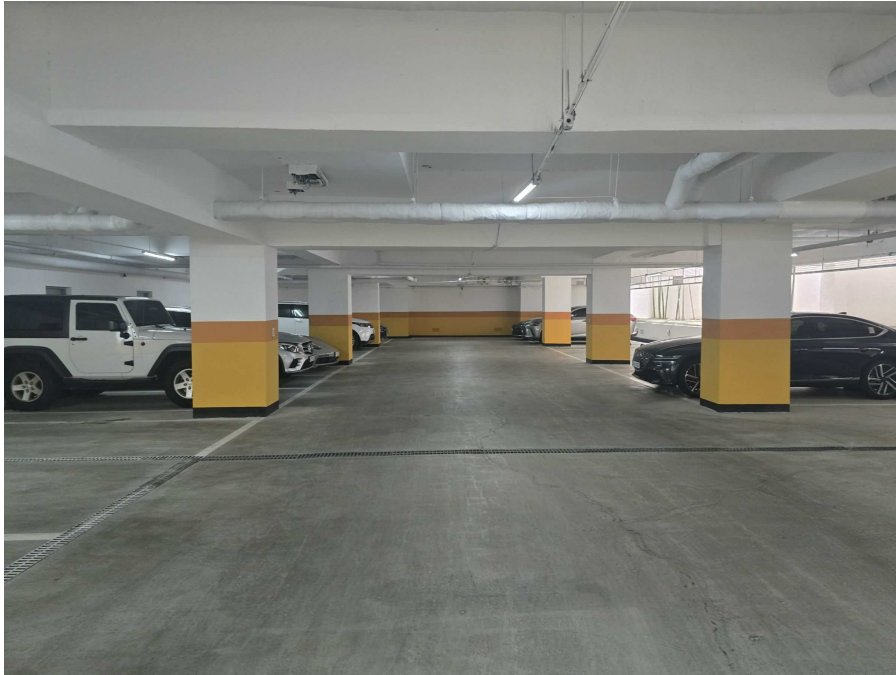


주위 전경3

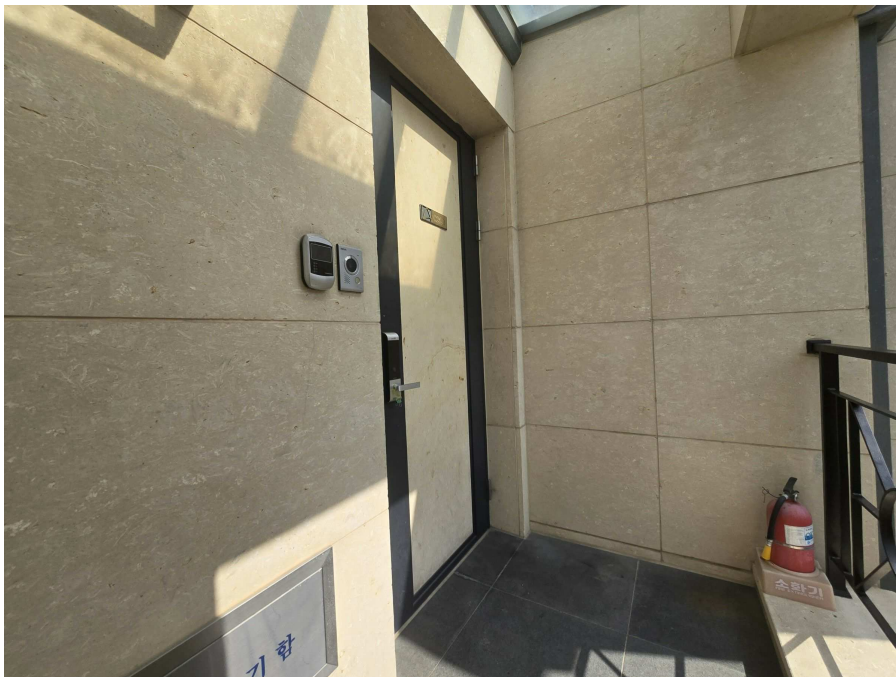


주 출입구

사 진 용 지



주차장



본건 현관문