감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종
건 명	장명호 소유물건(2025타경103101)
감정서번호	인서2506-103101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

인서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 상 훈 (인)

이 상 훈

감정평가액	이십육억구천만원정(₩2,690,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장명호 (2025타경103101)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.19	2025.06.13 ~ 2025.06.19	2025.06.19

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	2,690,000,000 백
	합 계					₩2,690,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 상문고등학교 남측 인근에 위치하는 아파트(월드빌라트) 제10층 제11층 제1002호에 대한 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없 음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사의 완료날짜인 2025년 6월 19일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 중개업소 탐문, 동일규모 경매평가사례 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재 확인하시기 바람.

본건은 제시목록 및 공부상 10층11층 1002호로서 현황 점유부분의 위치(1002호)와 건축물현황도상의 위치(1001호)가 서로 반대로 되어 있으나 점유현황, 전유면적, 평가전례 등을 고려하여 현황 점유부분을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 서초구 방배동 999 외			
건물명 · 호수	제10층 제11층 제1002호			
용 도	아파트		사용승인년도	1994년 11월
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	
	261.49	67.12 지하주차장 포함	125.52	

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	거래액 (천원)	자료 출처	거래시점
A	방배동 1025-*	7	아파트	205.35	1,860,000	등기사항 전부증명서	2024년 9월3일

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서 상 거래금액을 참조하였음.

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건이 소재하는 인근 지역에 위치하는 거래사례로서, 이용상황 등이 유사하며 비교적 최근의 사례인 바 상기 사례를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강남지역 동남권역 서초구 아파트 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2025.06.19. /2024.09.03	1.08858	아파트 지역 :서울특별시 서초구(24.09.03~25.06.19) 거래시점 : 2024.09.03, 2024년08월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.06.19, 2025년05월 지수를 적용함 2024.09.03 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 93.7 2025.06.19. 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 102.0 시점수정치 : 102.0/93.7≒1.08858

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	0.95	본건이 가로조건에서 다소 열세한 수준임.
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사한 수준임.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	본건이 층별, 위치별 효용 등에서 개별적 요인 우세한 수준임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.045		-

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

-사례(A)기준 : 261.49㎡ / 205.35㎡ ≒ 1.27339

8. 비준가액(시산가액)

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 (원)
사례(A) 기준	1,860,000,000	1.000	1.08858	1.045	1.27339	2,690,000,000

*비준가액은 유효숫자 세자리로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 유사부동산 가격수준

방배래미안아트힐아파트 전용 174의 매매시세	한국부동산원: 2,600,000,000원 ~ 2,800,000,000원
	K B 부동산: 2,900,000,000원 ~ 3,000,000,000원

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 2,690,000,000원으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 서초구 방배동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 명달로 5-103	999 월드빌라트	공동주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 11층				
				지1	767.16			
				1층	528.07			
				2층-5층	546.15			
				6층-9층	546.15			
				10층	358.81			
				11층	210.51			
			경비실	부속건물 조적조 평스라브지붕 단층	9.66			
1)	방배동	999	대	제3종일반주거지역	1,717.4			
2)	"	999-1	"	"	918.8			
				(내)				
1				철근콘크리트조				
				10층 11층 1002호	261.49	261.49	2,690,000,000	
				1,2.소유권대지권	125.52 2,636.2x------ 2,636.2	125.52		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,614,000,000	
						건 물 :	1,076,000,000	
	합 계						**₩2,690,000,000.-**	
			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 방배동 소재 상문고등학교 남측 인근에 위치하고 있으며,
부근은 래미안아트힐아파트, 어울림아파트, 근린생활시설, 공동주택, 상가 등이
위치하는 주거지역으로, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철2호선 방배역이
소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 11층건 내 10층11층 1002호로서
외벽: 드라이비트 등 마감
내벽: 벽지, 내장타일 등 마감
창호: 샷시창호.

(4) 이용상태

아파트(후면 건물개황도 참조)임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비,
화재경보설비 등 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

2필지 일단의 가장형의 토지로서 공동주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 로폭 약 7-8m내외, 남서측으로 로폭 6m내외, 북서측으로 노폭 약 4-5m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 <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.)임.

(9) 공부와의 차이

본건은 제시목록 및 공부상 10층11층 1002호로서 현황 점유부분의 위치(1002호)와 건축물 현황도상의 위치(1001호)가 서로 반대로 되어 있으나 점유현황, 전유면적, 평가전례 등을 고려하여 현황 점유부분을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재 확인하시기 바람

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

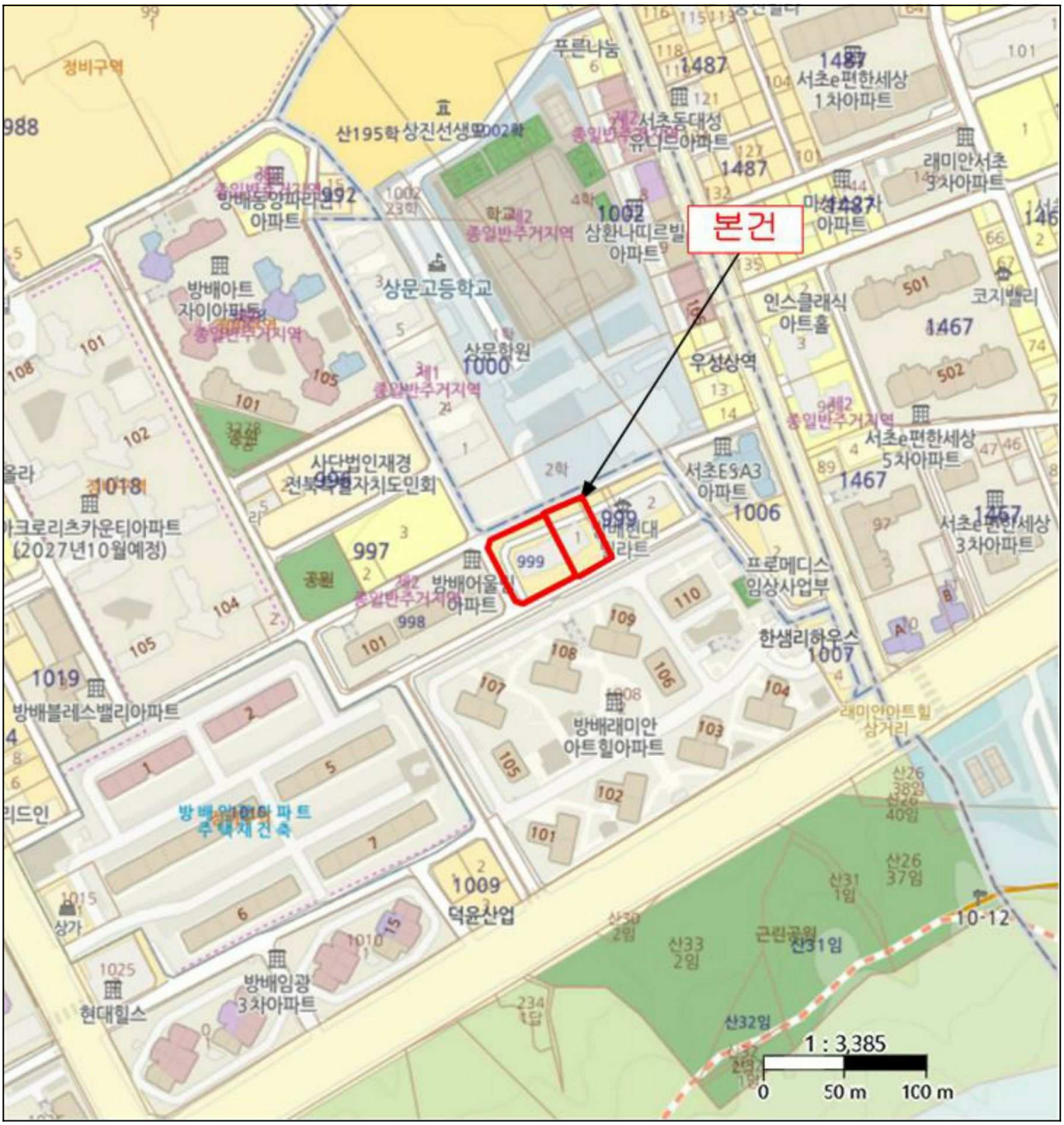
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 999외 월드빌라트 10층11층 1002호



위 치 도

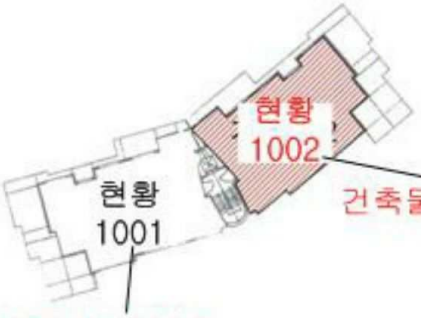
소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 999외 월드빌라트 10층11층 1002호



건 물 개 황 도

호별배치도 및 내부구조도

No Scale







본건: 월드빌라트 제10층 제11층 제1002호

*본건의 이용상황 및 내부구조는 관계인의 부재로 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 발코니 확장 등 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고, 일반 적인 관리 상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람.






1002


5-103




남부순환로309길
Nambusunhwan-ro 309-gil