감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최민선 외 1명 소유물건(2025타경663)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: SIM25-0313-001

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)써브감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 장 수

(주)써브감정평가법인 대표이사 김장수 (서명또는인)

감정평가액	이십일억구천만원정(₩2,190,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최민선 외 1명 (2025타경663)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.14 ~ 2025.03.17	2025.03.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	여	백	2,190,000,000
	합 계					₩2,190,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 '방배중학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(서래 아르드빌 제1층 제102호)에 대한 **서울중앙지방법원**의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서초구 반포동 88-4 [도로명주소] 서울특별시 서초구 사평대로26길 112				
건물명	서래 아르드빌	**구 조 지 붕**	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**사용승인일**	2008.04.21
규모	지하 2층 지상 6층	**연면적(㎡)**	5,263.68	**대지면적(㎡)**	1,359
주용도	아파트	**용도지역**	제1종 일반주거지역	**지목**	대

일련번호	층/호	면적(㎡)			대지권 면적(㎡)	용도
		전유	*공용	전체면적		
가	1/102	200.4	135.68	336.08	86.7331	아파트

* 기계, 전기실, 경비실, 계단실, 주차장(107.58㎡) 등 포함.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 **2025년 3월 17일**임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 3월 14일 ~ 2025년 3월 17일임.

Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없 음.

3. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부와 현황의 물적동일성이 인정되는 물건임.

나. 본건의 위치는 집합건축물대장상 '건축물현황도'를 통해 확인하였으며, 그 내부는 이해관계인의 협조 곤란 및 폐문·부재 등의 사유로 확인하지 못하여 집합건축물대장상 '건축물현황도' 및 외부 관찰 내용 등을 보충하여 도시하였는 바, 귀 업무 시 참고 바람. (후면 '건물개황도' 등 참조.)

다. 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준으로 하여 분양 및 거래되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 「한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 따라 건물가액과 대지사용권 가액으로 배분하여 후면 '구분건물 감정평가 명세표'에 기재하였으니, 귀 업무 시 참고 바람.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식을 규정하고 있으며, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항에서는 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에서는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 감정평가방법의 적용

본 감정평가의 평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

본 감정평가의 평가대상은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성(주거용으로 이용 중임.) 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 수익방식에 의한 수익가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하였으나, 인근 거래사례, 유사 평가사례 등으로 합리성 검토하였음.

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	반포동 88-4	서래아르드빌/-/2/20*	189.86 / 82.1610	2024.07.25 / 2008.04.21	1,700,000,000 / 8,953,966	KAIS신고 (동일건물)
#2	반포동 88-4	서래아르드빌/-/3/30*	189.86 / 82.1610	2024.04.09 / 2008.04.21	1,408,100,000 / 7,416,517	등기사항 전부증명서 (동일건물)
#3	반포동 87-*외	반포서래빌/-/1/10*	149.49 / 72.21	2023.09.18 / 2003.09.08	1,300,000,000 / 8,696,233	등기사항 전부증명서
#4	**반포동 100-***	**반포대우멤버스 카운티2차/-/1/10***	**141.69 / 74.01**	**2023.11.16 / 2004.11.22**	**1,610,000,000 / 11,362,834**	**등기사항 전부증명서**
#5	반포동 99-*	상지리츠빌2차/-/2/20*	163.6 / 59.79	2022.06.23 / 2004.04.21	2,250,000,000 / 13,753,056	KAIS신고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#6	반포동 79-*	반포동피카소빌/ A/1/10*	166.84	2024.08.02	2,200,000,000	등기사항 전부증명서
			56.71	2004.02.26	13,186,286	
#7	반포동 99-*	반포이안애1차/ -/2/20*	164.41	2024.05.31	1,450,000,000	등기사항 전부증명서
			74.11	2003.11.22	8,819,414	

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	반포동 88-4	서래아르드빌/ -/1/102	100.2	2024.12.18	1,045,000,000	공매/ 지분평가 (본건)
			43.3665	2008.04.21	10,429,142	
②	반포동 88-4	서래아르드빌/ -/1/102	200.4	2023.05.04	1,948,000,000	법원경매 (본건)
			86.7331	2008.04.21	9,720,559	
③	반포동 88-4	서래아르드빌/ -/1/102	100.2	2023.01.27	1,034,000,000	공매/ 지분평가 (본건)
			43.3665	2008.04.21	10,319,361	
④	반포동 88-4	서래아르드빌/ -/1/102	200.4	2022.03.02	1,901,000,000	담보 (본건)
			86.7331	2008.04.21	9,486,028	
⑤	반포동 88-4	서래아르드빌/ -/1/20*	200.4	2023.02.20	1,960,000,000	법원경매
			86.7331	2008.04.21	9,780,439	

다. 인근 유사 부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	층, 향, 위치 등에 따라 @11,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음.

라. 인근 유사 부동산의 경매 통계 분석

(출처: (주)인포케어)

용도	서울 서초구		기간	비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
집합건물/ 아파트	93.99	92.42	최근 1년	-

3. 비교사례의 선정

가. 비교사례 선정기준

①거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상으로 보정이 가능한 사례일 것
②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례일 것
③대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례일 것 등

나. 비교사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(※ 상기 비교사례 중 본건과 동일 건물 사례인 #1, #2의 배제사유
: #1 - 미등기된 사례임. / #2 - 법인과 개인간의 직거래로 사정개입의 여지 있음.)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
			대지권(㎡)	사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
#4	반포동 100-*	반포대우멤버스 카운티2차/ -/1/10*	141.69	2023.11.16	1,610,000,000	등기사항 전부증명서
			74.01	2004.11.22	11,362,834	

4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

5. 시점수정

가. 개요

시점수정이란, 비교사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 선정된 비교사례(#4)의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격 동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건(아파트)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산출함.

나. 시점수정치

(출처: 한국부동산원)

구분	시점		시점수정치	시점수정치 산출과정
기호(가)	기준시점	2025.03.17	**1.09345**	[시점별 매매가격지수 선정] 지 역: 서울 서초구 기준시점: '25년 01월 지수 적용(113.5) 거래시점: '23년 10월 지수 적용(103.8) [시점수정치 산출식] 113.5/103.8 ≒ 1.09345
거래사례#4	거래시점	2023.11.16		

6. 가치형성요인의 비교

(주거용)

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 비교사례는 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무	대상물건은 비교사례 대비 건물의 경과 연수 등에서 우세함.	1.01
	단지 내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	경과 연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고 층수		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용	대상물건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.	0.87
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
	내부 평면방식(베이)		
	주 출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 비교사례는 대등함.	1.00
격차율 계			**0.879**

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

가. 산정단가

▮산식: 산정단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
가	11,362,834	1.000	1.09345	0.879	**10,921,303**

나. 산정가액 산출 및 시산가액 결정

▮산식: 산정가액 = 산정단가 × 전유면적

기호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)	비고
가	200.4	10,921,303	2,188,629,121	**2,190,000,000**	-

※시산가액은 백만원 단위에서 반올림함.

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

기호	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	1/102	200.4	86.7331	**2,190,000,000**	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 서초구 반포동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 사평대로26길 112	88-4 서래 아르드빌	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층 ~ 3층 (각)	623.66			
				4층, 5층 (각)	524.8			
				6층	476.14			
				지1층	995.34			
				지2층	871.62			
				옥탑1층	73.76			
				옥탑2층	43.08			
1 가	동소	88-4	대	제1종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	1,359 200.4	 200.4	2,190,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 소유권 ------ 대지권	25.42 1,359×------ 398.3	 86.7331		
						토지·건물 **토 지 :** **건 물 :**	**배분내역** **1,533,000,000** **657,000,000**	
	합 계						**₩2,190,000,000.-**	
			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 반포동 소재 '방배중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(2호선 서초역)이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층/지상 6층 건물 내 제1층 제102호로서,
(사용승인일 : 2008.04.21)
외벽 : 돌붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 아파트 구조임. (방3, 화장실3, 거실 및 주방 등)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 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

인접지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6m, 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 도로(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경
보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의
내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한구역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

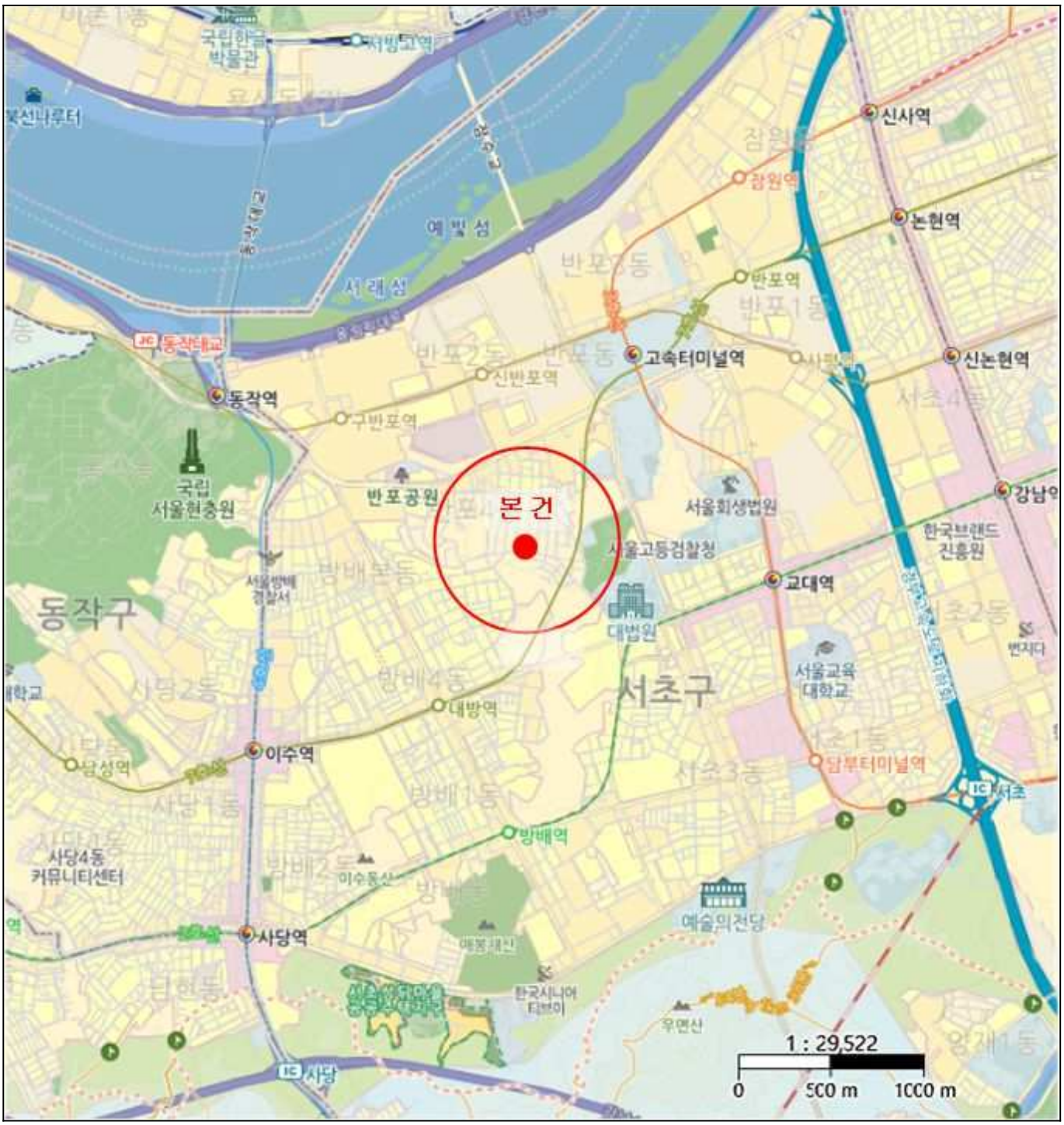
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 '미상' 임.

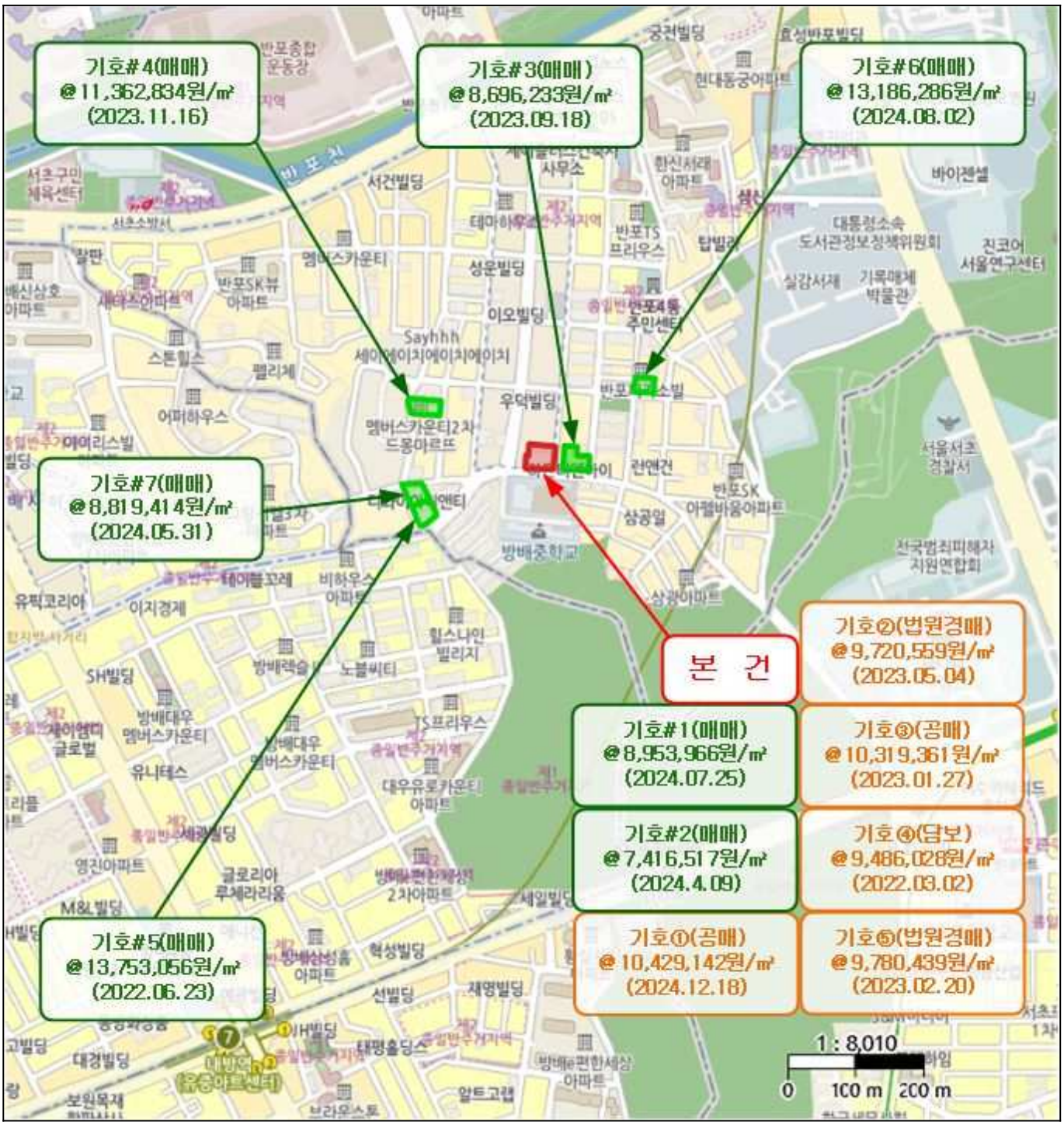
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 88-4 서래아르드빌 제1층 제102호



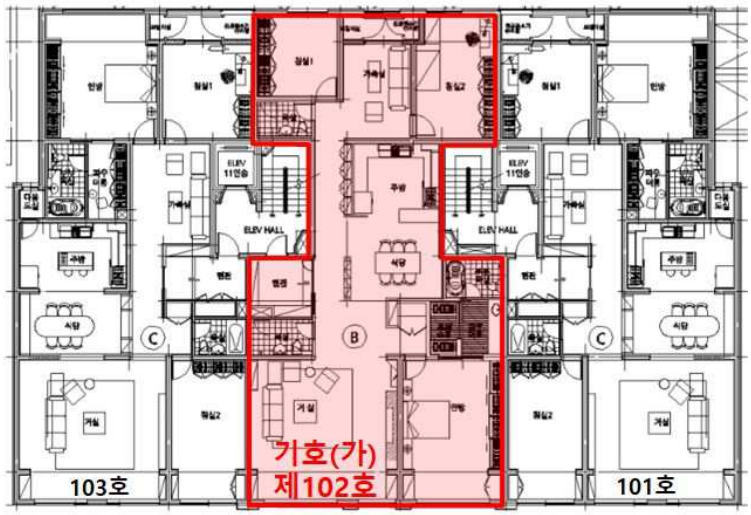
위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 88-4 서래아르드빌 제1층 제102호

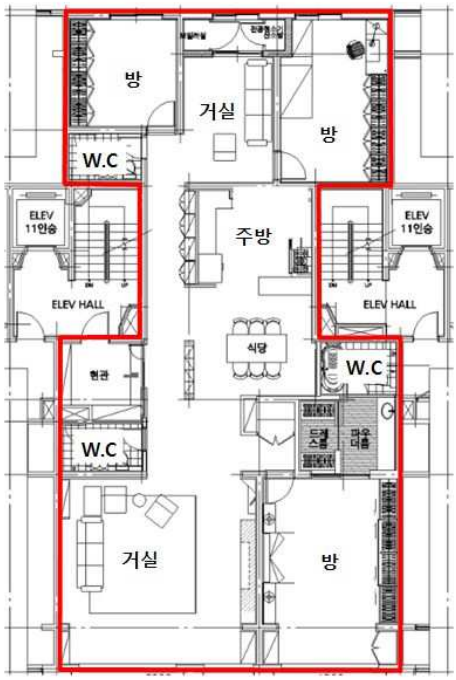


건 물 개 황 도

[서초구 반포동 88-4 서래 아르드빌]



<제1층 호별배치도>



<제102호 내부구조도>


ARTDEVILLE
아르드빌
ARTDEVILLE

( )



( )









(1)

(2)