

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
건명	박주언 소유물건(2025타경2577)
감정서번호	D012508-2-013



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

동인감정평가법인(주)



대표이사 박홍희



(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

강 어 룡

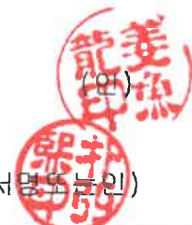
姜

魚

龍

동인감정평가법인(주) 대표이사 박홍희

(서명도인)



감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매8계		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박주언 (2025타경2577)		감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-		2025.08.14	2025.08.13 ~ 2025.08.14	2025.08.18
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	- 300,000,000
		이	하	여	백
	합 계				₩300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 '강남역(지하철 2호선 및 신분당선)' 남서측 인근에 위치한 '아르누보씨티2' 제7층 제714호로서, 서울중앙지방법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 본문에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 14일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 08월 13일 ~ 2025년 08월 14일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 서초구 서초동 1330-4번지 외 '아르누보씨티2' 제7층 제714호						
도로명 주소	서울특별시 서초구 서초대로74길 49						
이용상황	숙박시설(생활숙박시설)						
사용승인	2009. 11. 05.						
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕						
건물규모	지하 7층 ~ 지상 12층						
대상물건 면적(m ²)	기호	층	호수	전유	공용	대지권	비고
	가	7층	714호	32.86	28.56	5.25	-

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 구조, 소유관계 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건은 숙박시설(생활숙박시설)이나 관리 업체 등에 관리를 위탁하지 않고 개별적으로 잠금장치 등을 설치하여 관리하는 물건인바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용은 부적절하고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하기 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하여 이를 생략하였고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	면적(m ²)		거래가액 (원)	전유면적 거래단가 (원/m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
			전유	대지권				
a	서초동 1330-○ 외	○층 ○○○호	37.96	6.06	330,000,000	8,693,000	2025.07.14. (2009.11.05.)	-
b	서초동 1330-○ 외	○층 ○○○호	32.86	5.25	290,000,000	8,825,000	2025.01.17. (2009.11.05.)	-

※ 개인정보 보호를 위하여 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서 본건과 비교가능성이 큰 거래사례(b)를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '비주거용 부동산 지역별 자본수익률(비주거용 집합상가)'을 활용하여 산정하였음.

기 간	'25년 1분기	'25년 2분기	비고
변동률	0.64	0.66	-
2025.01.17. ~ 2025.08.14.	$(1+0.0064 \times 74/90) \times (1+0.0066) \times (1+0.0066 \times 45/91) \approx 1.01520$		

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025년 2분기)를 기준으로 시점수정치를 산출함.

※ 비주거용 부동산 지역별 자본수익률(비주거용 집합상가, 서울)을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.02	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.020	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	8,825,000	1.00	1.01520	1.020	9,138,323	32.86	300,285,294	300,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 세 자리까지 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 8,500,000 ~ 9,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지	층/호	면적(㎡)		평가액(원) [전유면적당단가(원/㎡)]	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
			전유	대지권			
A	서초동 1337-○ 외	○층 ○○○호 (오피스텔)	27.81	4.330	264,000,000 [9,493,000]	2024.10.14. (2013.05.24.)	법원 경매
B	서초동 1337-○ 외	○층 ○○○호 (생활숙박시설)	29.97	4.825	270,000,000 [9,009,000]	2024.06.07. (2014.09.16.)	담보

※ 개인정보보호를 위하여 동, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서초동 1330-4번지 외 '아르누보씨티2' 제7층 제714호	32.86	5.25	300,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	서울특별시 서초구 서초동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초대로74길 49	1330-4, 1330-5 아르누보 씨티2	숙박시설 (생활숙박 시설)	철근콘트리트구조 철근콘크리트지붕 12층				
				지7층	1,355.19			
				지6층 ~ 지2층 각	1,416.84			
				지1층	1,413.56			
				1층	967.86			
				2층	972.00			
				3층 ~ 8층 각	933.80			
				9층 ~ 12층 각	934.30			
2	동소	1330-4	대	일반상업지역	638.50			
가	동소	1330-5	대	일반상업지역	1,018.60			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제714호	32.86	32.86	300,000,000	
					5.25			
			1, 2 소유권대지권		-----	5.25		
					1,657.10			
	합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 210,000,000 90,000,000	
			이 하	여 백			₩300,000,000.-	

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 서초동 소재 '강남역(지하철 2호선 및 신분당선)' 남서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 아파트 및 오피스텔 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선 버스정류장 및 '강남역(지하철 2호선 및 신분당선)'이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 7층 / 지상 12층 건물 내 제7층 제714호로서,
(사용승인일 : 2009.11.05.)

외 벽 : 석재 붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 및 지하주차장 등이 구비되어 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

인접도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 가장형 토지로서, 숙박시설(생활숙박시설) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측으로 폭 약 12m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히, 일반상업지역, 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한법률>, 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)

본건은 생활숙박시설이나 관리 업체 등에 관리를 위탁하지 않고 개별적으로 잠금장치 등을 설치하여 관리하고 있는 물건인바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

위 치 도



소재지

서울특별시 서초구 서초동 1330-4외 아르누보씨티2 7층 714호



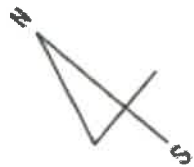
내 부 구 조 도

Page : 1



소 재 지

서울특별시 서초구 서초동 1330-4외 아르누보씨티2 7층 714호

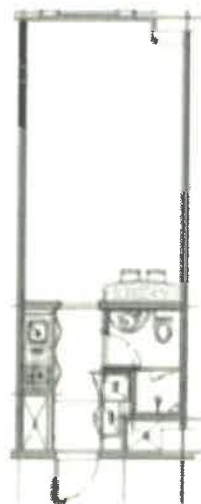


[' 아르누보씨티 ' 제 7 층]

[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]



사 진 용 지

Page : 1



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주 변 환 경]



[주 변 환 경]