

감정평가서

건명	주식회사 케이젤 소유물건 (2025타경11973) 서울 동대문구 장안동 372-12 소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	삼우250321N 11973

아파트 감정평가표

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

감정평가사
안 홍 삼

안 홍 삼



(인)

감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이젤 (2025타경11973)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.22	2025.03.21 ~ 2025.03.22	2025.03.24		
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호		213,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩213,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 동대문구 장안동 372-12(도로명주소:동대문구 장한로 107(장안동))에 소재하는 "아르떼하임" 14층 1401호(전유면적:29.53㎡,대지권 면적:5.28㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.22일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 372-1				
도로명주소	서울특별시 동대문구 장안로 107(장안동)				
건물명, 층, 호수	아르떼하임 14층 1401호				
용도	아파트	사용승인일	2019.05.14		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.53	10.354	39.884	5.28	74.0

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	장안동	아르떼하임	11층/	53.34	9.53	378,000	2024.09.13
			1103호				2019.05.14
나	장안동	아르떼하임	3층/	38.64	6.91	265,000	2024.06.24
			304호				2019.05.14

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트

지역 : 서울특별시(24.09.13~25.03.22)

거래시점 : 2024.09.13, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.22, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 97.1

2025.03.22 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 98.9

시점수정치 : $98.9/97.1 \approx 1.01854$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

평 가 의 견

	노후도			
건물요인		1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			사례대비 대등함.
개별적 요인		1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					29.53	≒
	378,000	1.00	1.01854	1.00	/53.34	213,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 210,000,000원~
220,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	아르떼하임						2024.08.07
장안동		10층/	29.53	5.28	경매	284,000	
372-12	아파트	1001호					2019.05.14
(2)	아르떼하임						2024.04.30
장안동		12층/	29.53	5.28	담보	423,000	
372-12	아파트	1203호					2019.05.14

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03.01~2025.02.28	86.8
1개월 평균	2025.02.01~2025.02.28	86.4

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩213,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호					
건 물 명	주식회사 케이젤 소유물건(2025타경11973)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 [도로명주소:서울특별시 동대문구 장한로 107(장안동)] 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 지2층 지1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		266.49 53.22 64.97 53.38 255.73 255.73 255.73 255.73 255.73 255.73 255.73 199.33 199.33 199.33 199.33 199.33 199.33 199.33 27.35			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호					
건 물 명	주식회사 케이젤 소유물건(2025타경11973)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	1. 서울특별시 동대문구 장안동 372-12 (내) 전유부분의 건물의 표시: 14층 1401호 철근콘크리트조 공동주택 1. 소유권/대지권	대	463		213,000,000	비준가액
			29.53	29.53		
			5.28			
			----	5.28		
			463			
합 계					배분내역 토 지 : 149,100,000 건 물 : 63,900,000 W213,000,000.-	
		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 동대문구 장안동 소재 "장평중학교" 북서측 인근에 위치함.
주위는 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 노선가의 상업업무지대로서
제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등
제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 건 중 14층 1401호로서
외벽:석재붙임 마감 등.
내벽:벽지 및 일부타일 마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2019.05.14일자로 사용승인되고,
방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 난방설비, 주차장설비 갖추었음.

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

본건은 세장형의 토지로서 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약30미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,
 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질
 개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

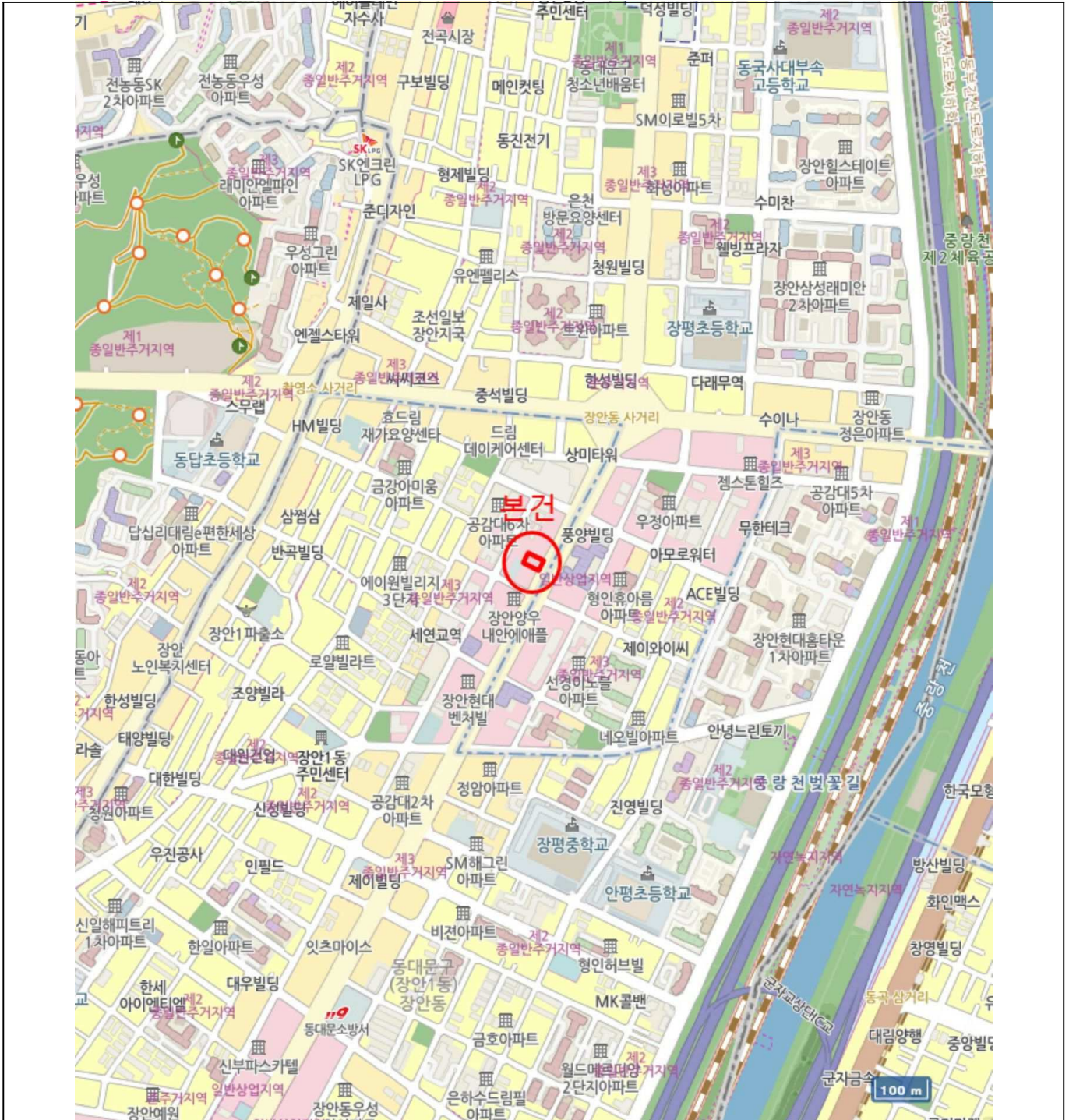
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



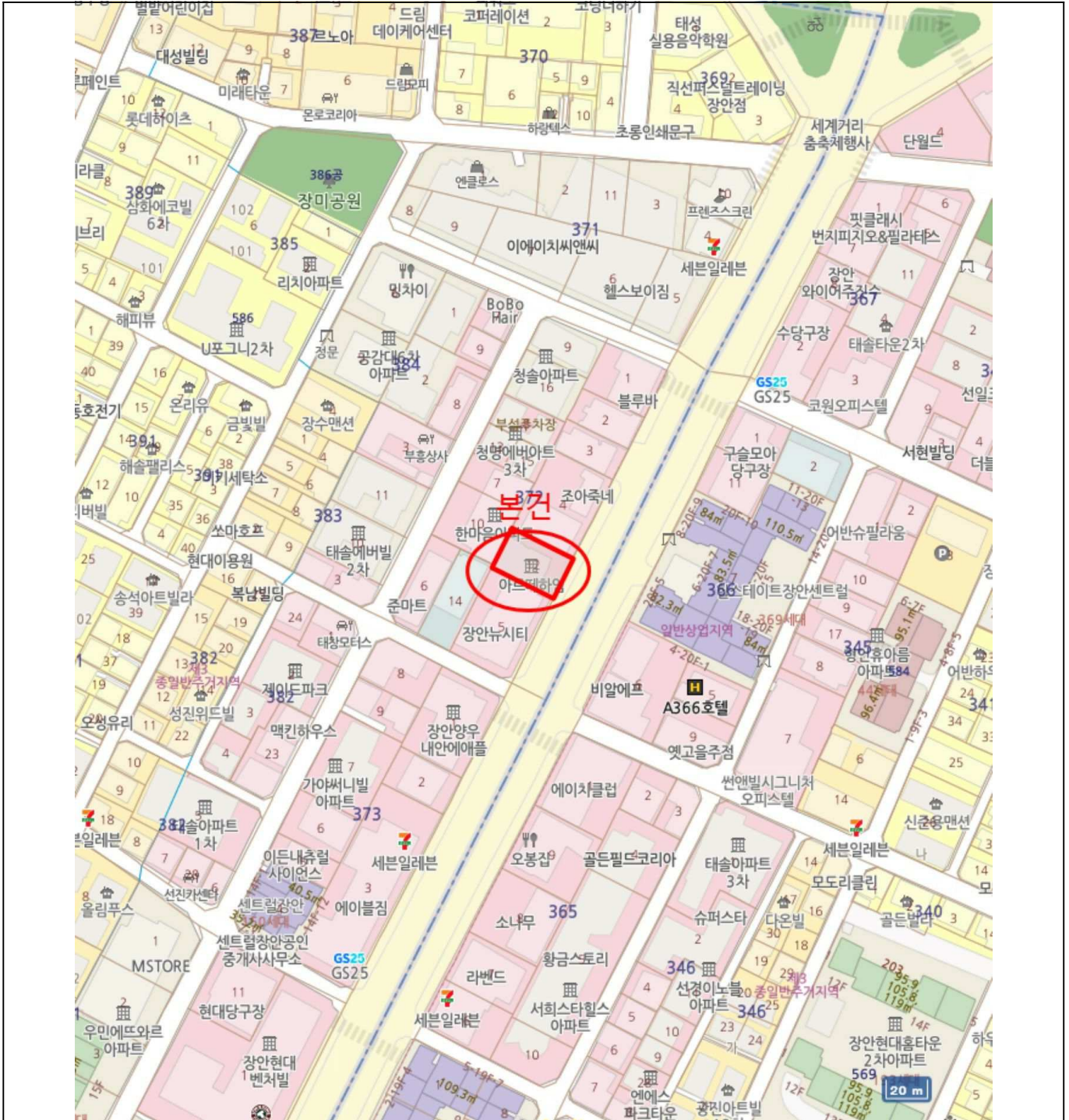
소재지	서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호
------------	---------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호
------------	---------------------------------------



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호



내부구조도

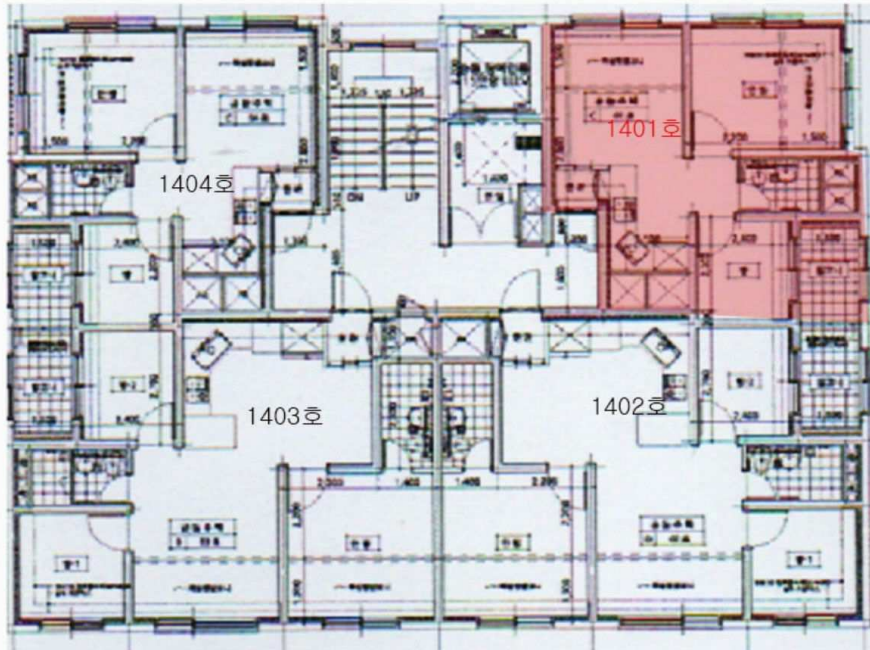


소재지

서울특별시 동대문구 장안동 372-12 아르떼하임 14층 1401호

아르떼하임 14층 호별배치 및 1401호내부구조도>

(본건:1401호)







1



1





1401



1401



1 ()

