감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	송경수 외 1명 소유물건(2025타경103618)
의	뢰 인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 안창기
감정평가서번호:		202508-중-13

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.

삼호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 삼 호

감정평가액	삼십삼억원정(₩3,300,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 안창기	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송경수 외 1명 (2025타경103618)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.22	2025.08.22	2025.08.22

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	3,300,000,000
	합 계					₩3,300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 “방배중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(성지라빌레뜨 제비동 제5층 제502호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’과 ‘감정평가에 관한 규칙’(이하 감칙)등 관계법령, 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하므로 본건과 유사한 부동산의 거래사례를 선정하고 거래사례와 본건과를 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성 요인비교등으로 가격보완 과정을 거쳐 평가하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지,건물 배분비율 등을 참작하여 토지,건물의 가액을 배분하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우에는 제7조 ② 에 따라 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

4. 기준가치

본건은 “감칙” 제5조 1항에 규정된 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.22일임.

6. 기타 참고사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

② 본건 아파트의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 부재로 건축물대장 현황도 및 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 경매입찰 참여시 확인바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 평가대상 부동산의 개요

1. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 845-14 성지라빌레뜨 제비동 제5층 제502호	
용도지역	제2종 일반주거지역	
토 지	지목 : 대	소유권/대지권 : 84.5㎡
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지하2층/지상6층	
전유부분	216.36㎡	
공용부분	131.12㎡	
유 형	아파트	
사용승인	2005.04.13	
비 고	-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 거래사례의 선정

[거래사례]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 신축년도
A	서초구 방배동 ***-*	3층/ ***호	163.16	91.84	13,912,724	2,270,000,000	2025.07.14 2007.05.15

2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

○ 서울특별시 강남지역 동남권 서초구 아파트 매매가격지수

○ 기준시점 2025년 07월 아파트 매매가격지수 : 106.5

○ 거래시점 2025년 06월 아파트 매매가격지수 : 105.0

○ 시점수정치 : 106.5 / 105.0 ≒ 1.01429

*2025년 07월 이후의 매매가격지수는 미고시로 2025년 07월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

* 가치형성요인 비교항목

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	사례 (A)	대상 1	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.05	본건은 사례대비 노후도 열세, 단지내 세대수 등에서 우세인 바, 전반적으로 우세함.
	단지내 세대수 및 최고층수			
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	1.082	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인

가. 평가전례(경매 등)

No	소재지	평가 목적	기준시점	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	서초구 방배동 845-**	담보	2024.08.21	244.72	3,580,000,000	14,630,000	제3층 제***호
2	서초구 방배동 845-*	법원 경매	2024.11.26	146.44	2,070,000,000	14,140,000	제2층 제***호

나. 인근지역의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비고
본건 인근	아파트	@15,000,000 ~ 15,500,000원/㎡ 수준	본건 유사

다. 그 밖의 요인 보정률 결정

보정률결정의견 그 밖의 요인	탐문조사 결과 비교 평가사례는 적정시세와 비교시 대체로 적정하게 평가된 것으로 탐문조사되어, 별도의 그 밖의 요인 보정이 필요없을 것으로 사료됨.(1.000)

6. 감정단가의 결정

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그밖의 요인	결정단가 (원/㎡)
1	13,912,724	1.000	1.01429	1.082	1.000	15,268,683

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 (토지,건물 일괄평가)

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	결정금액
1	216.36	15,268,683	3,303,532,254	**3,300,000,000**

2. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 **₩3,300,000,000원**으로 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
1	서울특별시 서초구 방배동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 방배로30길 83	845-14 성지라 빌레뜨 제비동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 지2 지2 지1 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑층	 93.34 515.89 1,431.86 836.07 830.8 831.57 776.39 740.1 697.22 50.82			
	1. 동소	845-14	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	1,675.9 216.36	216.36	3,300,000,000	비준가액 공용면적포함
				1 소유권 ---------- 대지권	85.4 1,675.9x------ 1675.9	85.4		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,640,000,000 660,000,000	
	합 계						**₩3,300,000,000.-**	
			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 위치하며, 주위는 아파트 및 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지하2층/지상6층 건물 내 제5층 제502호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수시설 무난하며, 기본 위생설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등이 되어 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

가장형 평지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로상태 무난하며, 본건 남측 및 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<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

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 845-14 성지라빌레뜨 비동 5층 502호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 845-14 성지라빌레뜨 비동 5층 502호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 방배동 845-14 성지라빌레뜨 비동 5층 502호



[호별배치도]



[내부구조도]






La Villette

