감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　유호근 소유물건(2025타경51453)

의　뢰　인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호:　DJ-250602

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.

더존감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 두 영

감정평가액	육억칠천만원정(₩670,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유호근 (2025타경51453)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.22	2025.06.14 ~ 2025.06.22	2025.06.22

감정평가내용	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	1개호 하	- 여	670,000,000 백
	합 계					₩670,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 “중곡초등학교” 남서측 인근에 위치하는 성원아파트 101동 19층 1903호의 구분건물에 대한 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.22일 입니다.

4. 감정평가방법

1)「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2) 집합건물은 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다. 본 건의 명세표상 토지·건물 가액배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지.건물 배분비율표를 참작하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

대상 건물의 내부상황 확인을 위하여 대상건물을 방문하였으나, 내부 출입이 용이치 않아 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인은 집합건축물대장상 현황도면, 건물의 제반 정황에 따른 외부 육안관찰, 같은 단지의 탐문조사 등에 의한 표준적인 이용상황으로 보아 평가하였는바, 경매 입찰시 입찰 참여자는 유의하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 부동산의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	서울시 광진구 중곡동 681			
명칭,동, 층,호수	성원아파트 101동 19층 1903호			
용 도	아파트	사용승인일	1998.04.10	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.98	80.94	29.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 주택의 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#1	중곡동 000	○○○	19/○○○	84.98	29.12	660,000,000	2025.03.06 1998.04.10

(2) 비교사례의 선정

인근지역 단지 내 대상 부동산과 물적 유사성이 높은 거래사례 <#1>을 선정합니다.

4. 사정보정

상기 거래사례는 유사 부동산의 가격수준을 참작할 때 정상거래 사례로 판단되어 사정보정 요인은 없습니다.(100/100)

5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 한국부동산원의 “서울특별시 광진구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정 합니다. (2021.06 = 100.0)

- 시점 수정률 산출

  ▶ 기준시점 현재 가격지수 : 100.8

  ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 99.3

  ▶ 시점 수정치 : 100.8/99.3 ≒ 1.01511

※ 기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아니할 경우, 직전 월의 매매가격지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 성업 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형_)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면 방식			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, ㎡)	비준가격(원)
660,000,000	1.00	1.01511	1.00	84.98/84.98	670,000,000

※십만원에서 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

유사 주택 가격수준	670,000,000 ~ 680,000,000원 수준

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
면목동 000	○○○	15/○○○	87.97	28.54	경매평가	712,000,000	2024.01.18
							사용승인일 2002.11.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

대상구분건물: 670,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사주택 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 광진구 중곡동 [도로명 주소] 서울특별시 광진구 동일로 459	681 성원 아파트 101동	아파트 제101동	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 24층				
				1층	164.58			
				2층	278.60			
				3층~24층 각각	349.00			
				지하1층	1,763.86			
				지하2층	1,583.26			
				지하3층	32.86			
1	동 소	681	대		2,258.2			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 19층 1903호	84.98	84.98	670,000,000	비준가격
				1.소유권 대지권	29.12 ———— 2,258.2	29.12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 469,000,000 201,000,000	
	합 계						**₩670,000,000.-**	
			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 중랑구 면목동 소재 "중곡초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택, 아파트, 각종 근린생활시설 등이 혼재해 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사스라브지붕 24층 건물 중 19층 1903호로서,
외벽: 세멘 몰탈위 페인트 마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로서 후첨 "내부구조도"를 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기시설 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 아파트 건물 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 외곽 공도에 접해 있으며, 본건 단지 내 도로와 연계되어 차량 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257미터), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 건축선(자세한 사항은 건축과에 문의).

(9) 공부와의 차이

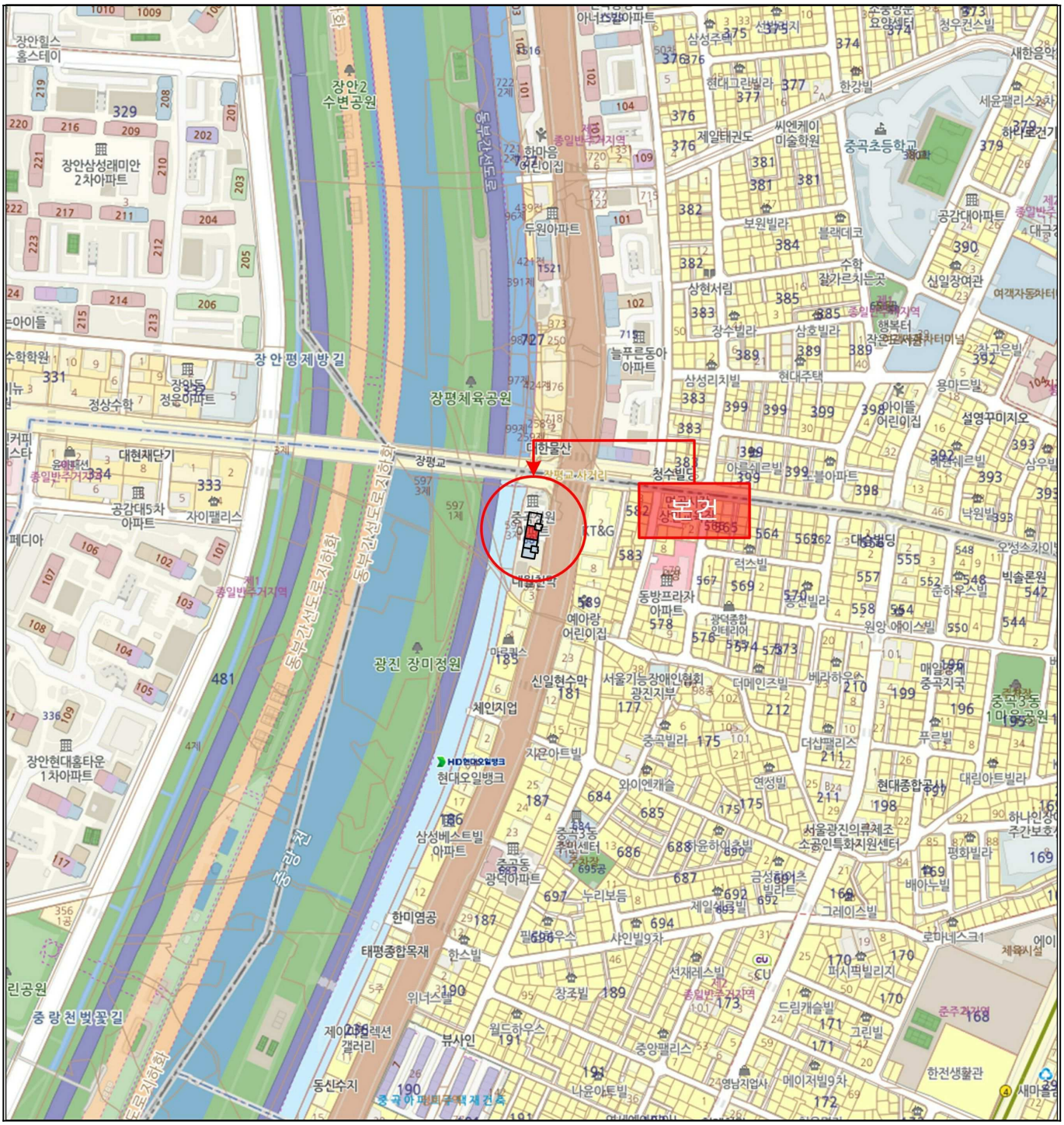
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 광진구 중곡동 681 성원아파트 101동 19층 1903호

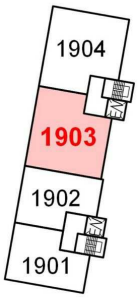


호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 광진구 중곡동 681 성원아파트 101동 19층 1903호

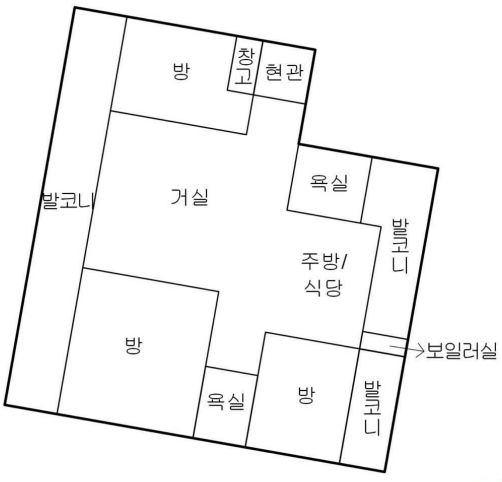
<축척없음>

<호별배치도>



本件(성원아파트 101동 19층 1903호)

<내부구조도>



※ 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함





(1)



(2)

