

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서정훈 소유물건(2025타경102705)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: SK01-250418-001



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.

세경감정평가법인(주)



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최동진

최동진



세경감정평가법인(주) 대표이사 이지훈

(서명또는인)



감정평가액 **삼억일천사백만원정 (₩314,000,000.-)**

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서정훈 (2025타경102705)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025.04.22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분소유 부동산		1개호	구분소유 부동산	1개호	-	314,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩314,000,000

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

심사자 : 감정평가사
조석하

조석하



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

본 감정평가는 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '서울관광고등학교' 서측 인근에 소재하는 구분소유부동산(아르떼빌)에 대한 「법원경매(2025타경102705)」 목적의 감정평가임.

2. 대상 구분소유 부동산 개요

[표] 대상 건물 개요

출처 : 등기사항전부증명서 등 관련공부

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-516 '아르떼빌' [도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지9길 29		
구조 / 지붕	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트	주용도	공동주택
연면적(㎡)	395.29 (옥탑 제외)	대지면적(㎡)	278
규모	지상 5층	사용승인일	2021. 7. 16.

[표] 대상 호 개요

출처 : 집합건축물대장 등 관련공부

기호	층, 호	용도	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	제4층 제402호	다세대주택 (도시형생활주택단지형)	28.01	6.29	34.300	24.13

3. 적용법률 및 감정평가기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.04.22.임.

6. 감정평가방법 및 기준

가. 관련 감정평가법규

[규정] 감정평가에 관한 규칙

【제12조】 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

【제16조】 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 감정평가방법 선정

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

다. 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 기타사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의하였음.
- 나. 본 감정평가의 실지조사는 2025.04.21. 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사 시 이해관계인 폐문 부재 등으로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 소유자 구두탐문, 인근 탐문조사 및 도면 등에 의하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 감정평가목적 등을 고려하여 토지와 건물의 일괄감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '부동산감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 라. 대상물건은 등기사항전부증명서상 주택임차권(2023년 11월 2일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령-2023카임684)이 설정되어 있으므로, 업무진행 시 재확인하시기 바람.
- 마. 대상물건은 대지권의 목적인 토지의 표시가 등기사항전부증명서상 278㎡로 되어 있으나 집합건축물대장상 대지면적은 263.7㎡로 기재된 바, 감정평가목적 등을 고려하여 등기사항전부증명서를 기준으로 감정평가하였으므로 업무진행 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법 적용

가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

나. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

[규정] 감정평가 실무기준

[400—3.3.1.2] (거래사례의 수집 및 선택)

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근에 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 인근지역 내 사례로서 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 기호(A)를 선정함.

[표] 거래사례 선정

출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

기 호	소재지 (서울특별시)	명칭	층·호	거래 시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	사용 승인일
A	관악구 봉천동 635-607	통칭 아름채	제2층 제202호	2024. 01.13.	21.675	268,000,000	@12,364,475	2021. 01.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됨.

라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원이 조사·발표하는 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

[표] 시점수정

출처 : R-ONE, KAIS, KAPA

구분	매매가격지수 (서울 강남지역 서남권 연립·다세대)	비고
2024.01.13. (2023년 12월 지수 적용)	96.5	거래시점
2025.04.22. (2025년 3월 지수 적용)	97.1	기준시점
시점수정치	<u>1.00622</u>	97.1 / 96.5

※ 기준시점과 거래시점의 직전 월 지수 적용 원칙이되, 발표되지 않은 경우 발표된 가장 최근 지수 적용함.

마. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

대상은 비교사례와 인근지역 내 소재하므로 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 개별요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 대상호의 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인 비교내역은 다음과 같음.

[표] 개별요인 비교

요 인	항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 경사 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 대체로 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	건물의 관리 상태			
호별요인	층별 효용	1.00	0.90	대상은 사례보다 전유부분의 면적 등에서 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이) 및 발코니확장			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
	한강 등 조망			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
개별요인 비교치		1.000	<u>0.900</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 제반사항을 참작하여 아래와 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 결정함.

[표] 거래사례비교법의 시산가액

출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	12,364,475	1.000	1.00622	0.900	28.01	313,634,800	314,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

III 감정평가액 결정의견

1. 참고사항

가. 가격 수준

[표] 가격 수준

출처 : 인근 공인중개소, 네이버부동산 등

단가	비고
약 11,000,000 원/㎡ ~ 약 13,000,000 원/㎡	위치별, 전유면적별 등에 따라 가격수준이 상이함.

나. 경매 낙찰가율

[표] 경매 낙찰가율

출처 : 부동산태인

지역	물건	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰건율 (%)	총경매건수 (건)	비고
서울특별시 관악구	전체	79.69	267	19.32	1,382	최근 1년
	연립	84.51	18	29.03	62	
	다세대	79.33	249	18.86	1,320	

다. 인근 유사부동산 거래사례 및 평가사례

[표] 인근 유사부동산 거래사례

출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

구분	소재지 (서울특별시)	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
거래 사례 (1)	관악구 봉천동 635-455	아르떼빌 제4층 제403호	20.76	2023.05.10.	275,000,000	@13,246,628
거래 사례 (2)	관악구 봉천동 635-467	체이스빌 B동 제3층 제302호	24.67	2023.07.10	300,000,000	@12,160,519

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[표] 인근 유사부동산 평가사례

출처 : 한국감정평가사협회, KAPA

구분	소재지 (서울특별시)	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준 시점	사례 종류	평가금액 (원)	단가 (원/㎡)
평가 사례 (1)	관악구 봉천동 635-467	체이스빌 B동 제3층 제302호	24.67	2023.12.17.	법원 경매	302,000,000	@12,241,589
평가 사례 (2)	관악구 봉천동 635-210	팰리스타운2 제2층 제201호	33.80	2024.12.02.	법원 경매	339,000,000	@10,029,586
평가 사례 (3)	관악구 봉천동 635-607	통칭 아름채 제4층 제402호	20.91	2025.01.31	법원 경매	261,000,000	@12,482,066

2. 감정평가액 결정 및 의견

대상물건의 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 근거하여 거래사례 비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 인근 유사부동산 실거래사례 및 평가사례, 호가 수준, 부동산시장동향 등을 종합적으로 검토해 볼 때 합리적인 것으로 사료되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

[표] 감정평가액 결정

대상물건	전유면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	28.01	314,000,000

부동산 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 가	서울특별시 관악구 봉천동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지9길 29	635-516 아르떼빌	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지상 5층 1층 다세대주택 (계단실) 2층, 3층 각 다세대주택 (도시형 생활주택) 4층 다세대주택 (도시형 생활주택) 5층 다세대주택 (도시형 생활주택) 옥탑1층 계단실	9.16			
					102.15			
					94.39			
					87.44			
					15.9			
	278							
	278x-----							
	28.01	28.01	314,000,000	비준가액 (공용면적 : 6.29㎡ 포함)				
	24.13	24.13						
	278							
			토지·건물 토 지 : 219,800,000 건 물 : 94,200,000					

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계		이	하	여	백	₩314,000,000.-	



부동산 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

대상물건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "서울관광고등학교" 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 다세대, 학교 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하고, 근거리에 봉천역(2호선)이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리츠구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 5층건 내 제4층 제402호로서,
(사용승인일 : 2021.7. 16.)

외벽 : 타일붙임 마감 등
내벽 : 내부인테리어 마감 등
창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

개별 난방설비, 급배수설비, 위생설비, 주차설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부동산 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) | |

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 다세대주택(도시형생활주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건은 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 대상물건은 등기사항전부증명서상 주택임차권(2023년 11월 2일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령-2023카임684)이 설정되어 있으므로, 업무진행 시 재확인하시기 바람.

부동산 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) | |

기타 : 대상물건은 대지권의 목적인 토지의 표시가 등기사항전부증명서상 278㎡로 되어 있으나 집합건축물대장상 대지면적은 263.7㎡로 기재된 바, 감정평가목적 등을 고려하여 등기사항전부증명서를 기준으로 감정평가하였으므로 업무진행 시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 635-516번지



상 세 위 치 도



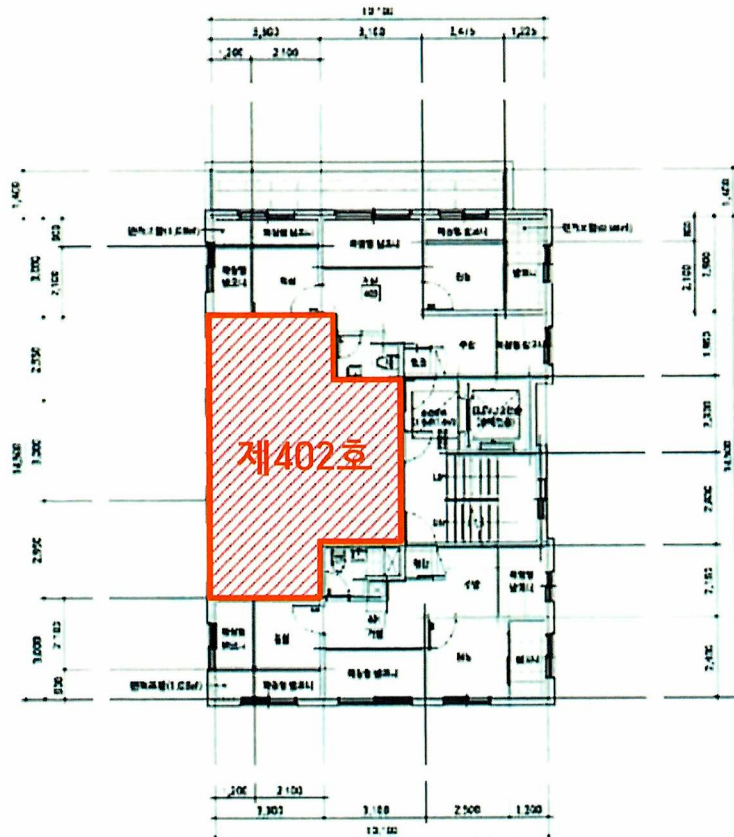
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-516번지
-----	-------------------------



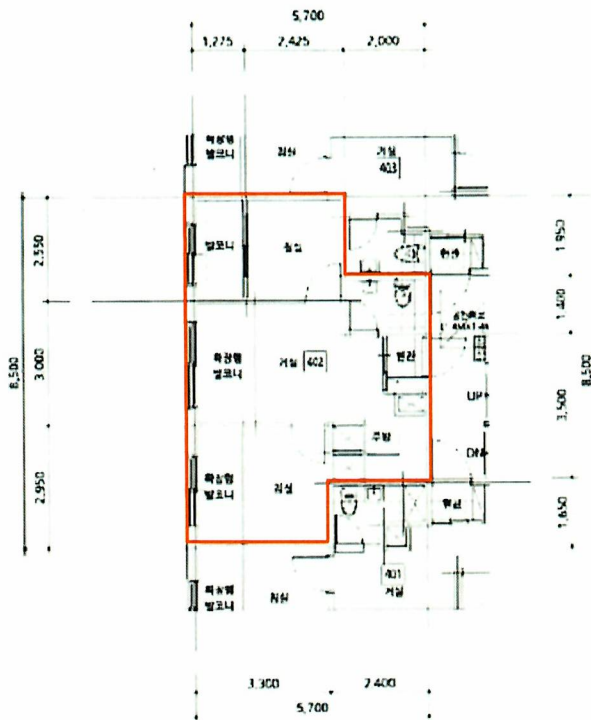
내 부 구조 도



None Scale



[아르떼빌 제4층 제402호 호별 배치도]



[아르떼빌 제4층 제402호 내부 구조도]

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경2

회 보 서

우)05836 서울특별시 송파구 법원로9길 26, C동 1412호(문정동,
에이치비즈니스파크)
E-Mail : sekyoung0624@kapal and.co.kr 홈페이지 : www.sekyoung.net

TEL. 02-6471-2033
FAX. 02-6471-2030

문서번호 : SK01-250418-001

시행일자 : 2025-04-22

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 세경감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.18자 귀 제 『2025타경102705』호로 저희 법인에 의뢰하신 『서정훈 소유물건(2025타경102705)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

세경감정평가법인(주)



수수료 청구서

(전화: 02-6471-2033, FAX: 02-6471-2030)

문서번호 : SK01-250418-001

수신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.18 자 귀 제 『 2025타경102705 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 관악구 봉천동 635-516 아르떼빌 4층 402호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	432,320	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비소계	228,000	
특별용역비	-	
공급가액	660,000	1,000원 미만 절사
부가세	66,000	
합계	726,000	
기납부 착수금	-	
정산청구액	726,000	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

하나은행 : 279-910029-95704(예금주:세경감정평가법인(주))

세경감정평가법인(주)

대표이사 여지훈

