

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사생고
소유물건(2025타경51884)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 정성균

감정평가서번호: SIM25-0814-003

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)씨브감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 수

(주)써브감정평가법인 대표이사 김장수

(서명또는인)

감정평가액	육억칠백만원정 (₩607,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사생고 (2025타경51884)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.08.20	2025.08.14 ~ 2025.08.20	2025.08.22	
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 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	607,000,000
	합 계					₩607,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박 동 준					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 길동 소재 지하철 5호선 "길동역" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(골드클래스 9층 903호)에 대한 서울동부지방법원의 경매목적 을 위한 감정평가 건으로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 " 시장가치 "를 기준으로 감정 평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

본건의 실지조사기간은 2025. 08. 14. ~ 2025. 08. 20. 이고, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 20일 임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로 토지(대지사용권) 및 건물이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성(수익자료의 수집 곤란, 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였고, 위치확인은 실제 점유부분 및 현장 문패 호수에 의거 하였음.
- 2) 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표』에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 강동구 길동 414-5외 1필지 [도로명주소] 서울특별시 강동구 양재대로111길 27				
건물명		골드클래스 9층 903호				
용 도		아파트	사용승인일			2022.02.17
기 호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	(전유+공유) 면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률 (%)
가	9 /903	59.91	27.662 (주차장 3.732 포함)	87.572	12.308	68.4
공법상 제한사항						
소재 지번		내용				
강동구 길동 414-5외		※ 구분건물 감정평가 요항 표(8)항 참조				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
A	강동구 길동 384-5	한빛 아파트	14 /XXXX	62.39	10.16	609,000,000 (@9,761,000/㎡)	2025.05.05
							2004.06.08

2) 비교사례의 선정

본건 인근 소재 한빛아파트 건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 일반적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.00)

5. 시점수정 (2025.05.05~ 2025.08.20)

1) 한국부동산원 발표 아파트 매매가격지수 (서울 강남지역 동남권 강동구)

구분	기준시점/거래시점	매매가격지수	시점수정치
본건	2025.08.20	105.2(2025년 07월)	105.2/100.4 ≒ 1.04781 (약 4.781% 상승)
거래사례	2025.05.05	100.4(2025년 04월)	

2) 시점수정치의 결정

위와 같이 "서울 강남지역 동남권 강동구 아파트 매매가격지수"를 기준으로 결정함. **(1.04781)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

구 분		본건	비 고
조 건	세 항 목		
일반요인		1.00	사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	사례와 본건은 인근에 위치하여 상호 대등함.
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육 시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.98	사례와 본건을 비교시 차량이용의 편리성 등 단지 외부요인은 열세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.02	사례와 본건을 비교시 단지 내 총 세대수, 면적 구성 등은 열세이나, 경과연수에 따른 노후도 등은 상당히 우세하므로 종합적으로 비교검토함 등 단지 내부요인은 다소 우세한 편임.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	사례와 본건을 비교시 층별 효용성 등 호별요인은 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례와 본건을 비교시 기타요인은 대등함.
가치형성요인 비교치		0.99	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.02 \times 0.99 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액(시산가액)

기 호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교		산출가액 (원)	비준가격(원) (시산가액)
가	609,000,000	1.00	1.04781	0.99	본건<가> (m ²)	59.91	606,623,681	607,000,000 (@10,132,000 원/m ² 전용면적기준)
					사례<A> (m ²)	62.39		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 부동산 탐문조사(본건과 유사한 부동산)

가격수준	건물 전유면적 기준: 10,200,000원/m ² 내외 수준임.
------	--

2. 인근지역 가격자료[평가사례, 거래사례]

[출처: 협회 감정평가정보 및 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명 (용도)	층 /호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	목적	감정평가액 또는 거래가액(원)	기준(거래) 시점
								사용승인일
1	강동구 길동 481	다성 이즈빌 (아파트)	3 /XXX	56.3	36.88	매매	650,000,000 (@11,545,000/m ²)	2025.05.07
								2023.11.28
2 (A)	강동구 길동 384-5	한빛 아파트 (아파트)	14 /XXXX	62.39	10.16	매매	609,000,000 (@9,761,000/m ²)	2025.05.05
								2004.06.08
3	강동구 길동 414-5외	골드 클래스 (아파트)	14 /XXXX	59.14	12.15	매매	599,000,000 (@10,129,000/m ²)	2024.06.20
								2022.02.17
4	강동구 길동 414-5외	골드 클래스 (아파트)	14 /XXXX	59.91	12.308	매매	590,000,000 (@9,848,000/m ²)	2024.05.27
								2022.02.17
5	강동구 길동 414-5외	골드 클래스 (아파트)	12 /XXXX	59.99	12.324	경매	628,000,000 (@10,468,000/m ²)	2024.09.30
								2022.02.17
6	강동구 길동 414-5외	골드 클래스 (아파트)	9/903 (본건)	59.91	12.308	경매	596,000,000 (@9,848,000/m ²)	2024.07.09
								2022.02.17
7	강동구 길동 384-5	한빛 아파트 (아파트)	11 /XXXX	62.39	10.16	경매	675,000,000 (@10,819,000/m ²)	2023.07.21
								2004.06.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 법원경매 통계분석(2024년 08월 ~ 2025년 07월) (출처: ㈜인포케어옥션)

물건용도	서울 강동구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	
집합건물/아파트	97.0	46.3	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	층 / 호	감정평가액(원)
가	9층 / 903호	607,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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		
가				옥탑층	22.29			
	1. 서울특별시 강동구 길동	414-5	대	일반상업지역	300.8			
	2. 동소	414-18	대	일반상업지역	312.9			
				(내) 9층 903호 철근콘크리트구조	59.91	59.91	607,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1, 2 소유권 대지권	12.308 -----	12.308		
					613.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 424,900,000 182,100,000	
합 계							₩607,000,000.-	
			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 길동 소재 지하철 5호선 "길동역" 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 음식점, 유흥업소 및 숙박시설 등이 혼재되어 형성된 일반상업지역으로 제반 주위환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량 출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(5호선 길동역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 비교적 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 15층 건 내 9층 903호로서, (사용승인일 2022.02.17)
외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 및 외장석 붙임 마감 등
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등
창호 : 샷시 및 유리 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트(후면 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재경보기설비, 주차설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필 일단지 가장형의 토지로 인접토지 및 도로와 대체로 등고 평탄하며 아파트, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 10m 내외, 동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 '1' (414-5번지) : 도시지역, 일반상업지역,
지구단위계획구역(도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)서고시 제2025-247호 및 제2025-248호(2025.5.1.)참조), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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>.
기호 '2' (414-18번지) : 도시지역, 일반상업지역,
지구단위계획구역(도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)서고시 제2025-247호 및 제2025-248호(2025.5.1.)참조), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

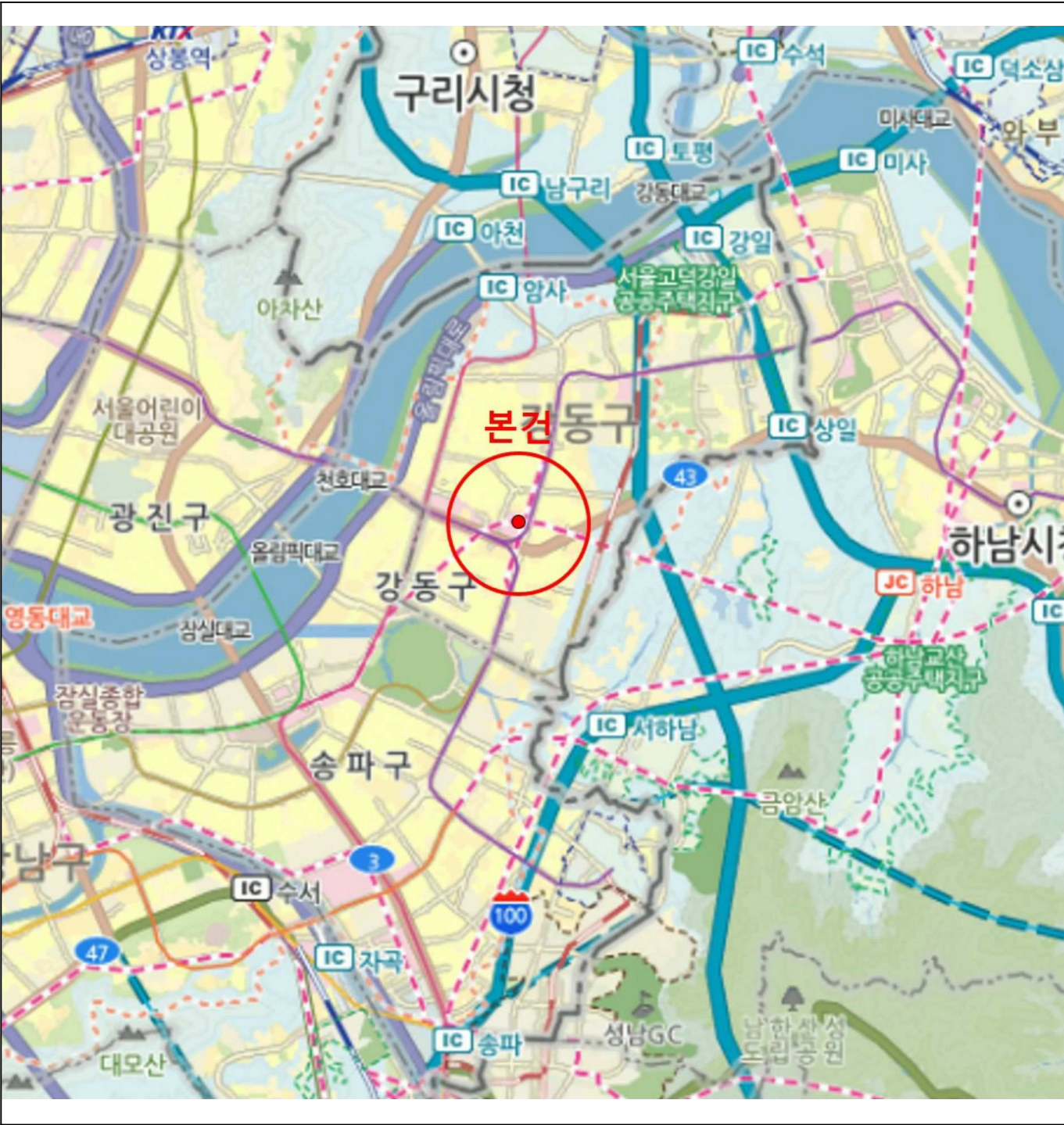
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 본건은 등기사항전부증명서상 "주택임차권"설정등기 되어 있음.
 └ ◦ 임차보증금 : 금500,000,000원
 | ◦ 확정일자 : 2023년 1월 19일(금500,000,000원)
 └ ◦ 임차권자 : 정 중 인
※ 기타 자세한 내용은 등기사항전부증명서 참조 바람.
- 2) 본건에 대한 관리비는 수개월간 미납된 것으로 탐문조사 되었는데, 경매참가인은 확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건은 수 차례 현장답사 하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재중이어서 내부구조 등은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 표준적인 사양을 기준으로하여 내·외부적 관찰, 평가전례자료, 현개 거주인의 내부구조 등에 대한 진술내용(무선통화) 등을 종합참작하여 작성하였으므로, 실제와 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참가인은 확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 강동구 길동 414-5외 골드클래스 9층 903호
-----	-----------------------------------

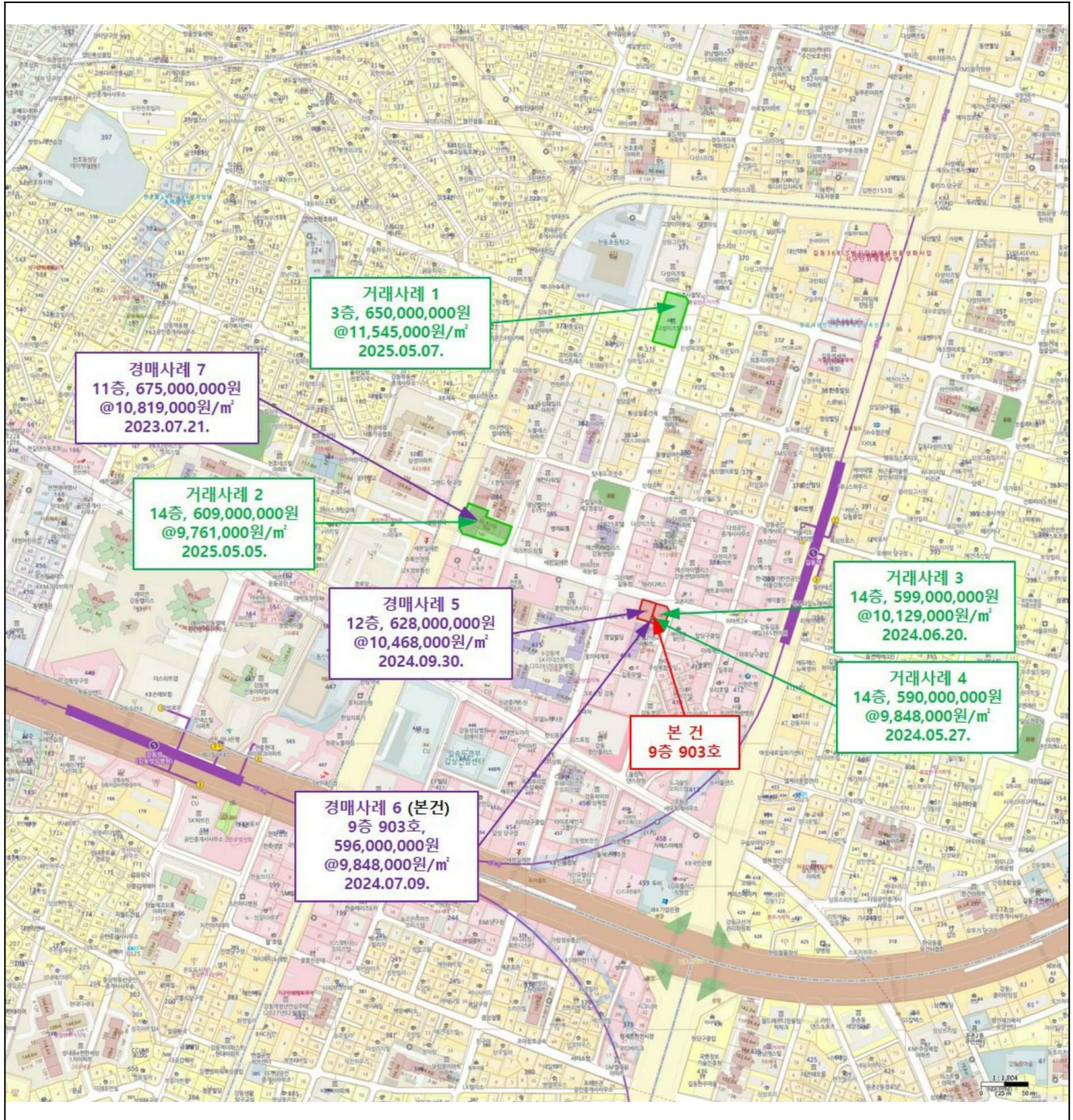


상 세 위 치 도



소 재 지

서울특별시 강동구 길동 414-5외 골드클래스 9층 903호



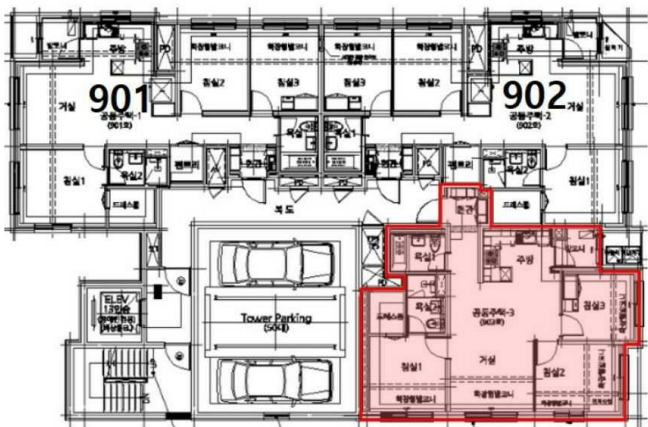
내부구조도



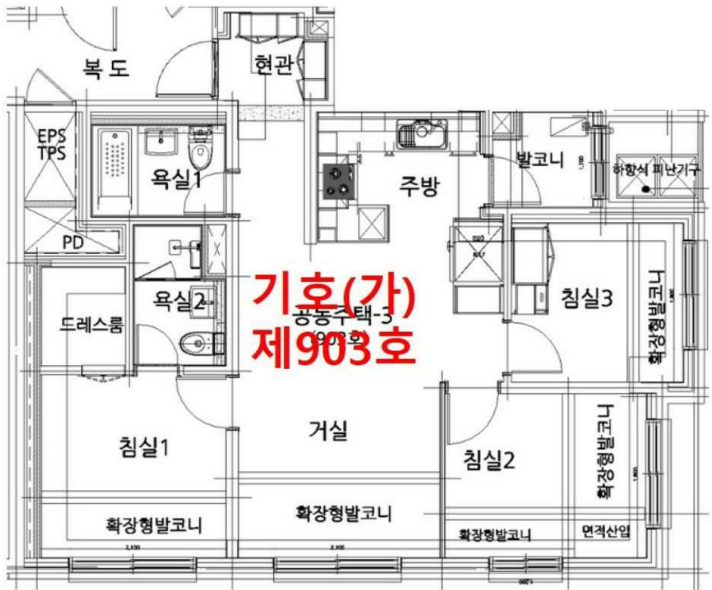
소재지

서울특별시 강동구 길동 414-5외 골드클래스 9층 903호

< 길동 415-5외 골드클래스 9층 903호 호별배치도 및 내부구조도 >



기호(가)
제903호









1





9



9 EV



