

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주천 주식회사  
소유물건(2024타경146896)

의뢰인: 서울남부지방법원  
사법보좌관 이성희

감정평가서번호: GJ24121201

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.

구정감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	일억팔천팔백팔십만원정(₩188,800,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주천 주식회사 (2024타경146896)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 19	2024. 12. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	187,000,000
	(제시외건 물)	(7.5)	(제시외건 물)	(7.5)	-	1,800,000
	이	하	여	백		
합계						₩188,800,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡4동주민센터“ 북측 인근에 위치하는 아르떼빌(도시형생활주택-단지형다세대) 제4층 제402호(전유:28.07㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.19.일입니다.

### 4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워, 부득이 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대상상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 본건 호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였습니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립, 다세대의 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (3)본건 402호의 테라스 부분에 조립식판넬조 주거용(발코니, 다용도실 등) 약7.5㎡을 무단 증축하여 위반건축물로 표기되어 있으며, 제시외건물로 개략적인 계측면적으로 사정하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 강서구 화곡동 808-11, 808-12번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13길 41-7(화곡동)		
건물명, 층, 호수	아르떼빌, 제4층, 제402호			
용도 등	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2017.02.02	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	28.07	5.15	16.65	

\*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	화곡동 808-11외1	아르떼빌	3층/30*호	29.91	17.74	186,000,000- @6,220,735/	2024.04.30
							2017.02.02
#2	화곡동 808-15	( - ) 다세대	4층/40*호	29.41	19.12	191,000,000- @6,481,167/	2024.05.15
							2017.09.11
#3	화곡동 808-4외1	더뉴리빙	5층/50*호	28.53	17.47	225000,000- @7,886,435/	2022.08.08
							2018.07.30
#4	화곡동 807-15외1	벨라 하우스	3층/30*호	29.47	19.22	250,000,000- @8,483,203/	2022.01.08
							2015.08.24
#5	화곡동 808-11외1	아르떼빌	2층/20*호	29.9	17.74	205,000,000- @6,856,187/	2022.03.12
							2017.02.02

\*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)비교사례의 선정

같은곳 소재 삼성드림빌 유사규모형 다세대주택의 거래사례로, 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 중개로 거래된 사례기호#5를 선정하였음.

## 4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

## 5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센터 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립. 다세대매매가격지수”를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권(2022.03.12.~2024.12.19)

거래시점 : 2022.03.12., 2022년 02월지수를 적용함.

기준시점 : 2024.12.19., 2024년 11월지수를 적용함.

2022.03.12 매매 가격지수 (적용: 2022년02월) : 101.6

2024.12.19 매매 가격지수 (적용: 2024년11월) : 97.0

시점수정치 :  $97.0 / 101.6 \approx 0.95472$

## 6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업 무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지외 부요인은 대등함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부 요인은 대등함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	사례: 2층/복서향이고, 대상: 4층/복서향으로 향별.위치별 대등하나, 층별에서 유리하여 전반적인 호별 요인은 대상이 다소 우세함. *. (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물 등재로 대상이 불리함.
누 계		1.020		$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \times 0.99 = 1.020$

### 7.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
205,000,000-	1.00	0.95472	1.020	28.07/ 29.9	187,413,675- =>187,000,000-

\*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

### Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

#### 1.인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 아르떼빌 유사규모형 (전유면적 / 대지권) 28.07㎡ / 16.65㎡	*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 180,000,000- 200,000,000-호가수준 으로 탐문됩니다.
--	---

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가금액(원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 808-11 외1	아르떼빌	4층/ 40*호	29.09	17.25	경매	194,000,000- @6,668,958/㎡	2023.03.15
							2017.02.02
화곡동 808-4 외1	더뉴리빙	4층/ 40*호	28.53	17.43	경매	246,000,000- @8,622,503/㎡	2024.12.03
							2018.07.30
화곡동 808-4외1	더뉴리빙	2층/ 20*호	29.31	17.96	경매	257,000,000- @8,768,338/㎡	2023.11.24
							2018.07.30
화곡동 808-4 외1	더뉴리빙	5층/ 50*호	23.61	14.45	경매	210,000,000- @8,894,536/㎡	2024.05.14
							2018.07.30
화곡동 808-11 외1	아르떼빌	4층/ 40*호	28.07 (본건)	16.65	경매	179,000,000- @6,220,738/㎡	2020.04.21
							2017.02.02

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	화곡동 808-11, 808-12.	아르떼빌	4층/ 402호	28.07	16.65	₩187,000,000- (@6,661,916/㎡)

\*. 의뢰물건 소 계 :

187,000,000-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*. (제시외건물)

기호(ㄱ) 판넬조 조립식 주거용(발코니, 다용도실 등) 약7.5㎡이 4층402호 테라스부분에 부합물 소재함.

7.5㎡ X @240,000/㎡ = 1,800,000-

소 계 1,800,000-

합 계 (의뢰물건(1) + 제시외건물(ㄱ)) : ₩188,800,000-

# 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	1동의 건물의 표시 서울특별시 강서구 화곡동  도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로13길 41-7  대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소 2. 동 소  전유부분의 건물의 표기  대지권의 종류  대지권의 비율	808-11 808-12 아르떼빌  808-11 808-12	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층  1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층(연면적제외)			187,000,000	비준가액 총공용포함. (33.32㎡)
					15.56			
					136.88			
					136.88			
					131.9			
					121.07			
					105.94			
					22.96			
					185.1			
					139.8			
28.07	28.07	16.65						
16.65								
324.9								
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		130,900,000	
					건 물 :		56,100,000	
<b>소 계</b>							<b>₩187,000,000</b>	
ㄱ	(제시외건물) 동 소 동 소	808-11 808-12	다용도실 (발코니 등	판넬조 조립식	(7.5)	240,000	1,800,000	
<b>소 계</b>							<b>₩1,800,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>₩188,800,000.-</b>	
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 강서구 화곡동 소재 화곡4동주민센터 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 기존 다세대주택, 및 신축된 도시형생활주택(단지형다세대), 주민센터 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 지하철역은 다소 근거리로 이용사정은 원활한편은 아님. 동측 인근의 등촌로와 남측 인근의 곰달래로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 이용사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층건 중 제4층 제402호로서 2017.02.02 사용승인 되었음. 필로티형으로 1층에 주차장 설치되어 있고, 방과 거실은 발코니확장형으로 확장되었음. 마감구조는'

- 외벽: 인조대리석 및 화강석판재 붙임.
- 내벽: 종이벽지 및 내장용 타일마감.
- 창호: 하이샷시창호 복층유리임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 방2, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실1 발코니 등임.

## (5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기, CCTV, 1층에 주차장 설치됨.

# 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 일단세장형의 평탄한 지반으로 "아르떼빌" 건부지로 이용됨.

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약6M의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2): 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항).  
가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면  
구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육자원청애 반드시 확인요망)  
<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설  
보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 내역은 미상임.

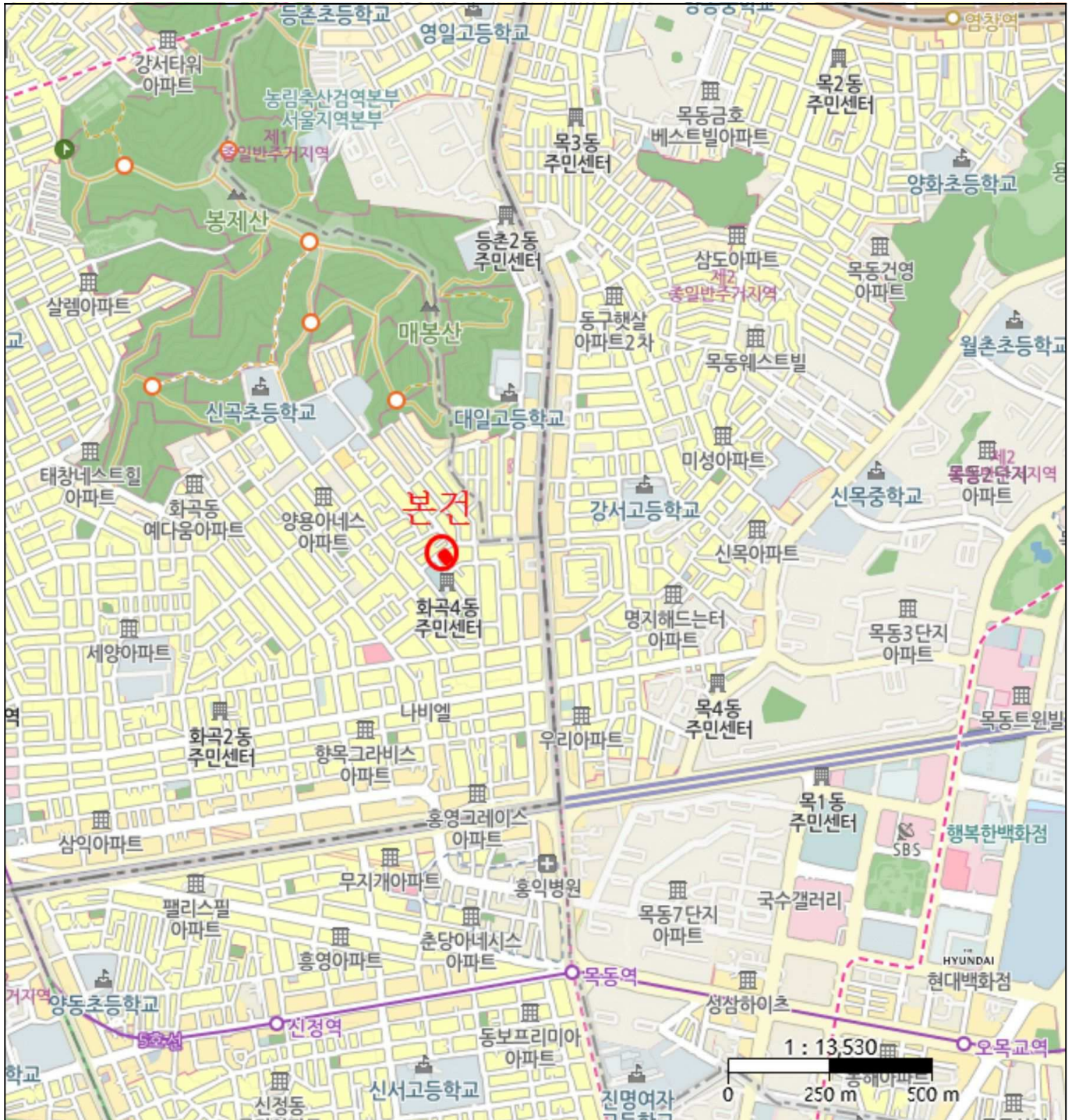
\*. 2019.07.03. 서울남부지방법원의 임차등기명령에(2019카임255)에 의거 주택임차  
권 설정 되었음. \*. (임차보증금:175,000,000원-)

기 타 : 집합건축물대장(전유부, 갑)에 건축과-19723호(2019.06.07)에 의거 위반건축물  
표기되어 있음.(무단증축임.)

# 광역 위치도



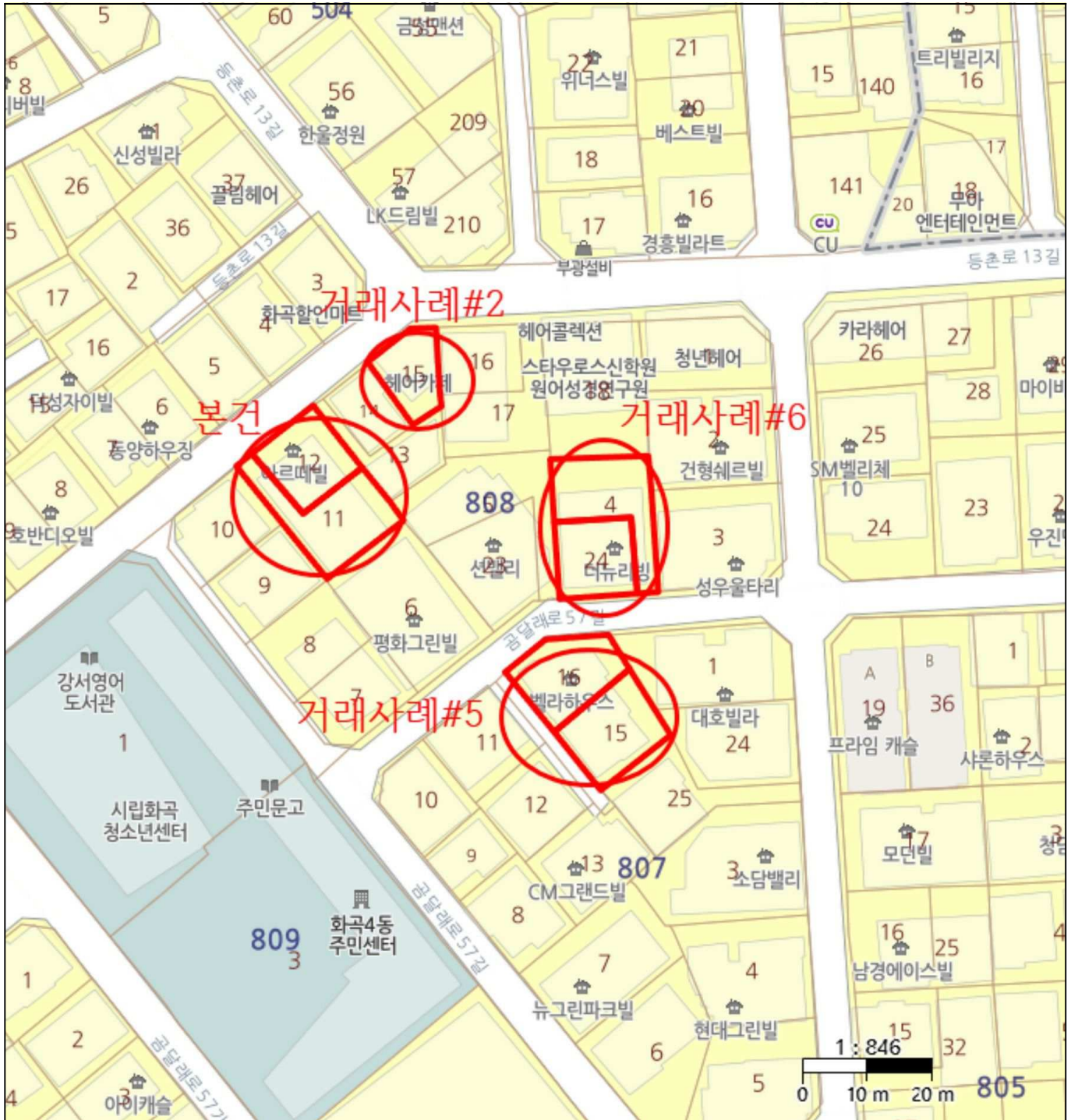
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 808-11 외1, 아르떼빌 제4층 제402호
-----	---



# 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 808-11 외1, 아르떼빌 제4층 제402호
-----	---



# 내부구조도

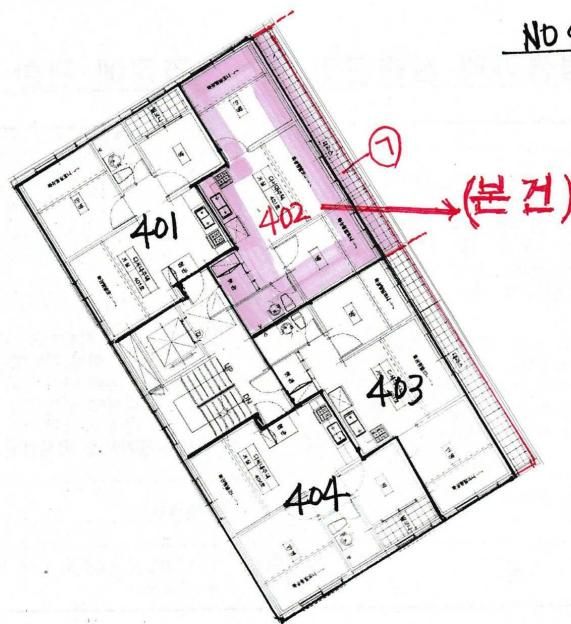


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 808-11 아르떼빌 제4층 제402호

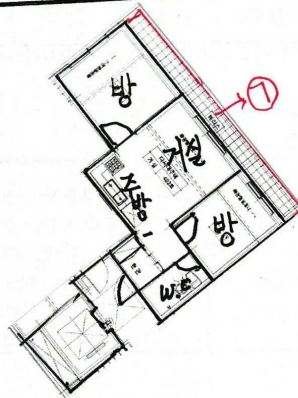
## 호별배치도

No scale



## 내부구조도

No scale



# 사 진 용 지

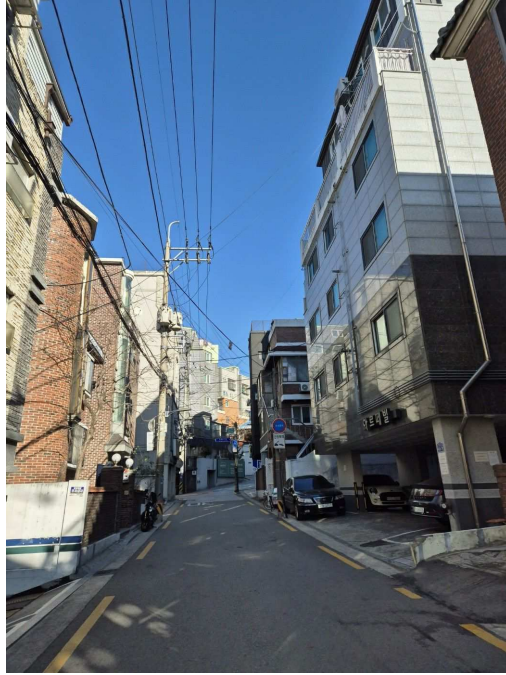


본건(아르떼빌) 전경 (서측→ 동측방향)

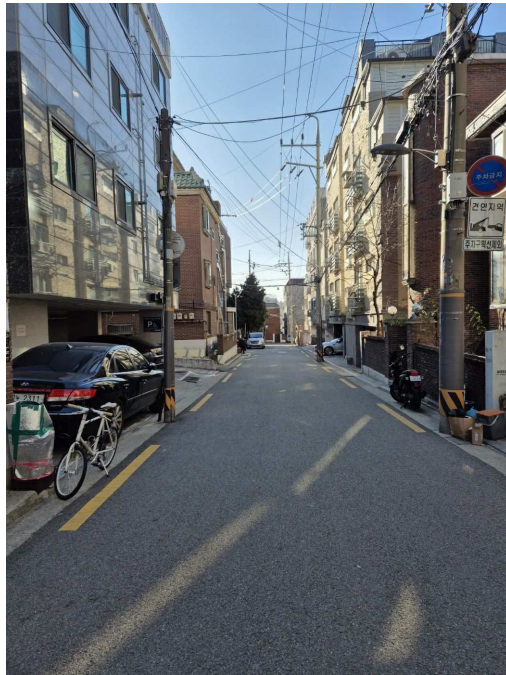


본건 전경 (서측→ 동측방향)

# 사 진 용 지

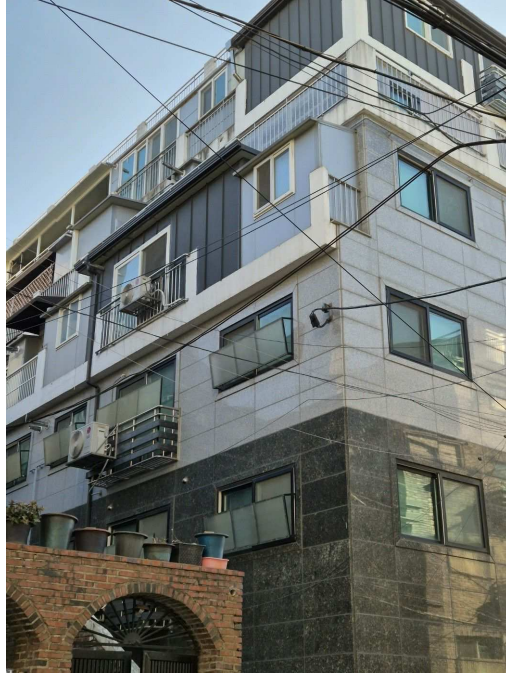


부근 전경(남서-> 북동방향)

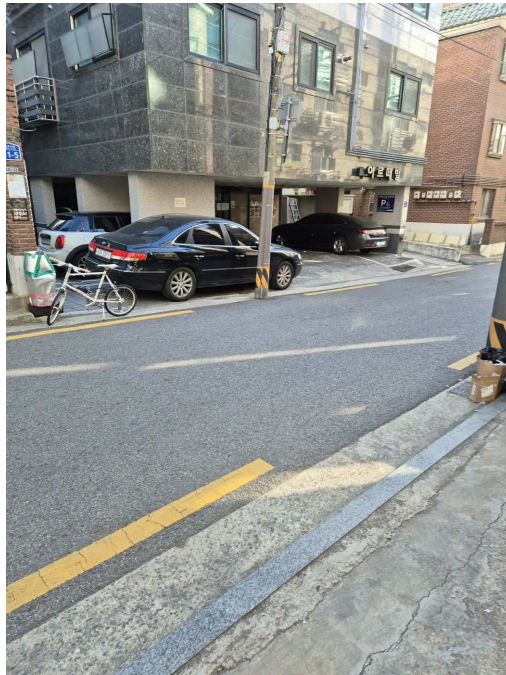


부근 전경(북동-> 남서방향)

# 사 진 용 지



본건 402호 부위 및 (제시외건물) 전경

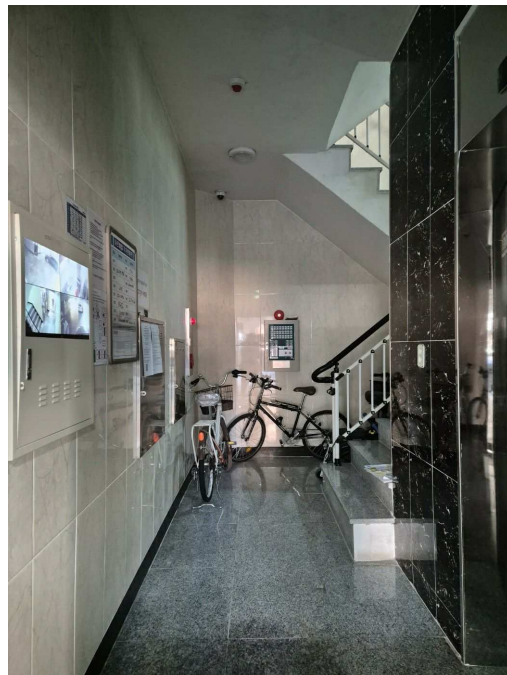


주차장전경

# 사 진 용 지



1층 주출입구



승강장 및 개단실