

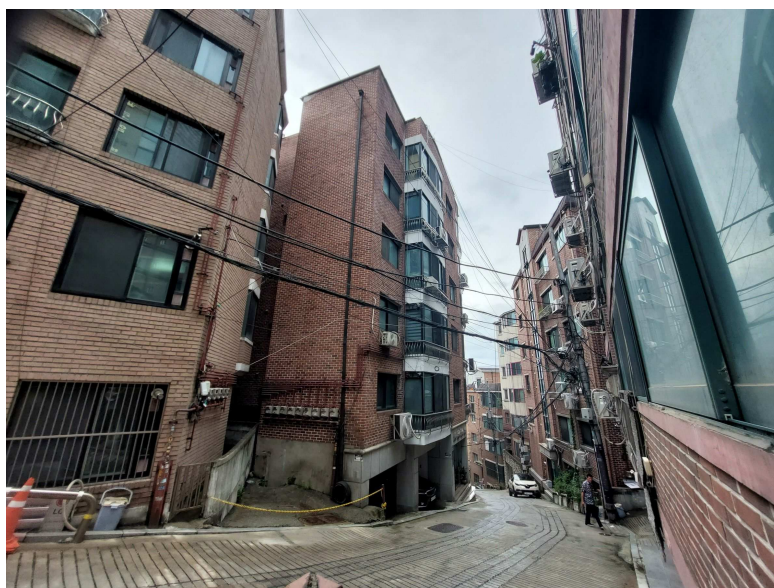
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김 윤 혁 소유물건(2025타경103685)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정

감정평가서번호: H202508-01-04



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.

한들감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

안명수

감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤혁 (2025타경103685)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.01	2025.08.29 ~ 2025.09.01	2025.09.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	255,000,000
	합계					₩255,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I 기본적 사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 중구 신당동 432-1979 외 소재 “명경아트빌”				
주용도	아파트	사용승인일	2000-10-09		
구 조	철근콘크리트조 평슬래브지붕	건물연면적	588.16㎡		
토지면적	145㎡	용도지역	제2종일반주거지역		
전체층수	지하1층/지상5층	규 모	10세대		
대상물건 내역	층 · 호수	면 적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제3층 제301호	39.31	14.32	53.63	13.22

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 “장충고등학교” 남서측 약 190미터 지점에 위치하는 “명경아트빌(아파트)” 제3층 제301호 부동산으로서 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

해 당 사 항 없 음.

라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2025년 08월 29일 ~ 09월 01일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 01일임.

3. 그 밖의 사항

-본건 현장 조사시에 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장의 건물현황도면 및 외부관찰, 인근의 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 인근 유사 표준적 이용을 전제로 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는 바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

II 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있음.

2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 아래와 같은 3방식으로 구분됨.

가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

3. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3 방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적절한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

나. 구분건물의 감정평가방법

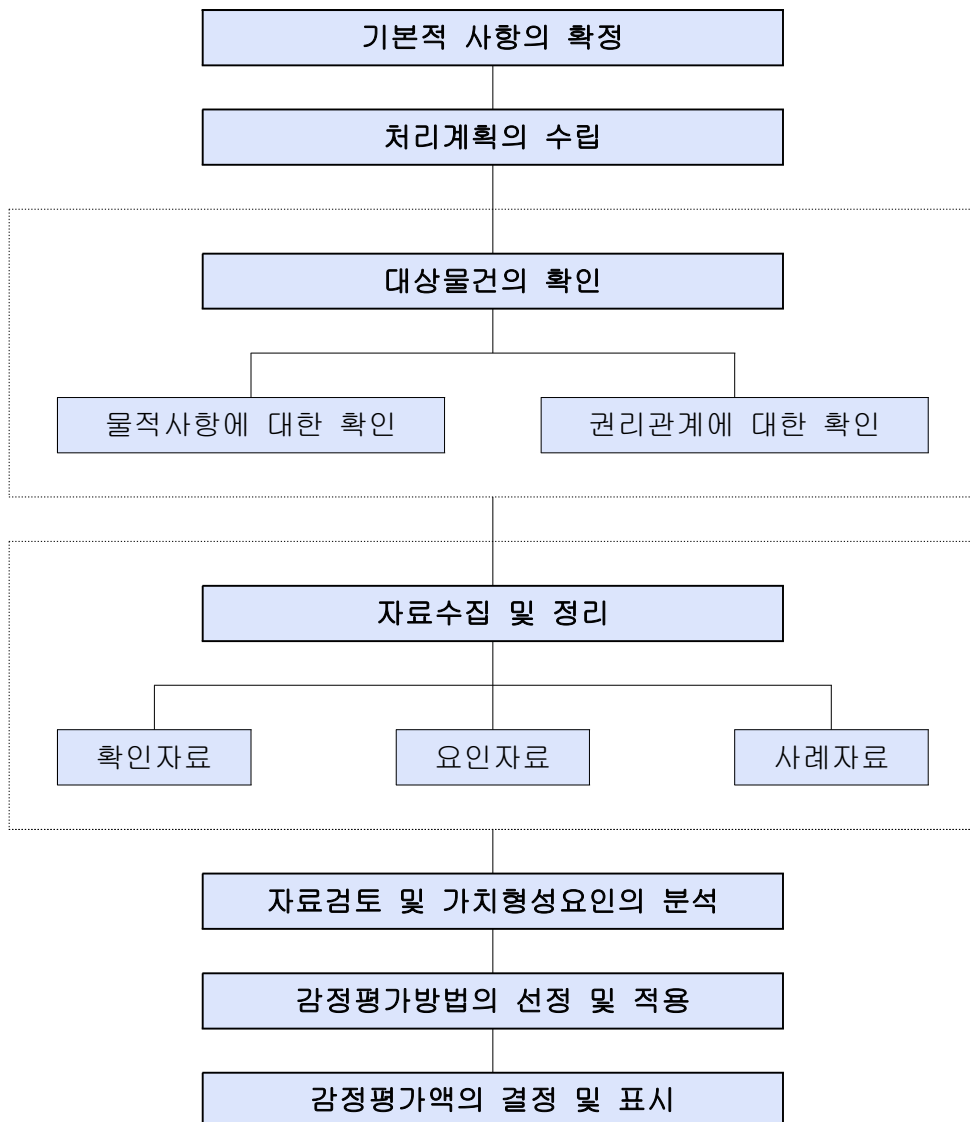
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의한 시산가액의 합리성검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합검토하여 비준가액으로 감정평가액을 결정하였음.

■구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
---------	--

4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



III 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 “장충고등학교” 남서측 약 190미터 지점에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대·다가구주택 및 근린주택 등으로 형성된 주거지역으로서 제반 주위환경은 무난한 편임.

나. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며 동측 인근 “다산로” 변에 노선 버스정류장이 소재하고 남동측 약 260미터 지점에 전철역(버티고개역 : 지하철 6호선)이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 무난함.

다. 위치도



서울특별시 중구 신당동 432-1979 외 소재 “명경아트빌”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 103685
부동산 강제경매

2. 대상물건 개요

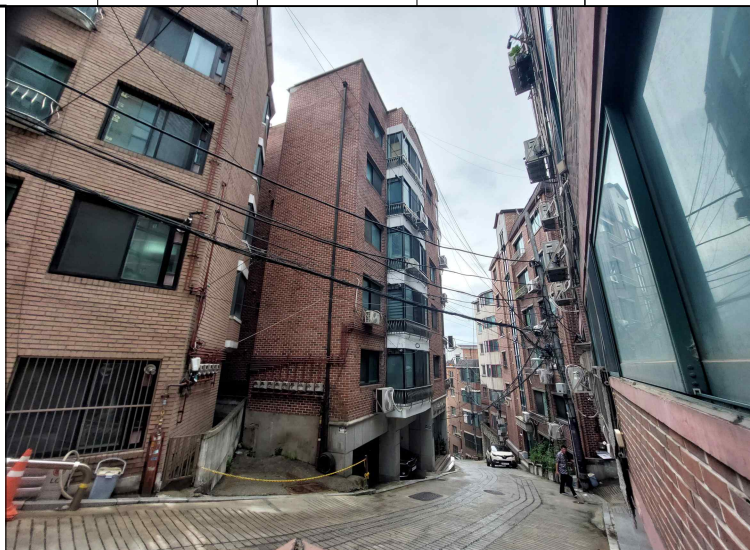
가. 토 지

소재지		서울특별시 중구 신당동						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1,2	432-1979 외	145	대	2종일주	아파트	사다리 완경사	세로 (가)	3,360,000

나. 건 물

명 칭	위양지상 : “명경아트빌”				
주용도	아파트		사용승인일	2000-10-09	
구 조	철근콘크리트조 평슬래브지붕		건물연면적	588.16㎡	
대지면적	145㎡		용도지역	제2종일반주거지역	
전체층수	지하1층/지상5층		규 모	10세대	
대상물건 내 역	층 · 호수	면 적 (㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제3층 제301호	39.31	14.32	53.63	13.22

본건 소재
건물 현황



IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

거래사례비교법	$\text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{면적} = \text{시산가액}$
---------	---

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근지역 내 거래사례 중 본건과 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같음.

소재지		서울특별시 중구 신당동					
번호	지번/명칭	층/호수	면적(㎡)		용도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유	사용승인
#1	432-*** 외/ 글로리아파트	제3층 제***호	58.67	15.7747	아파트	355,000,000	2024-11-21
						@6,050,000	2002-04-22
#2	432-*** 외/ 명경아파트	제5층 제***호	59.71	19.465	아파트	347,000,000	2025-04-29
						@5,810,000	2002-02-18
#3	432-**** 외/ 신신아파트1차	제3층 제***호	38.93	10.7675	아파트	219,000,000	2024-10-08
						@5,630,000	2001-04-02

※ 자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 103685
부동산 강제경매

나. 평가사례

소재지		서울특별시 중구 신당동					
번호	지번/명칭	동/층/호수	전유면적 (원/㎡)	용도	평가 목적	평가가격(원) 단가/전유	기준시점
1	432-***/ 화평빌라	- 제4층 제***호	51.95	연립주택	공매	286,000,000	2025-06-20
						@5,510,000	
2	432-***/ 약수마을	제에이동 제2층 제***호	56.15	연립주택	담보	327,000,000	2025-02-28
						@5,820,000	
3	432-***/ 남산스위트	- 제2층 제***호	27.21	공동주택	경매	160,000,000	2025-07-16
						@5,880,000	
4	432-***/ 명경아파트	- 제4층 제***호	59.71	아파트	경매	330,000,000	2023-10-25
						@5,530,000	

다. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 본건 인근에 소재하고 거래시점 및 가치형성요인상의 유사성이 인정되어 비교 용이한 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정하여 감정평가액을 구함.

3. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 사료되어 사정보정은 아니함.

사정보정률	1.00
-------	------

4. 시점수정

시점수정치는 서울특별시 강북지역 도심권 중구 아파트 매매가격지수 (한국부동산원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였음.(2025.03=100.0)

가. 적용지수 : 아파트 매매가격지수(서울특별시 강북지역 도심권 중구)

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
거래사례 #1	2024.11.21	99.4	2025.09.01	101.7	1.02314	-

나. 기준시점 : 2025.08.29.

※통계작성방법의 변경으로 2021.7월 이후에는 직전 월의 지수를 적용함.

- 거래시점(2024.11.21.) : 2024년 10월 지수를 적용함.

- 기준시점(2025.09.01.) : 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 07월 지수를 적용함.

[월별 서울 강북지역 도심권 중구 아파트 매매가격지수]

[2025.03 - 100.0]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.8	99.9	100.0	100.2	100.3	101.0	101.7	-	-	-	-	-
2024년	95.8	95.7	95.7	95.8	96.0	96.6	97.5	98.4	98.9	99.4	99.7	99.8

5. 가치형성요인비교

가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ① 일단의 토지 전체에 대한 외부적요인(입지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 내부적요인(건물요인)으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가격형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적요인(호별요인)과 ④기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영함.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
외부적요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 행정적조건, 기타조건	입지요인 (토지요인)
내부적요인	당해 전체건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
개별적요인	당해 구분건물에 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 103685
부동산 강제경매

나. 가치형성요인의 비교

□ 거래사례 #1 기준

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요 인	세항목	비교치	비 고
외부적 요인	가로조건	1.00	대상물건은 거래사례 대비 대중교통시설과의 접근성 및 가로조건 (접면도로 폭) 등 외부적 요인에서 유사함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태	0.99	대상물건(2000.10.09.)은 거래사례(2002.04.22.) 대비 경과년수에 따른 노후도 등 내부적 요인에서 다소 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	경과년수에 따른 노후도 등		
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.06	대상물건(3층,39.31㎡)은 거래사례(3층,58.67㎡)대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계	비준율 = 외부적요인×내부적요인 ×개별적요인×기타요인	1.049	1.00×0.99×1.06×1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였음.

산 식		사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액					
대상	사례가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
가	355,000,000	1.00	1.02314	1.049	39.31/ 58.67	255,285,331	255,000,000

※ 전유면적기준 산정단가(원/㎡)

대상	결정가액(원)	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	비고
가	255,000,000	39.31	@6,486,899	-

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

상기 평가과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

소재지		서울특별시 중구 신당동					
대상 물건	지번	종 별	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				전 유	대지권		
가	432-1979 외	아파트	제3층 제301호	39.31	13.22	255,000,000	-

2. 결정의견

-본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 참고하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바람.

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 중구 신당동 [도로명주소] 서울특별시 중구 동호로11마길 46	432-1979, 432-2034 위양지상 명경 아트빌	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층				
				1층	98.19			
				2층	98.19			
				3층	98.19			
				4층	98.19			
				5층	98.19			
				지하층	97.21			
				옥탑 (연면적제외)	12.22			
				제2종 일반주거지역	144			
2	동 소	432-1979	대	제2종 일반주거지역			255,000,000	비준가액 (공용면적 : 14.32㎡ 포함)
가	동 소	432-2034	대	제2종 일반주거지역		1		
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	39.31	39.31		
				1,2. 소유권	13.22			
				----- 대지권	----- 145	13.22		
합 계							₩255,000,000.-	
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 178,500,000 76,500,000	

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 중구 신당동 소재 "장충고등학교" 남서측 약 190미터 지점에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대 · 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주거지역으로서 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진 · 출입이 가능하며, 동측 인근 "다산로"변에 노선 버스정류장이 소재하고 남동측 약 260미터 지점에 전철역(버티고개역 : 지하철 6호선)이 소재하는 등 전반적은 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리구트조 평슬래브지붕 5층건내 제3층 제301호로서,
외 벽 : 적벽돌 치장 쌓기 마감 등,
내 벽 : 내부 인테리어 마감 및 타일 마감 등,
창 호 : 하이샷시 이중창호 마감.

(4) 이용상태

공동주택(아파트) - (후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 화재경보기, 도시가스공급설비에 의한 개별난방설비 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

본건은 북동하향 경사지에 조성된 사다리형의 토지로서, 건부지(공동주택(아파트))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 콘크리트 포장도로와 접하고, 이 도로를 통하여 동측 인근에 차량이 운행하는 간선도로(다산로)와 연계되어 타 지역으로의 교통 연계성 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호(1,2) 공히 : 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(2024-06-27)(24m이하(완화시 28m이하)), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2019-03-07)(다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역(2019-03-07))<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 중구 신당동 432-1979 외 소재 "명경아트빌" 제3층 제301호
-----	--



위 치 도



소 재 지	서울특별시 중구 신당동 432-1979 외 소재 "명경아트빌" 제3층 제301호
-------	--



호별배치도 및 내부구조도



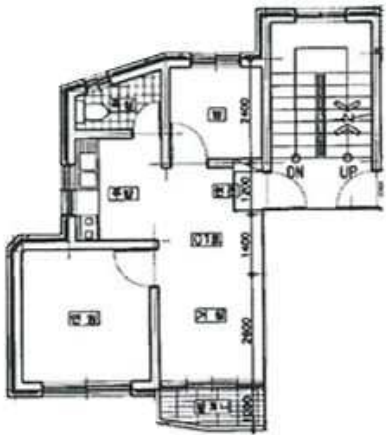
소재지	서울특별시 중구 신당동 432-1979 외 소재 "명경아트빌" 제3층 제301호
-----	--



본건
명경아트빌
제3층 제301호



< 명경아트빌 제3층 호별배치도 >



< 명경아트빌 제3층 제301호 내부구조도 >

사 진 용 지

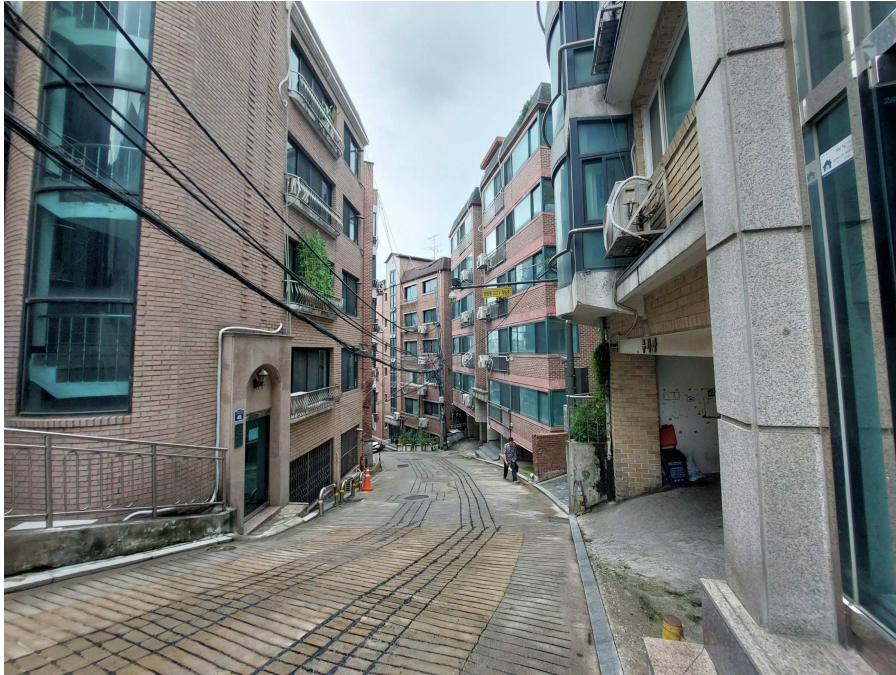


본건 현관 및 복도 이용현황

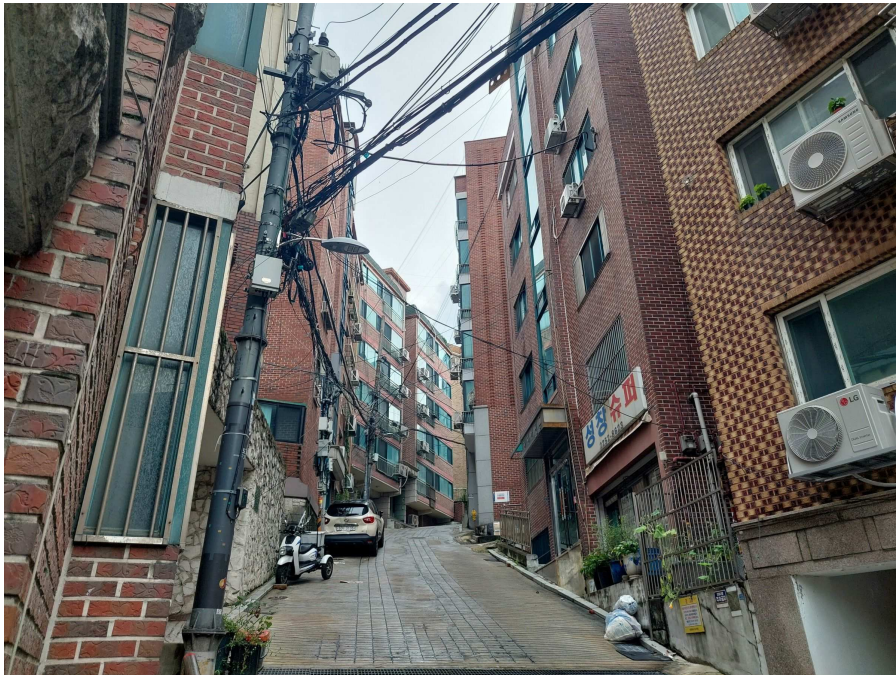


본건 1층 공동출입구 현황

사 진 용 지



본건 주위전경(서측에서 촬영)



본건 주위전경(북동측에서 촬영)

회보서

우)06502 서울특별시 서초구 신반포로3길 8 제2층 제203호(반포프라자)
E-Mail : ams0301@hanmail.net

TEL. 010-3739-1958
FAX.

문서번호 : H202508-01-04

시행일자 : 2025-09-02

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
점	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 저희 한들감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.26자 귀 제 『2025타경103685』호로 의뢰하신 『김윤희
소유물건(2025타경103685)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부

한들감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-3739-1958, FAX:)

문서번호 : H202508-01-04

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.26 자 귀 제 『 2025타경 103685 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 중구 신당동 432-1979 명경아트빌 3층 301호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		332,850	(250,000+205,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒332,850
실	여 비	212,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	13,000	
	기타 실비	12,000	
비	소 계	247,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		579,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		57,900	
합 계		636,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		636,900	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 대치역 : 110-561-361993(예금주:안명수(한들감정평가사사무소))

한들감정평가사사무소



문서확인번호: 1756-2544-8073-7100

발급번호 : 202511140004827941

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 27

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	서울특별시 중구 신당동		432-1979	대	144.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(2024-06-27)(24m이하(완화시 28m이하)), 도로(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의),<교육환경 보호에 관한 법률>,대중방어협조구역(위락고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,정비구역(2019-03-07)(다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역(2019-03-07))<도시 및 주거환경정비법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중정경관관리구역(2016-11-24), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.-2026.8.25.)) [이하공란]			
확인도면					범례 ☐ 건축허가제한지역 ☐ 제1종일반주거지역 ☐ 제2종일반주거지역 ☐ 토지거래계약제한허가구역 ☐ 도로 ☐ 주차장 ☐ 공원 ☐ 방화선
					축척 1/900 수입중지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 08/ 27 서울특별시 중구청장					
				수수료 전자결제 민원	



문서확인번호: 1756-2671-0605-2107

발급번호 : 202511140004828176

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 27

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 중구 신당동		432-2034	대	1.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(2024-06-27)(24m이하(완화시 28m이하)), 도로(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의), <교육환경 보호에 관한 법률>, 대중방어협조구역(위락고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2019-03-07)(다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역(2019-03-07))<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)) [이하공란]			
확인도면					범례 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 토지거래계약에관한허가구역 도로 주차장 공원 환경정비법 축척 1/700
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 08/ 27 서울특별시 중구청장					수입중지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1103-2000-002090



[집합건물] 서울특별시 중구 신당동 432-1070외 1필지 명경아트빌 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2000년11월1일	서울특별시 중구 신당동 432-1070, 432-2034 명경아트빌	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5차 아파트 1층 98.10㎡ 2층 98.10㎡ 3층 98.10㎡ 4층 98.10㎡ 5층 98.10㎡ 지하층 97.21㎡ 옥탑 12.22㎡ (연면적제외)	도면편철장 제3책 111호	
2		서울특별시 중구 신당동 432-1070, 432-2034 명경아트빌 [도로명주소] 서울특별시 중구 동호로11마길 46	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5차 아파트 1층 98.10㎡ 2층 98.10㎡ 3층 98.10㎡ 4층 98.10㎡ 5층 98.10㎡ 지하층 97.21㎡ 옥탑 12.22㎡ (연면적제외)	도로명주소 2013년5월28일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 중구 신당동 432-1070 2. 서울특별시 중구 신당동 432-2034		대 대	144㎡ 1㎡	2000년11월1일

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202KJI03205083010000270000002092800019007001112

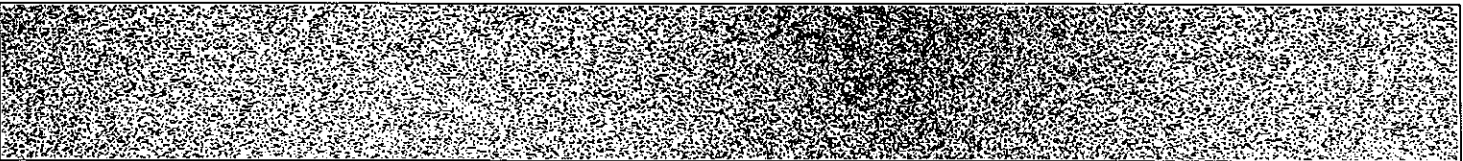
발급확인번호 AAOJ-WOEE-0901

발행일 2025/08/27

[집합건물] 서울특별시 중구 신당동 432-1979외 1필지 명경아트빌 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2000년11월1일	제3층 제301호	철근콘크리트조 39.31㎡	도면편철장 제3책 111호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1. 2 소유권대지권		145분의 13.22	2000년10월9일 대지권 2000년11월1일

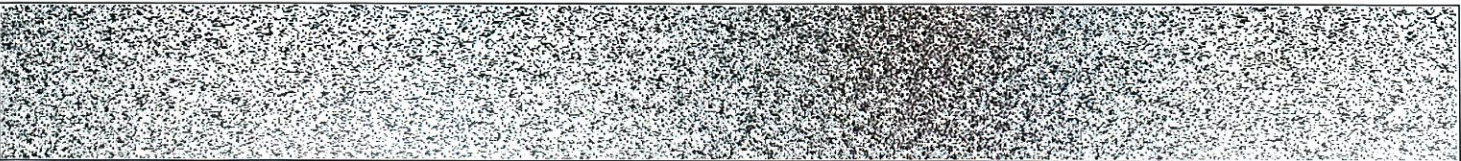
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2000년11월1일 제50443호		소유자 박현숙 710615-***** 서울 중구 신당동 432-483 다오빌라 301호
2	소유권이전	2000년11월10일 제52009호	2000년10월16일 매매	소유자 정재훈 650124-***** 서울 중구 신당동 432-947
3	소유권이전	2009년9월4일 제46864호	2009년7월17일 매매	소유자 우미아 630727-***** 경기도 용인시 수지구 동천동 400-1 동문그린아파트 101-901 거래가액 금140,000,000원
4	소유권이전	2016년6월24일 제27156호	2016년6월10일 증여	소유자 김윤희 920017-***** 서울특별시 중구 동호로11마길 46, 301호 (신당동,명경아트빌)
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년9월3일 제33624호	2019년12월24일 주소변경	김윤희의 주소 경기도 용인시 수지구 고기로45번길 58, 101동 901호 (동천동, 동문그린아파트)
5	가압류	2024년10월17일 제37623호	2024년10월17일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 10598)	청구금액 금51,117,328 원 채권자 우리금융캐피탈 주식회사 160111-0038524 대전 서구 대덕대로 239 (둔산동)



[집합건물] 서울특별시 중구 신당동 432-1070외 1필지 명경아트빌 제3층 제301호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	강제경매개시결정(5 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년8월21일 제4412816호	2025년8월21일 서울중앙지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경103 685)	채권자 우리금융캐피탈주식회사 160111-0038524 대전광역시 서구 대덕대로 230(둔산동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2000년11월10일 제52010호	2000년11월10일 설정계약	채권최고액 삼천구백만원 채무자 정재훈 서울 중구 신당동 432-047 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480460 서울 영등포구 여의도동 36-3 (성내동지원센터)
2	근저당권설정	2001년6월5일 제31926호	2001년6월5일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 정재훈 서울 중구 신당동 432-047 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로2가 50 (신당동지점)
3	1번근저당권설정등 기말소	2001년6월9일 제32652호	2001년6월9일 해지	
4	2번근저당권설정등 기말소	2000년9월9일 제47451호	2000년9월9일 해지	
5	근저당권설정	2016년5월23일 제21625호	2016년5월23일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 우미아 경기도 용인시 수지구 고기로45번길 58, 101동 901호 (동천동, 동문그린아파트) 근저당권자 수지농업협동조합 134536-0000096 경기도 용인시 수지구 문정로 20(풍덕천동) (동천지점)
5-1	5번근저당권변경	2016년7월25일 제31823호	2016년7월25일 계약인수	채무자 김윤희 서울특별시 중구 동호로11마길 46, 301호



[집합건물] 서울특별시 중구 신당동 432-1070외 1필지 명경아트빌 제3층 제301호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				(신당동,명경아트빌)
6	5번근저당권설정등기말소	2019년12월10일 제42800호	2019년12월10일 해지	
7	근저당권설정	2021년9월3일 제33625호	2021년9월3일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 김윤혁 경기도 용인시 수지구 고가로45번길 58, 101동 901호 (동천동, 동문그린아파트) 근저당권자 애니원캐피탈대부주식회사 110111-2370289 서울시 구로구 디지털로31길 12, 1101호1102호1103호(구로동, 태평양물산빌딩)
8	7번근저당권설정등기말소	2021년10월6일 제37045호	2021년10월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 중부등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 값구, 올구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202KJ103205083010000270000002092800049007001112

발급확인번호 AA0J-WOEE-0901

발행일 2025/08/27

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1103-2000-002090

[집합건물] 서울특별시 중구 신당동 432-1079외 1필지 명경아트빌 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김윤희 (소유자)	920917-*****	단독소유	경기도 용인시 수지구 고기토45번길 58. 101동 001호 (동천동, 동문그린아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년10월17일 제37623호	청구금액 금51,117,328 원 채권자 우리금융캐피탈 주식회사	김윤희
6	강제경매개시결정	2025년8월21일 제4412816호	채권자 우리금융캐피탈주식회사	김윤희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

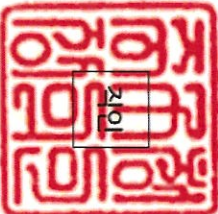
건물ID	2120041030021244		고유번호	1114016200-3-04321979		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/10세대	
대지위치	서울특별시 중구 신당동			지번	432-1979 외 1필지	도로명주소	서울특별시 중구 동호로11마길 46 (신당동)	
※대지면적	141 m ²	연면적	588.16 m ²	※지역	일반주거	※지구	주거환경개선지구 외 1	※구역
건축면적	98.64 m ²	용적률 산정용 연면적	490.95 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	아파트	층수
※건폐율	69.96 %	※용적률	348.19 %	높이	18 m	지붕	평사라브	지하: 1층, 지상: 5층
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지하층	철근콘크리트조	주차장,계단실	97.21	주1	4층	철근콘크리트조	아파트(2세대)	98.19
주1	1층	철근콘크리트조	아파트(2세대)	98.19	주1	5층	철근콘크리트조	아파트(2세대)	98.19
주1	2층	철근콘크리트조	아파트(2세대)	98.19	주1	옥탑	철근콘크리트조	계단실(연면적에서제외)	12.22
주1	3층	철근콘크리트조	아파트(2세대)	98.19			- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 27일

중구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치 서울특별시 중구 신당동

명칭 명경아트빌 호수/가구수/세대수

0호/07가구/10세대

지번 432-2034 지번 관련 주소

도로명주소

서울특별시 중구 동호로11마길 46 (신당동)

432-1979 외 1필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기	
건축주	박현숙	710615-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	대	허기일	2000.6.20.	
설계자	(주)건축사사무소	강남52호	자주식	70.16㎡	㎡	㎡	㎡	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	㎡	작공일		
공사감리자	(주)건축사사무소	강남52호	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	형식	구분	수량 및 총 용량	2000.6.28.		
공사시공자 (원장관리인)	박현숙	710615-2*****	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	상면부배관코사	지상	㎡	사용승인일	2000.10.9.	
								용량	지하	㎡			
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황										
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 관리 현황						
					비적용		관리계획 수립 여부						
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황						
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		종류						
					구조설계해석법: [] 동가정적해석법 [] 동적해석법		점검유효기간						
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인					변동일	변동내용 및 원인					그 밖의 기재사항	
2000.10.10.	신축	- 이하여백 -						지구: 최고고도지구 - 이하여백 -					

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

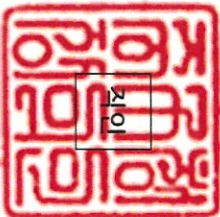
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041030036529	고유번호	1114016200-3-04321979		명칭	명칭아트빌	호명칭	301호
대지위치	서울특별시 중구 신당동				지번	432-1979 외 1필지	도로명주소	서울특별시 중구 동호로11마길 46 (신당동)
전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주미(별이)등물바중 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트조	아파트	39.31	김윤희	경기도 용인시 수지구 고기문45번길 58, 101동 901호 (동천동, 동문그린아 파트)	1 / 1	2021.9.3.
					920917-1*****			등기명의인표시변경
공용부분					-이하여백-			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지층	철근콘크리트조	주거장	6.4				
주	각층	철근콘크리트조	계단실	7.92				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

중구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 8월 27일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

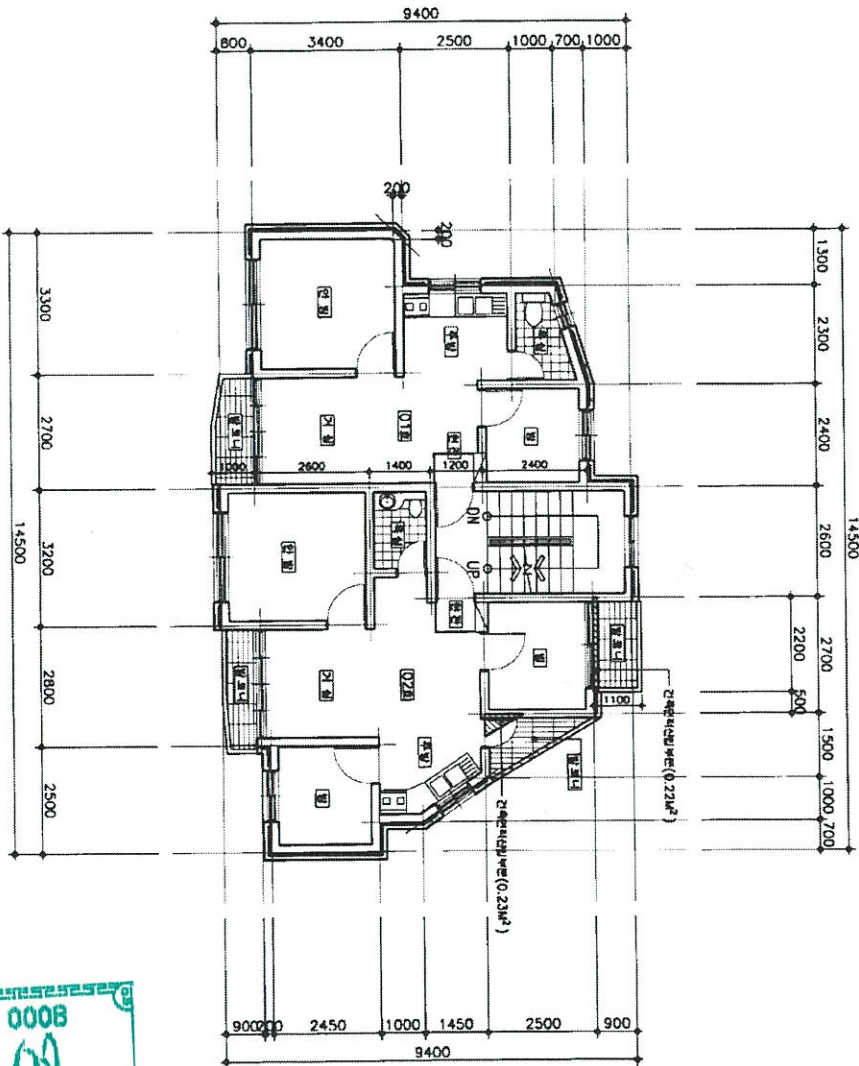
건물ID		2220041030036529		고유번호		1114016200-3-04321979		명칭		명경아트빌		호명칭		301호	
대지위치		서울특별시 중구 신당동				지번		432-1979 외 1필지		도로영주소		서울특별시 중구 동호로 11마길 46 (신당동)			
공용부분								공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)							
구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격									
					2025.1.1.	116,000,000									
					2024.1.1.	114,000,000									
					2023.1.1.	113,000,000									
					2022.1.1.	121,000,000									
					2021.1.1.	121,000,000									
					2020.1.1.	114,000,000									
					2019.1.1.	112,000,000									
					2018.1.1.	112,000,000									
					2017.1.1.	106,000,000									
					2016.1.1.	98,000,000									
													*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.		
변동사항															
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항							
2000.10.10.	신축	-이하야백-							2023.1.1.기준 개별공시지가 325 7000원/2024.1.1.기준 개별공시 지가 3283000원 -이하야백-						

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)



건물ID	2120041030021244	고유번호	1114016200-3-04321979	명칭	명경아트빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	서울특별시 중구 신당동			지번	432-1979 외1필지	도로명주소	서울특별시 중구 동호로11마길 46 (신당동)



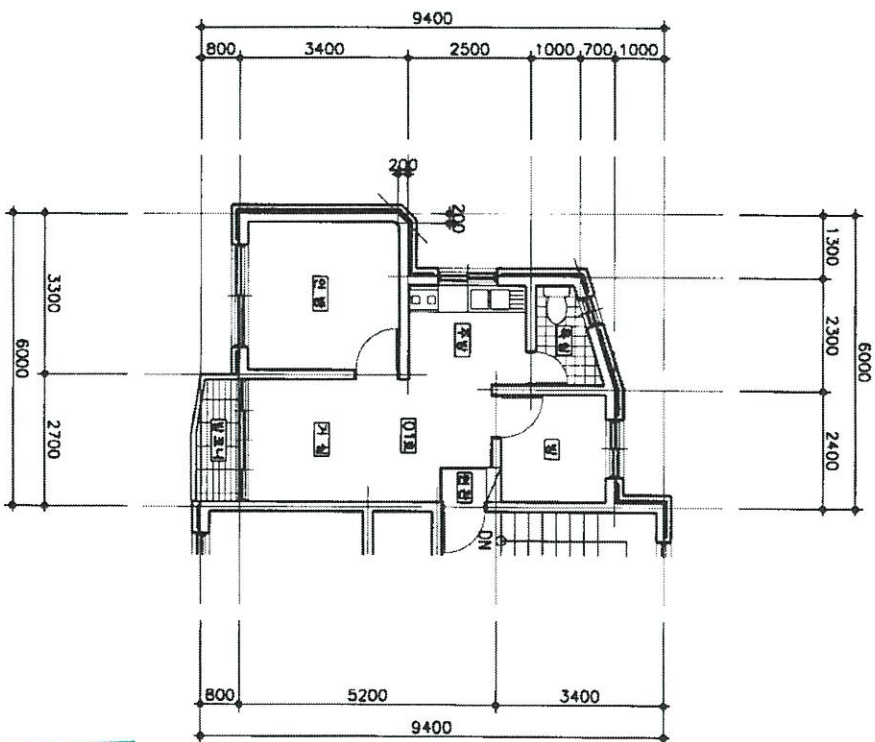
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)토담건축사사무소 심홍식 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

서울특별시 서초구 반포본동지
(수입자가 인영(첨부)되지 아니함)
본공사의 효력을 보증할 수 없습니다

건축물현황도

건물ID	2220041030036529	고유번호	1114016200-3-04321979	명칭	명경아트빌	호명칭	301호
------	------------------	------	-----------------------	----	-------	-----	------

대지위치	서울특별시 중구 신당동	지번	432-1979 외 1필	도로명주소	서울특별시 중구 동호로11마길 46 (신당동)
------	--------------	----	---------------	-------	---------------------------



서울특별시 서초구 반포본동지 (수입증지가 인영(첨부)되지 않습니다 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)토담건축사사무소 심홍식 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.