

# 감정평가서

건명	정선진 소유물건(2024타경62063)
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수
감정서번호	JK2024-E043

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	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정선진 (2024타경62063)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.23 ~ 2024.10.24	2024.10.25	
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	-	330,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩330,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 강동구 둔촌동 소재 '길동사거리' 남동측 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔) '한울둔촌베아체 제9층 재901호' 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 2024.10.24 일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사

2024.10.23.~ 2024.10.24일에 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 및 폐문 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 둔촌동 435-1외 1필지 [도로명주소: 강동구 양재대로102길 17]		
건물명, 동, 호수	한울둔촌베아체 제9층 제901호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2021.07.20
	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)
면적	27.95	9.57	9.2

### 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)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	길동 416-**	-	18/*	15.04	2.63	188,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.03.09
								2020.10.15
#2	길동 458-*외	-	7/*	17.74	3.39	180,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.08.10
								2023.04.14
#3	둔촌동 435-1외	한울둔촌 베아체	15/*	29.95	5.49	550,000	등기사항전부 증명서, KAIS	2024.04.04
								2021.01.29

# 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  
가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 동남권(오피스텔) 매매가격지수”를 선정함.

(2021.06 = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2024.10.24)	99.21	2024년 09월 지수를 적용함.
거래시점 (2024.03.09)	99.76	2024년 02월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	<b>0.99449</b>	99.21 / 99.76 ≙ 0.99449

## 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	0.96	사례 대비 본건의 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)은 열세임.
	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	사례 대비 본건의 단지 내부요인은 유사함.
	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	0.99	사례대비 본건의 호별요인(층별 효용 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	기타요인은 대체로 유사함.
누계		0.950		

### 7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	감정평가액
188,000,000	1.00	0.99449	0.950	27.95 / 15.04	330,077,447	330,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 시산가액의 검토

### 1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
							사용승인일
둔촌동 435-1외	한울둔촌 베아체	9/*	27.54	9.20	경매	330,000	2024.10.14
							2021.07.20
둔촌동 435-1외	한울둔촌 베아체	8/*	27.95	9.20	경매	331,000	2024.10.10
							2021.07.20
둔촌동 435-1외	한울둔촌 베아체	7/*	27.95	9.20	경매	338,000	2024.08.01
							2021.07.20

## IV. 감정평가가액 결정

상기 거래사례비교법을 통한 시산가액, 참고가격자료, 가격탐문조사 내용, 가격자료의 분석, 평가전례 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가액을 330,000,000원으로 결정함.



# 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 둔촌동 소재 '길동사거리' 남동측 인근에 위치하며 주위는 업무시설, 상업시설, 오피스텔, 다세대주택 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철역(강동역) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층 건물 내 9층 901호로서,  
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2021.07.20)  
외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔(후면 별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지시설, 기계식 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 정방형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 10m 내외, 동측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<둔촌동 435-1>

도시지역, 준주거지역(2004-11-05), 지구단위계획구역(천호지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, , 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>임.

<둔촌동 435>

도시지역, 준주거지역(2004-11-05), 지구단위계획구역(천호지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, , 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>임.

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대미상임.

# 광역 위치도



소재지

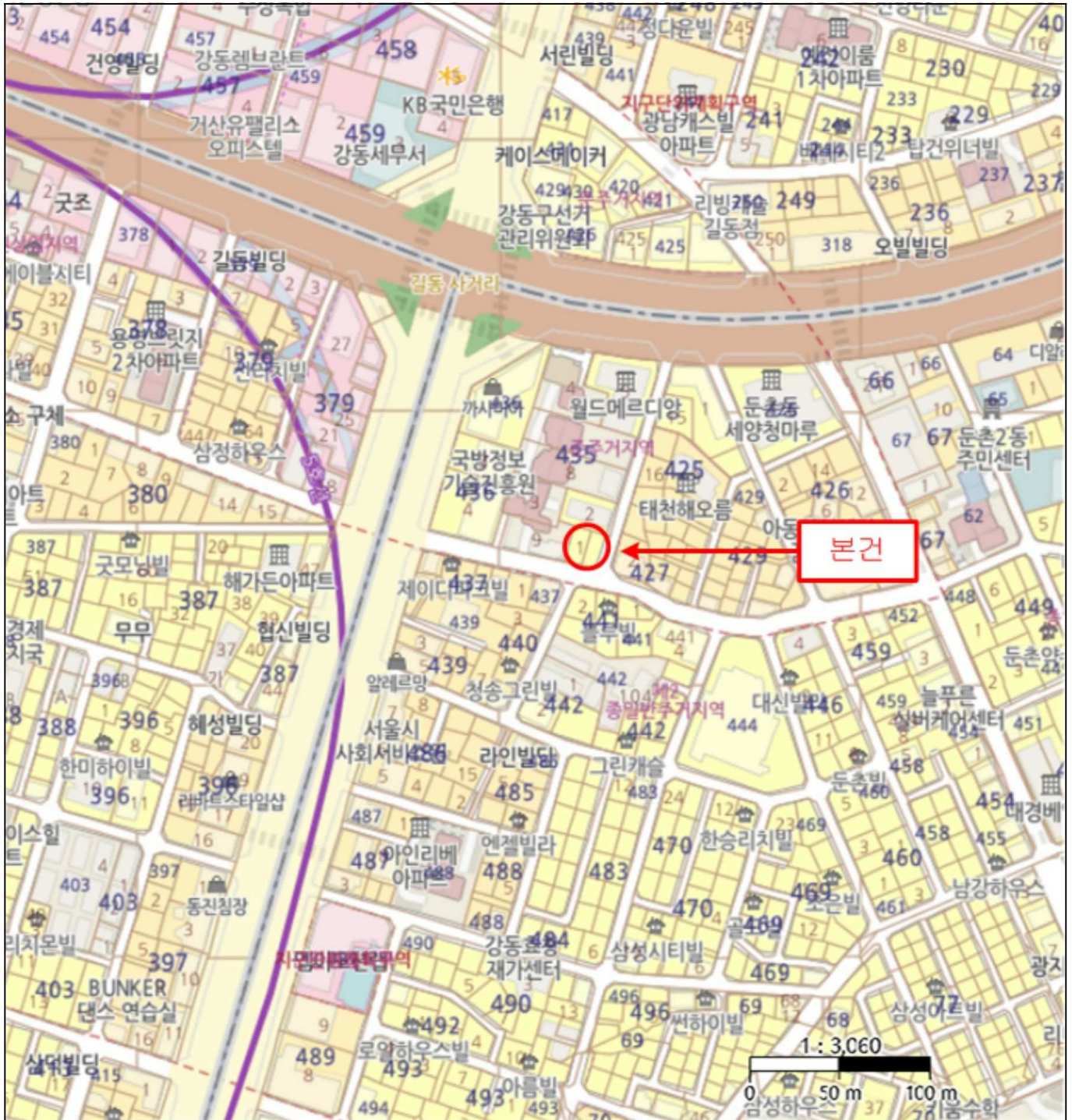
서울특별시 강동구 둔촌동 435-1외 1필지 한울둔촌베아체 9층 901호



# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 강동구 둔촌동 435-1외 1필지 한울둔촌베아체 9층 901호
-------	--

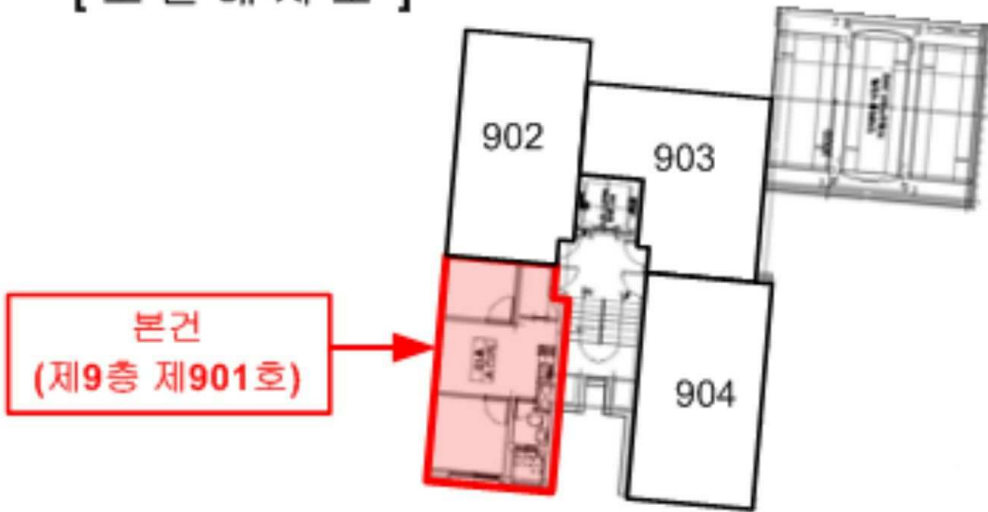


# 내부 구조도



소재지 서울특별시 강동구 둔촌동 435-1외 1필지 한울둔촌베아체 9층 901호

## [호별 배치도]



## [내부 구조도]



### < 한울둔촌베아체 제9층 제901호 >

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



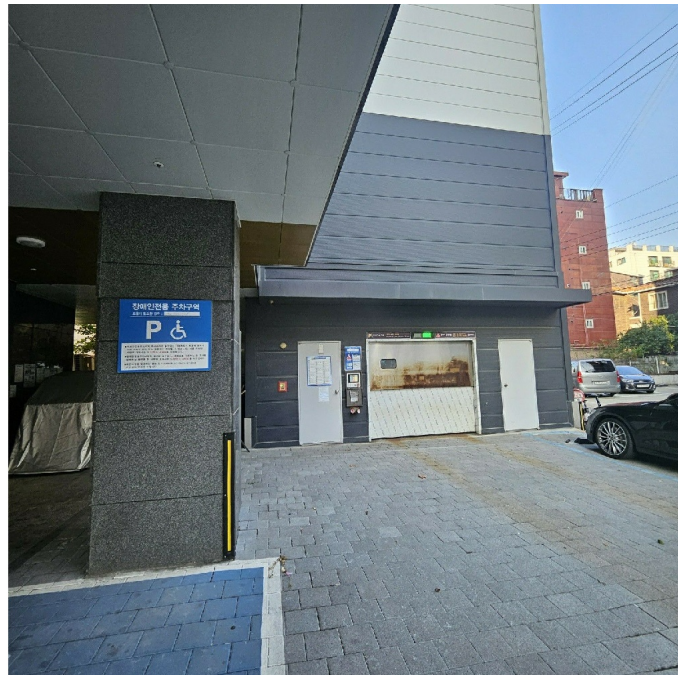
1



2



3





1

