

감정평가서

APPRAISAL REPORT

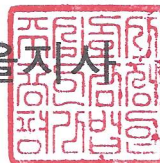
건명: 홍윤기 소유물건(2025타경51118)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: GI-0261-250311-01

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.

(주)공인감정평가법인 서울지사



(구분건물)감정평가표

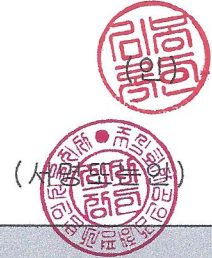
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
김봉록

김봉록

(주)공인감정평가법인 서울지사 지사장

정윤정



감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍윤기 (2025타경51118)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.14		
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	1세대	구분건물	1세대	-	120,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩120,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	정윤정				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 “동신중학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(강동큐브2차 제 8층 제801호)로서, 서울동부지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 14일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 3월 14일 실지조사를 하여 본건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 “시장가치”를 기준으로 하였음.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물이므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 “거래사례비교법”으로 시산가액을 산정하여 평가하였음.
- 2) 본건은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 시장에서 거래되므로 “원가법”의 적용이 적절하지 아니하고, 본건이 주거용 부동산임을 고려할 때 “수익환원법”의 적용도 적절하지 아니한 바, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 2) 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하였음.
- 3) 본건의 내부 확인은 방문시 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 외부 관찰 및 건축물현황도 등에 의한 것으로, 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 경매 진행시 참고 바람.
- 4) 대상물건의 등기사항전부증명서 상 주택임차권[2023년 3월 15일, 서울동부지방법원의 임차권등기명령 (2023카임5197), 임차보증금 금130,000,000]이 등재되어 있으니 유의하시기 바람.
- 5) 대상물건의 현장조사시 관리비 미납(관리사무소: 02-471-6426)으로 인하여 “단전·단수 조치 예고장” 이 현관문에 부착되어 있으니 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- 6) 구분소유 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출

1. 대상물건 개요

소재지 도로명주소	서울특별시 강동구 길동 415-13 [도로명주소] 서울특별시 강동구 진향도로 85				
건물명 층, 호	강동큐브2차 제8층 제801호				
건물의 개황	용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	도시형생활주택(원룸형), 오피스텔, 근린생활시설	1	15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2013.04.30

일련 번호	위생	급·배수	난방	소화설비	비고
가	○	○	○	○	-

일련 번호	층 / 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
가	제8층 제801호	1394.2 × $\frac{3.69}{1394.2}$	15.12	10.63

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 구분상 “주” 부분의 면적을 적시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산출개요

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	서울시 강동구 길동 ***	강동큐브2차 제*층 제***호	15.12	120,000,000	7,936,508	2025.01.17
						2013.04.30
B	서울시 강동구 길동 ***	강동큐브2차 제*층 제***호	12.52	103,500,000	8,266,773	2024.11.15
						2013.04.30

나. 선정사유

인근지역 거래사례 가격자료 중 거래 사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점에서의 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례 A」를 비교사례로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서, 비교 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4) 시점수정

한국부동산원이 매월 발표하는 “연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 동남권)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

[출처 : 한국부동산원 (2021.06 = 100)]

구 분	2024년 12월	2025년 01월
매매가격지수	102.0	102.0

구 분	대상 기준시점	연월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상(가)	2025.03.14	2025.01	102.0	1.00000
사례A	2025.01.17	2024.12	102.0	

※ 기준시점 : 2025.03.14, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함.

거래시점 : 2025.01.17, 2024년12월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	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 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		거래 사례	대상 가	비교내용
항 목	세부항목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	동별, 층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 기타 참고자료

가. 인근지역 가격수준

용도	본건 유사 평형 거래가격수준	조사처
다세대주택	기준시점 당시 본건과 동일한 규모 기준으로 가격수준은 층별 효용, 향별 효용 등에 따라 전유면적 기준 7,500,000원/㎡ ~ 8,500,000원/㎡ 내외로 탐문 되었음.	인근 부동산 공인중개업소

※ 최근 부동산 시장 국면 등에 따라 가격 차이가 발생할 수 있으니 유의 바람.

나. 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (㎡/원)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	서울시 강동구 길동 ***	강동큐브 2차	제*층 제***호	15.12	법원경매	119,000,000	7,870,370	2024.12.10
								2013.04.30
ㄴ	서울시 강동구 길동 ***	강동큐브 2차	제*층 제***호	15.12	법원경매	121,000,000	8,002,646	2024.11.07
								2013.04.30

다. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

[출처 : 태인경매정보]

용도	서울			강동구		
	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
원룸	72.90	75.80	29	97.56	97.56	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 전유면적당 시산단가의 결정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)
가	7,936,508	1.00	1.00000	1.000	7,936,508

III. 감정평가액 결정

일련 번호	건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	강동큐브2차 제8층 제801호	15.12	7,936,508	120,000,001	120,000,000	-
소계		-	-	-	120,000,000	

※ 감정평가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

상기의 시산가액을 검토해본 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의해 시산가액을 산출하였으며 이를 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 주거용 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 감정평가사례, 거래사례 및 인근지역의 가격자료, 시장상황, 거래량 추이 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로 상기 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 가	서울특별시 강동구 길동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 진향도로 85	415-13 강동큐브 2차	도시형 생활주택 (원룸형), 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	479.51			
				2층	635.96			
				3층	655.57			
				4층	655.57			
				5층	655.57			
				6층	539.67			
				7층	575.87			
				8층	539.67			
				9층	539.67			
				10층	539.67			
				11층	539.67			
				12층	539.67			
				13층	539.67			
				14층	539.67			
				15층	563.26			
				지1층	713.59			
	등 소	415-13	대	일반상업지역	1,394.2			
			(내)	철근콘크리트구조				
			제8층 제801호	제8층 제801호	15.12	15.12	120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					3.69			
			1 소유권대지권	1,394.2x 1,394.2		3.69		
	합 계						₩120,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 : 96,000,000
건 물 : 24,000,000

배분내역
96,000,000
24,000,000

광역위치도



소재지

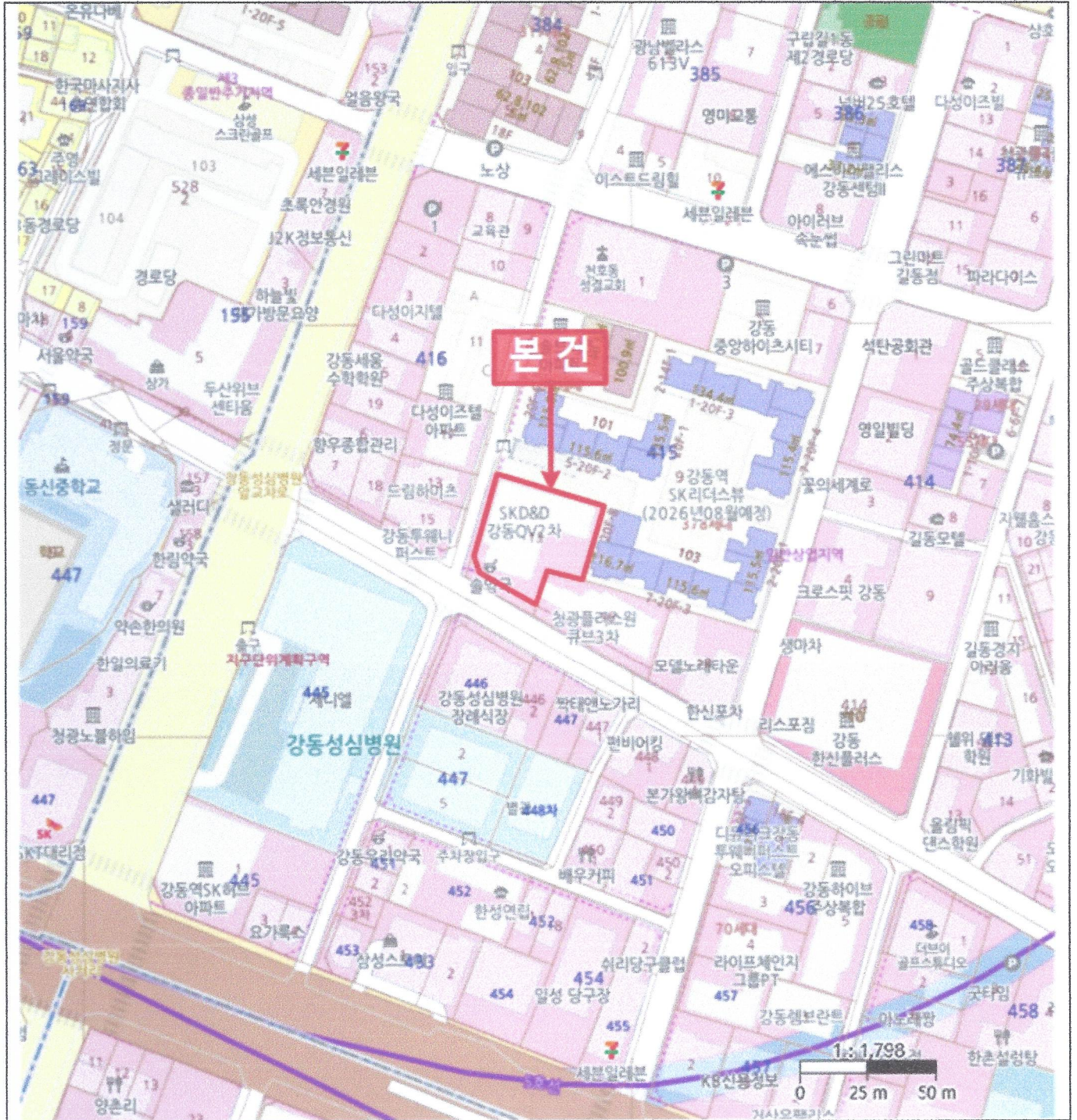
서울특별시 강동구 길동 415-13 강동큐브2차 8층 801호



위치도



소재지	서울특별시 강동구 길동 415-13 강동큐브2차 8층 801호
-----	------------------------------------



사 진 용 지



< 본건 전경 >



< 본건 출입문 >

사 진 용 지



< 본건 현관 >



< 본건 인접도로 >