

감정평가서

건명	김성희 소유물건(2025타경51278)
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현
감정서번호	JK2025-E010

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	사억육천구백만원정 (₩469,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성희 (2025타경51278)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	469,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩469,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '강동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 다세대주택 '그랑시아 제3층 제301호'에 대한 서울동부지방법원의 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.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.17일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사

2025.04.16.~ 2025.04.17일에 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 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물대장상 현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있는바 경매 입찰시 재확인 하시기 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 강동구 천호동 310-3외 1필지 [도로명주소: 강동구 올림픽로92길 40-5]		
건물명, 동, 호수	그랑시아 제3층 제301호		
용도	다세대주택	사용승인일	2022.01.19
	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)
면적	29.12	5.85	17.6

3. 거래사례의 선정

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

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	천호동 289-**	-	3/*	26.19	18.79	410,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.11.25
								2020.06.05
#2	천호동 290-**	-	3/*	26.63	16.24	380,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.09.21
								2021.08.05
#3	천호동 290-**	-	2/*	26.4	18.02	345,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.05.01
								2020.06.10

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 강남지역 동남권 매매가격지수 연립다세대”를 선정함.

(2021.06 = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2025.04.17)	102.5	2025년 03월 지수를 적용함.
거래시점 (2024.11.25)	101.7	2024년 10월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	1.00787	102.5 / 101.7 ≙ 1.00787

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	사례과 본건은 인근지역에 소재하는 바, 단지외부요인은 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	1.02	사례 대비 본건의 단지 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)은 우세함.
	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	1.00	사례와 본건의 호별요인은 유사함.
	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	기타요인은 대체로 유사함.
누계		1.020		

7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	감정평가액
410,000,000	1.00	1.00787	1.020	29.12 / 26.19	468,645,465	469,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
							사용승인일
천호동 299-**	-	2/*	29.21	16.52	담보	392,000	2024.11.12
							2019.10.24
천호동 3**	-	3/*	29.83	20.93	경매	346,000	2024.05.01
							2024.11.26

IV. 감정평가가액 결정

상기 거래사례비교법을 통한 시산가액, 참고가격자료, 가격탐문조사 내용, 가격자료의 분석, 평가전례 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가액을 469,000,000원으로 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)	서울특별시 강동구 천호동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 올림픽로92길 40-5	310-3, 310-4 그랑시아	도시형 생활주택 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층				
					1층	17.56		
					2층	158.77		
					3층	158.77		
					4층	132.99		
					5층	103.53		
					6층	92.98		
					7층	126.6		
					옥탑층	16.82		
					(2)	서울특별시 강동구 천호동		
가	동 소	310-4	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 (1),(2)소유권 ----- 대지권	180.2		469,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.12	29.12		
					17.6	17.6		
					398.3x----- 398.3			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 187,600,000 281,400,000	
합 계							₩469,000,000.-	
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 강동구 천호동 소재 '강동초등학교' 북서측에 위치하며 주위는 연립주택, 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 근거리에 지하철8호선 '암사역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층 건물 내 3층 301호로서,
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2022.01.19)
외벽 : 인조석 붙임 마감등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후면 별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기시설, 지상 주차장시설 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

2필지 일단의 대체로 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2004-11-05)(7층이하),
가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-11-01)(서울시강동송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)<교육환경
보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및
군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한
법률>임.

(9) 공부와의 차이

-

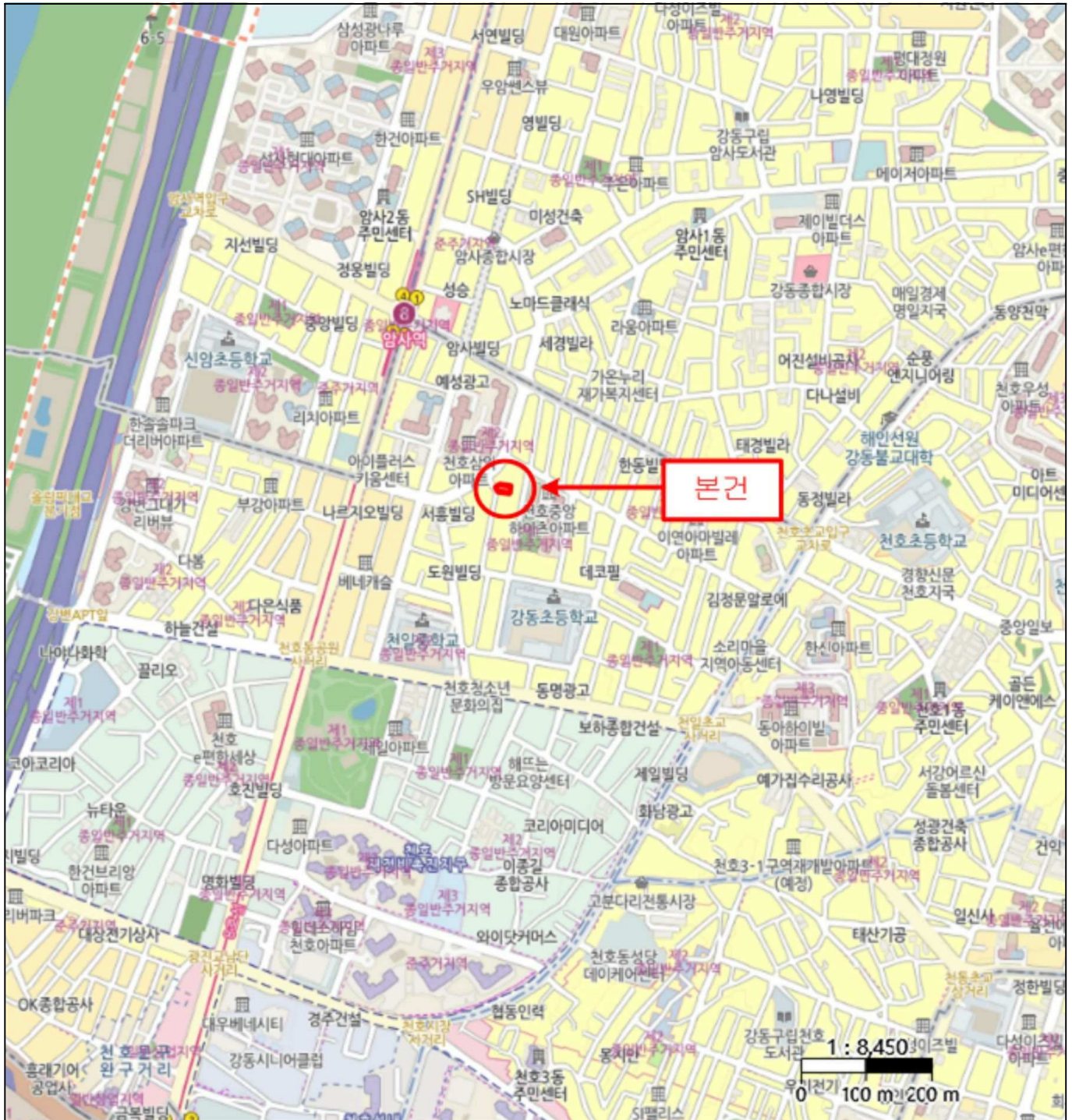
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대미상임.

광역 위치도



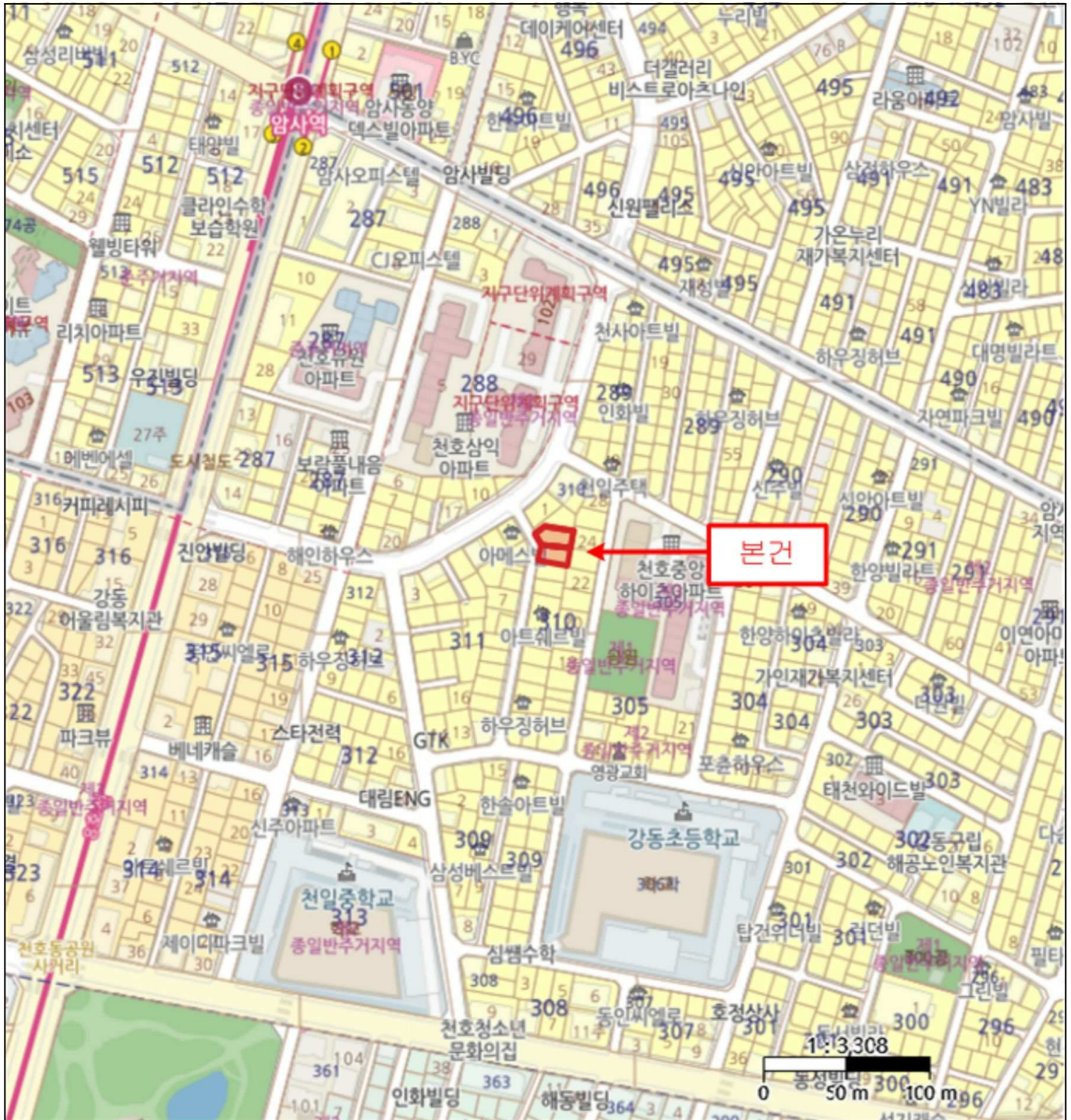
소재지	서울특별시 강동구 천호동 310-3외 그랑시아 3층 301호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 강동구 천호동 310-3외 그랑시아 3층 301호
-----	-----------------------------------



내부구조도



소재지 서울특별시 강동구 천호동 310-3외 그랑시아 3층 301호

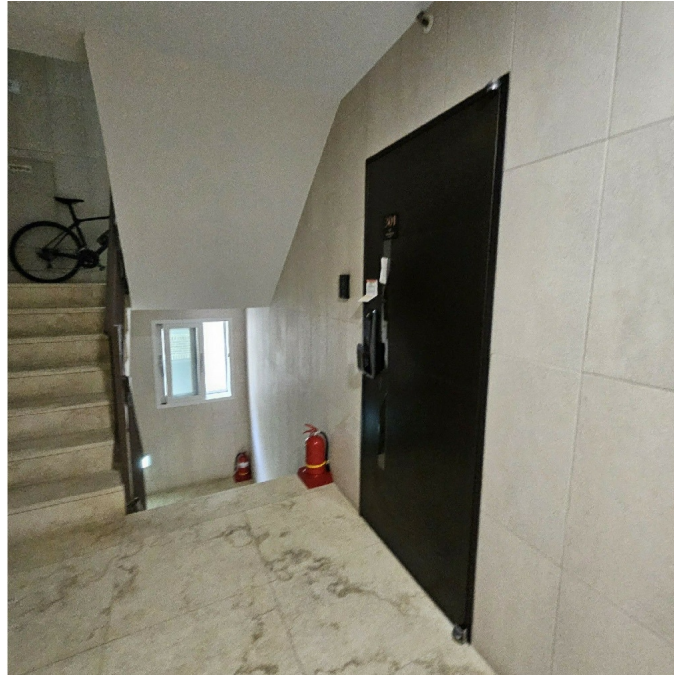
[호별배치도 및 내부구조도]

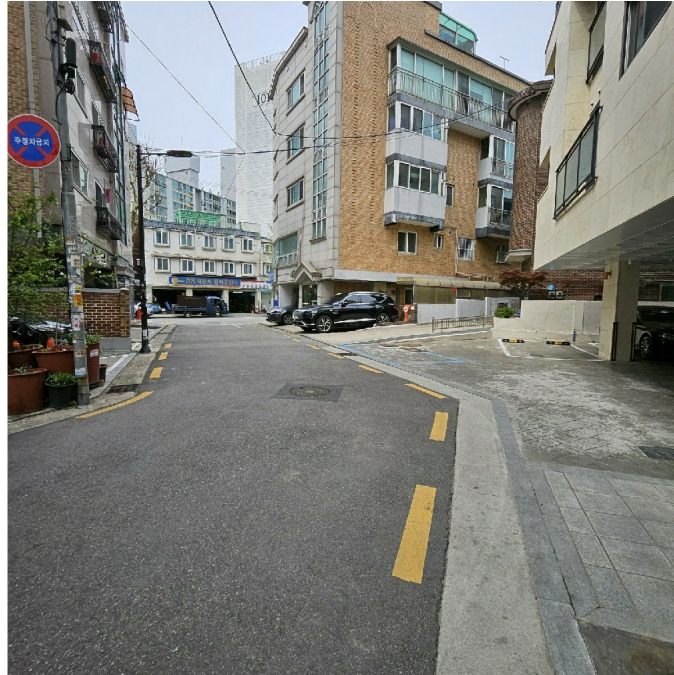


본건
(그랑시아 제3층 제301호)

본건의 이용상태 및 내부구조도는 집합건축물대장상 현황도면, 표준적인 설비 및 이용상황, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있는바 경매 입찰시 재확인 하시기 바람.







1



2