감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	신동호 소유물건(2025타경103336)
의 뢰 인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정평가서번호:	FA2024-0709-0001

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.

FACAI감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 희 정

감정평가액	이십팔억육천만원정(₩2,860,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신동호 (2025타경103336)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.09 ~ 2025.07.11	2025.07.12

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	2,860,000,000
	합 계					₩2,860,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재하며 '방배중학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 평가로서, 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 11일임.

4. 실지조사실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 07월 09일에서 2025년 07월 11일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

1) 본「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그밖의사항

본 평가의 현장조사 시, 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 대상물건의 내부 확인이 불가능하였음. 이에 따라 내부 구획 및 이용 상황 등은 건축물대장의 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며, 이점 유의 및 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서초구 방배동 805-1, 805-2			건물명	라빌레뜨	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕			규모	지하2층/지상6층	
주용도	공동주택, 아파트			사용승인일	2003.10.15	
기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	-	1	101	203.63	122.84	86.4273

※ 본건 대지권면적은 950.7*8/88로서, 소수점 다섯째자리에서 반올림하여 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙]제 16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	방배동 804-○	-/2/2**	244.44	115.97	2,965,000,000 (@12,100,000)	등기사항 전부증명서	2024.05.21 / 2004
#2	방배동 799-○	-/4/4**	159.87	88.65	2,100,000 (@13,100,000)	등기사항 전부증명서	2024.07.18 / 2012

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 비교적 최근 거래되었으며 본건과 물적 유사성 및 비교가능성이 더 높다고 판단되는 **[사례 #1]**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울-강남지역-동남권-서초구 아파트 월간 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[아파트 매매가격지수: 서울특별시 강남지역 동남권 서초구]

구분	매매가격지수	
기준시점(2025.07.11)	102.0	최종 발표된 2025년 05월 지수 적용함.
거래시점(2024.05.21)	88.2	2024년 04월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.15646	102.0/88.2≒1.15646

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대체적으로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례와 건물요인에서 대체적으로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례와 개별적요인에서 대체적으로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		**1.000**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래가격 (@단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	2,965,000,000 (@12,100,000)	1.00	1.15646	1.000	203.63/244.44	2,856,437,985	2,860,000,000

※ 단가: 전유면적기준

※ 결정금액은 백만원자리에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점 / 신축년도
#1	방배동 798-○	-/5/6**	201.71	92.57	담보	2,520,000,000 (@ 12,500,000)	2025.04.22 / 1996
#2	방배동 802-○	-/5/5**	214.32	102.98	담보	3,170,000,000 (@ 14,800,000)	2024.09.24 / 2008

※ 단가: 전유면적기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	-	아파트	@11,000,000원/㎡ ~@15,000,000원/㎡ 내외	2003년대 내외 사용승인
인근지역의 가격 수준에 관한 의견				
대지권면적, 층별· 위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형 및 확장면적 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비 고
1	제1층 제101호	203.63	2,860,000,000	@14,000,000	-
감정평가액 합계			**2,860,000,000**	**-**	**-**

※ 단가: 전유면적기준

3. 결정의견

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 대상목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

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 방배로32길 47-22	805-1, 805-2 라빌레뜨	공동주택, 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 6층 지2 지1 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑층	 503.8 628.03 456.92 446.12 446.12 441.59 384.84 266.31 46.3			
1)	"	805-1	대	-	455.1			
2)	"	805-2	대	-	495.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1),2) 소유권 ---------- 대지권	 203.63 8 950.7 x - 88	 203.63 86.4273	2,860,000,000	비준가액 (건축물대장 주공용면적 포함평가)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,002,000,000 858,000,000	
	합 계						₩2,860,000,000.-	
			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 '방배중학교' 남서측 인근에 소재하는 아파트로서, 주위는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(7호선:내방역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 6층 건물 내 제1층 제101호로서, (사용승인일:2003.10.15)

외벽: 석재 마감 등,
내벽: -,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며, 내부구획 및 이용상황 등은 후첨 '내부구조도'참조바람.
(※ 본건 내부구획 및 이용상황은 현장조사시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였음.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 및 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

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 사다리형 토지로서 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 1),2) 공히, 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하),
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

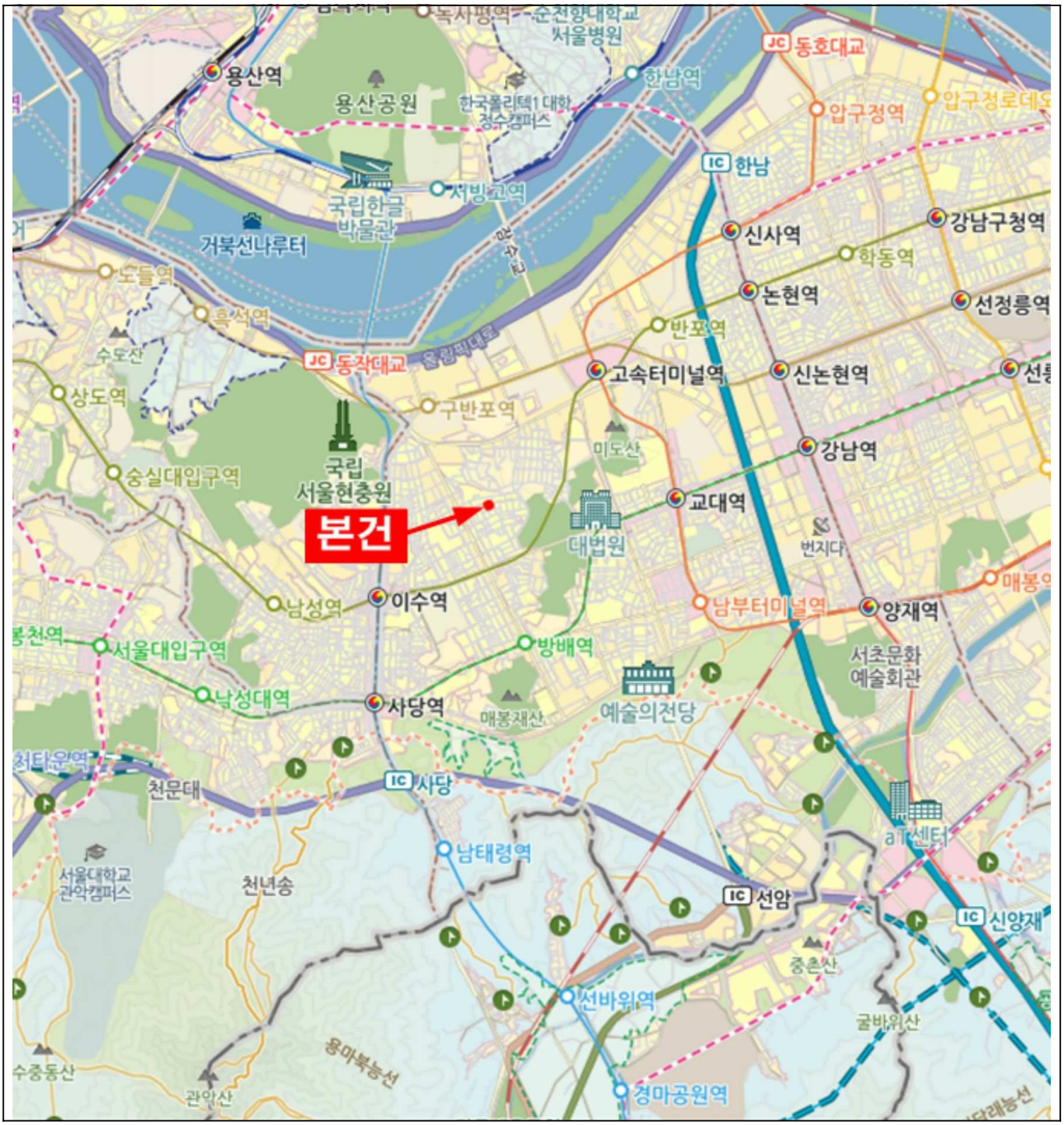
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 805-1, 805-2 라빌레뜨 제1층 제101호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 805-1, 805-2 라빌레뜨 제1층 제101호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 805-1, 805-2 라빌레뜨 제1층 제101호

[본건 : 제1층 제101호]

※ 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구획 및 이용상황은 확인하지 못하였으며, 내부구획 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 향후 경매 진행 시 재확인바람.

사 진 용 지

본건전경

본건소재 건물전경

본건소재 건물전경

본건소재 건물전경

사 진 용 지

주위환경

주위환경

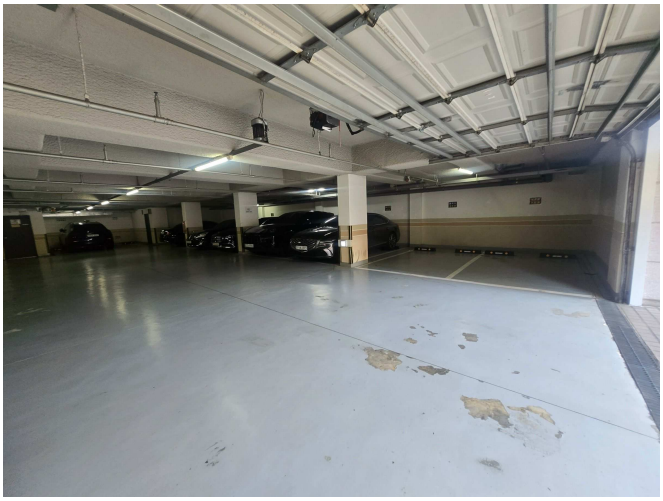
주위환경

주위환경

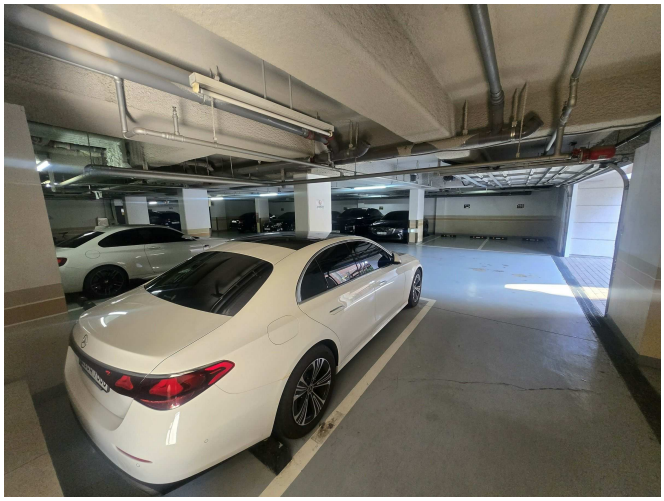
사 진 용 지

본건물 공동현관

본건물 주차장 진출입구

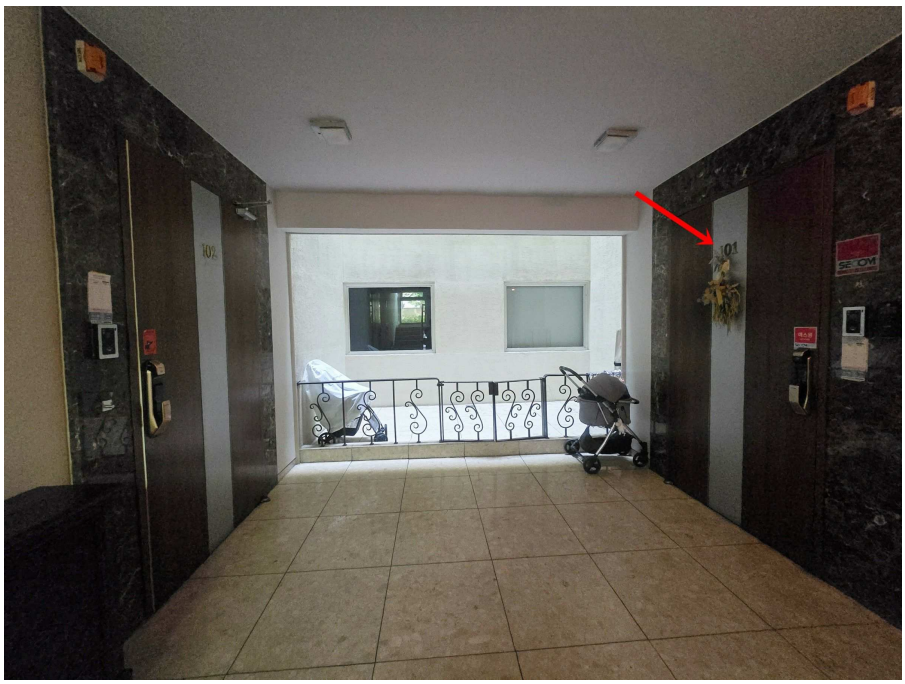


본건물 주차장

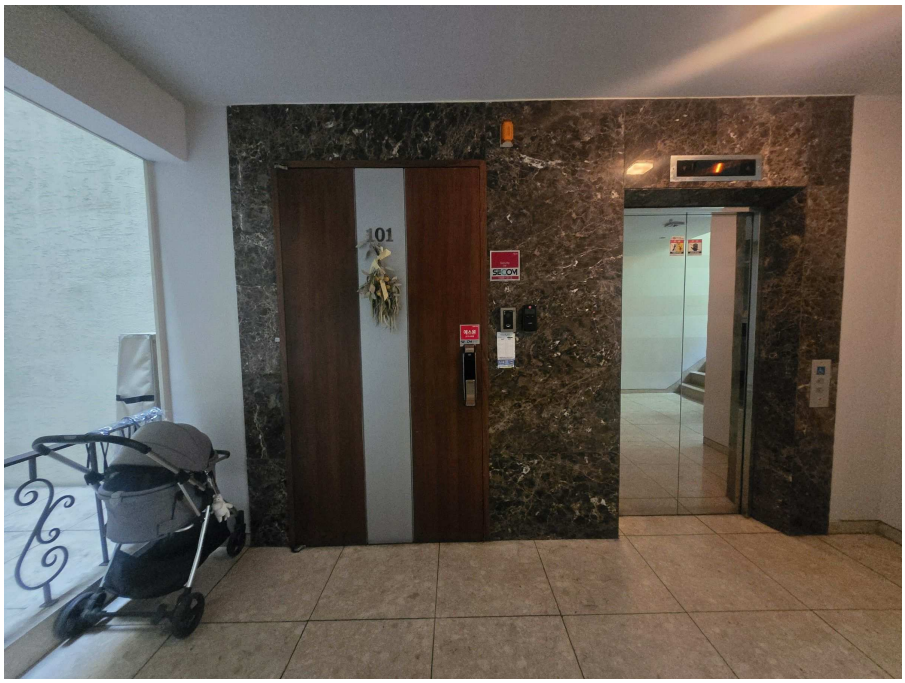


본건물 주차장

사 진 용 지



본건소재 1층 및 본건 현관문 전경



본건 현관문 전경