

감정평가서

건명	박철형 소유물건 (2025타경 104590)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
감정서번호	JK2025-J047

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

정국감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강정민

감정평가액	삼십사억육천일백만원정(₩3,461,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박철형 (2025타경104590)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025. 12. 16	2025. 12. 15 ~ 2025. 12. 16	2025. 12. 16	
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 이	아파트 하	1개호 여	- 백	3,461,000,000
	합 계					₩3,461,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I . 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 지하철2·3호선 ‘교대역’ 북동측 인근에 위치하는 아파트 ‘서초교대이편한세상 제101동 제8층 제802호’에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가방법

1) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가전례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 12. 16 일로 하였음.

4. 실지조사

2025. 12. 15 ~ 2025. 12. 16일에 실지조사를 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

5. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인 등의 부재로 부득이 집합건축물대장상 현황도면, 탐문조사, 외부관찰, 인근 유사부동산의 표준적인 이용상황 등을 참조하여 작성하여, 실제 이용상황 및 구조와 상이할 수 있는바 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1686-9 [도로명주소: 서초구 서초중앙로24길 33]		
건물명, 동, 호수	서초교대이편한세상 제101동 제8층 제802호		
용도	아파트	사용승인일	2010.05.06
면적	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)
	84.97	94.16	42.46

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높은 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	서초동 1686-9	서초교대 이편한세상 제*동	8/*	59.9	30.37	2,300,000	등기사항전부 증명서, KAIS실거래자료	2025.03.01
								2010.05.06
#2	서초동 1686-9	서초교대 이편한세상 제*동	7/*	59.9	30.37	2,200,000	등기사항전부 증명서, KAIS실거래자료	2025.02.25
								2010.05.06
#3	서초동 1686-9	서초교대 이편한세상 제*동	3/*	84.97	42.46	3,200,000	등기사항전부 증명서, KAIS실거래자료	2025.11.03
								2010.05.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

부동산 시장의 현재상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 서초구 월간 매매가격지수 아파트”를 선정함.

(2025.03 = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2025.12.16)	109.1	2025년 10월 지수를 적용함.
거래시점 (2025.03.01)	97.7	2025년 02월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	1.11668	109.1 / 97.7 ≒ 1.11668

※ 기준시점은 2025년11월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2025년10월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	비교사례와 본건은 동일 단지에 소재하는바 단지 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	비교사례와 본건은 동일 단지에 소재하는바 단지 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.95	비교사례 대비 본건의 호별요인(전유부분의 면적 등)은 열세임.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	감정평가액
2,300,000,000	1.00	1.11668	0.95	84.97 / 59.9	3,461,138,475	3,461,000,000

III. 시산가액의 검토

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
							사용승인일
서초동 1686-9	서초교대 이편한세상 *동	9/*	59.9	30.37	경매	2,510,000	2025.08.26
							2010.05.06
서초동 1686-9	서초교대 이편한세상 *동	12/*	150.83	74.81	경매	4,140,000	2024.11.20
							2010.05.06

IV. 감정평가가액 결정

거래사례비교법을 적용한 감정평가 시산가액, 탐문조사 내용, 인근 유사 부동산의 거래가능 시세, 가격자료의 분석, 평가전례 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가 가액을 3,461,000,000원으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

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 서초구 서초동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초중앙로24길 33	1686-9 서초교대 이편한 세상 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
				1층	54.8			
				2층~11층 각	348.56			
				12층	324.44			
				13층	254.11			
				14층	251.8			
				15층	222.67			
				16층	108.8			
				제3종일반주거지역	20,164.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.97	84.97	3,461,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1)소유권 -----	42.46			
				대지권	20,164.7x----- 20,164.7	42.46		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,076,600,000 1,384,400,000	
	합 계						₩3,461,000,000.-	
			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 서초구 서초동 소재 지하철2·3호선 '교대역' 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 다세대주택 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철 2·3호선 '교대역' 및 버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 8층 802호로서,

외벽 : 시멘트 페인팅 및 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트(후면 별첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 지하주차장시설 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

부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 외곽으로 도로 개설되어 있으며, 차량통행 가능한 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(2014-08-14)(접함), 상대보호구역(토지전산망의 내용은
참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및
주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등/ 허가대상: 단독, 다가구, 연립 다세대,
아파트 / 기간: 2025.8.26~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의
용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:
2025.10.1.~2026.12.31.)임,

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 서초구 서초동 1686-9 서초교대이편한세상 101동 8층 802호
-----	---



위 치 도



소재지

서울특별시 서초구 서초동 1686-9 서초교대이편한세상 101동 8층 802호



내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1686-9 서초교대이편한세상 101동 8층 802호
-------	---

[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]



<서초교대이편한세상 제101동 제8층 제802호>

본건의 호별배치도, 이용상태 및 내부구조도는 집합건축물대장상 현황도면,
표준적인 설비 및 이용상황, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 작성되어 실제와
상이할 수 있는바 경매 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.



1



2



3



