감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	파산자 신미화의 파산관재인 김소진 소유물건 (2025타경52014)
의 뢰 인 :	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철
감정서번호 :	250912-400492-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

한울감정평가사사무소

TEL. 02-712-7041 FAX. 02-712-4933

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

민 병 욱 (인)

감정평가액	**칠억사천만원정(₩740,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 신미화의 파산관재인 김소진 (2025타경52014)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.12 ~2025.09.16	2025.09.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	740,000,000
	합 계					₩740,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 길동 소재 동신중학교 북동측 인근에 위치하는 한솔브리즈아파트 14층 1401호(통칭 약 100.9㎡형)단위세대로서, 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

3. 기타참고사항

구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 협회지침에 의거 토지와 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으나 건물의 위치,주변환경,대상물건의 성격등에 따라 달라질수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 평가대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 415-11		
건물명, 동, 층, 호	한솔브리즈아파트 14층 1401호		
사용승인일 / 용도	2004년 10월 06일 / 공동주택(아파트) 및 업무시설		
대 상 호 수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
14층 1401호	84.89	62.88 (지하주차장등 포함)	28.195

(2) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인
1	길동 414-1△	강동○○ 휴플러스 주상복합	11층 110△호	84.61	18.25	690,000	KREIC	2025.07.07 2006년
2	길동 416-△	○○ 이즈텔 아파트	11층 110△호	84.88	18.47	648,000	KREIC	2024.08.13 2004년
3	길동 415-1△	○○ 브리즈 아파트	11층 110△호	84.89	28.195	590,000	KREIC	2024.01.31 2004년

(3) 거래사례의 선정

상기와 같이 거래사례가 포착되어 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 사례1을 평가목적 등을 고려하여 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

본건 거래사례는 인근시세 및 주변 방매, 호가 등과 대비하여 다소 보수적인 거래사례로 추정됨.(1.03)

4. 시점수정

아파트 매매가격지수(서울특별시 강남지역 동남권 강동구, 한국부동산원)

★ 시점수정치 산출

■ 비교사례의 매매 당시 가격지수 : 105.2 (2025.07)

■ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 105.75 (2025.08)*8월 이후 미고시

■ 시점수정치 : 105.2 / 105.75 ≒ 1.0052

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
외 부 요 인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모,상태 등
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이, 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

(2) 개별요인 비교치 결정

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역내 소재하는 바 외부요인은 대체로 유사한 것으로 판단시 됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	시공상태 및 노후도 등 제반 건물요인은 대체로 대등한 것으로 판단시 됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 비교사례와 대비하여 층별차이등 개별적요인에서 다소 우세한 것으로 판단시 됨.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		≒ 1.03		1.00 × 1.00 × 1.03

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(≒)
690,000,000	1.03	1.0052	1.03	84.89/ 84.61	738,262,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근지역내 동류형 중소형아파트의 가격수준은 대략 6억 후반에서 7억초중반대 전후한 가격수준으로 개략탐문됨 (위치, 층, 향, 내부시설상태 등에 따라 차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩740,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기 참고가격 자료, 인근 부동산중개사무소 가격탐문내용 및 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의분석, 기준시점 당시의 당해 지역 및 유사지역, 동일수급권내의 아파트경기동향, 호가 및 매물 가격수준, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 강동구 길동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 천호대로173길 50	415-11 한솔브리즈아파트		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 14층 공동주택 (아파트) 및 업무시설				
				지2층	876.66			
				지1층	1,005.66			
				1층	667.02			
				2층	342.88			
				3층	342.88			
				4층	342.88			
				5층	342.88			
				6층	342.88			
				7층	342.88			
				8층	342.88			
				9층	342.88			
				10층	342.88			
				11층	208.18			
				12층	208.18			
				13층	208.18			
				14층	208.18			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1	서울특별시 강동구 길 동	415-11	대	일반상업지역	1,234.2			
				(내)				
				14 - 1401 철근 콘크리트구조				
				14층 1401호	84.89	84.89	740,000,000	비준가격
				1.소유권/대지권	28.195 1,234.2x---- 1,234.2	28.2		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**592,000,000**	
						건 물 :	**148,000,000**	
	합 계						**₩740,000,000.-**	
			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 강동구 길동 소재 동신중학교 북동측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모 주상복합, 오피스텔, 업무용건물, 점포 및 상가 등이 혼재하여 형성되어 있는 일반상업지역으로, 인근간선도로변으로 각종 점포 및 상가와 근린생활시설 등이 위치하고 근거리에 각급학교와 병원, 백화점등이 위치하고 있어 제반입지여건은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 시내버스정류장이 도보로 약 2~3분 거리에 위치하고 지하철역(강동역/5호선), (길동역/5호선)이 도보로 약 5~6분 거리에 위치하여 일반대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 14층건 중 14층 1401호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
바닥 : 비닐쉬트 등 마감,
창호 : 하이새시 창호 등.

(4) 이용상태

14층 1401호: 아파트로 이용중임.
(후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

(5) 설비내역

급배수시설 및 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인근도로 대비 세장형의 평지로서 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

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)

본건 서측으로 노폭 약 8~9미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역,지구단위계획구역(도시관리계획(지구단위계획)결정(변경) 서울특별시 고시 제2025-475호(2025.8.28.)참조), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉) 가축사육 제한구역(2014-06-25)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)〈수도법〉, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 외국인 등(단독 다가구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26.~26.8.25.국토부공고2025-1058호)임.

(9) 공부와의 차이

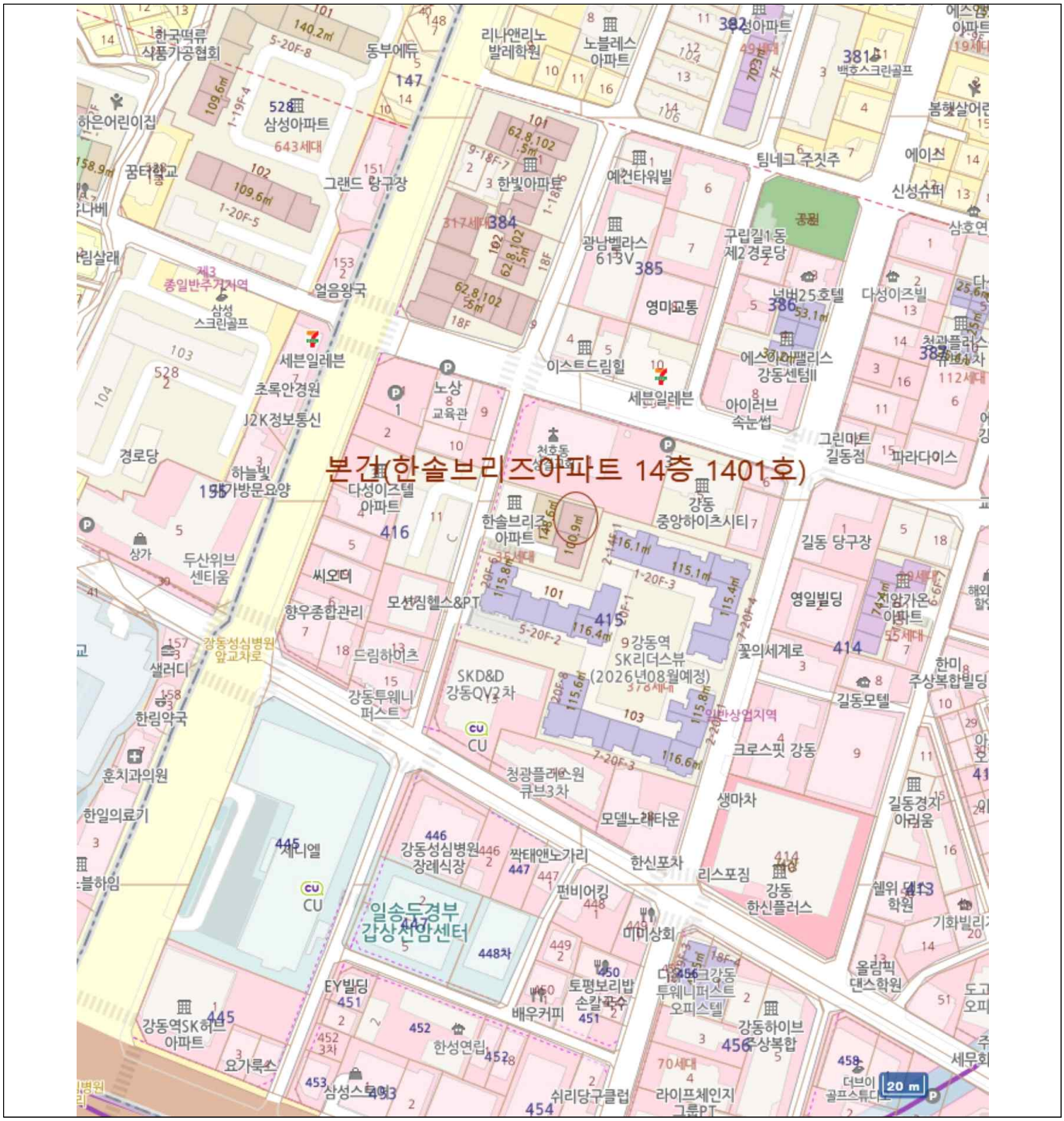
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계 : 미상임.
(2)사용승인 : 본건의 사용승인일은 2004.10.06일이며 본건이 속한 건물동은 지하 2층 ~ 지상14층 규모의 주상복합으로 총 11호,35세대임.
(3)기 타 : 본건은 폐문 및 관계인부재로 관할구청에서 발급받은 건축물현황도 면을 기준으로 건물외관 조사와 인근주민 탐문 등을 참조하여 내부 이용상황 등을 개략적으로 추정조사 하였는 바 사실조회시 다소 상이할 수도 있으니 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 415-11 한솔브리즈아파트 14층 1401호



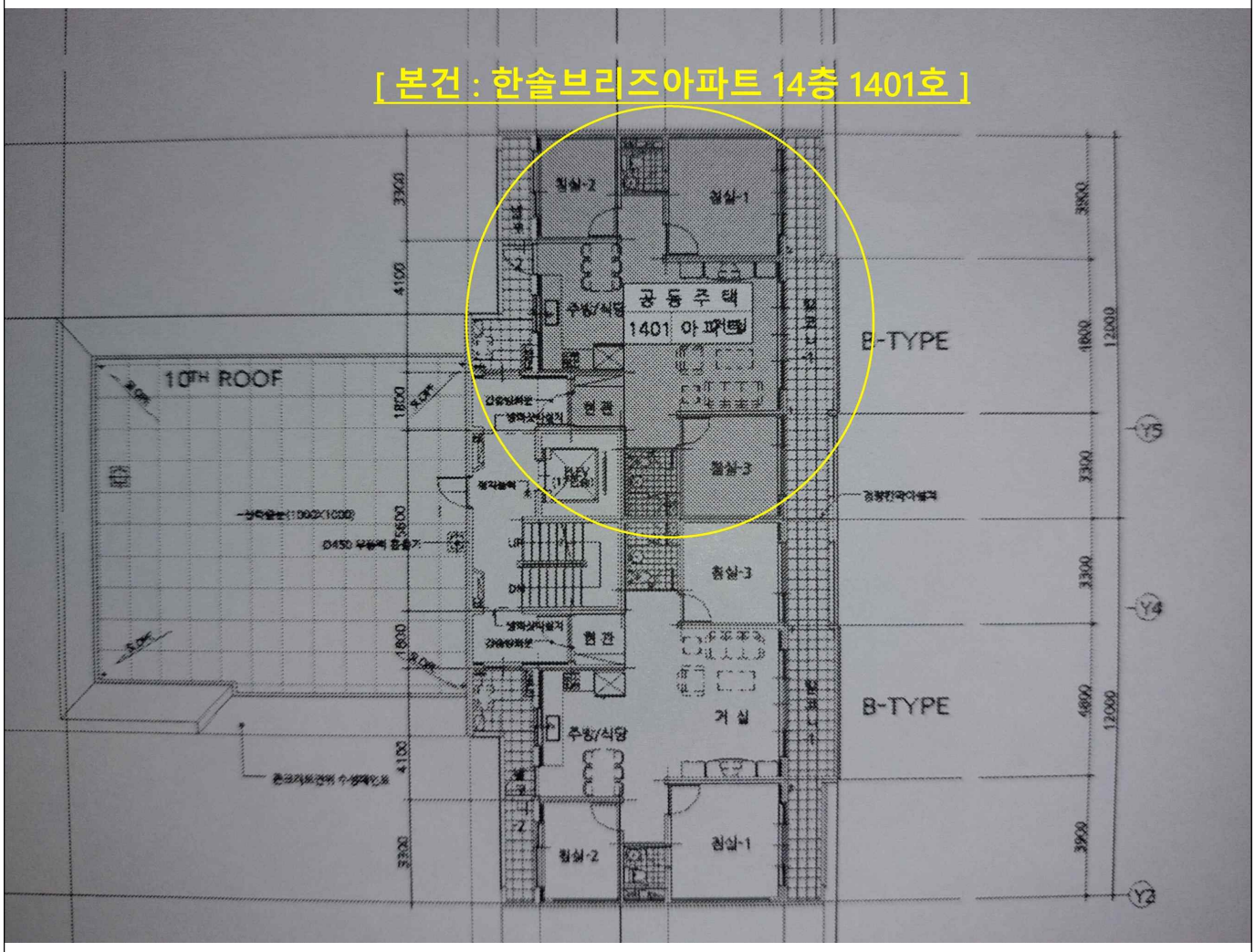
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 415-11 한솔브리즈아파트 14층 1401호

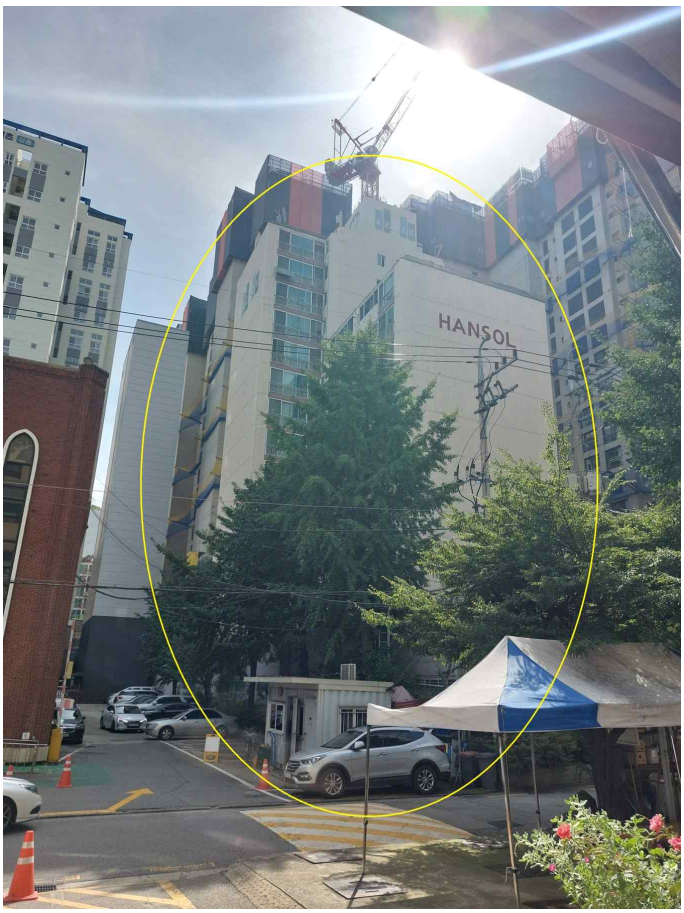


호별배치 및 내부구조도

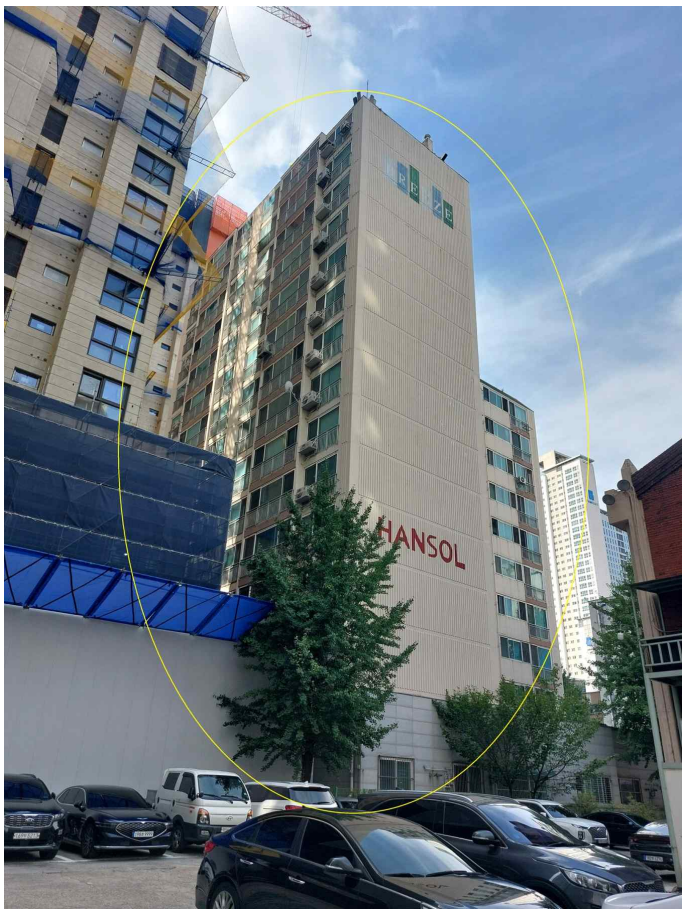
소 재 지	서울특별시 강동구 길동 415-11 한솔브리즈아파트 14층 1401호



사 진 용 지



북서측 전경

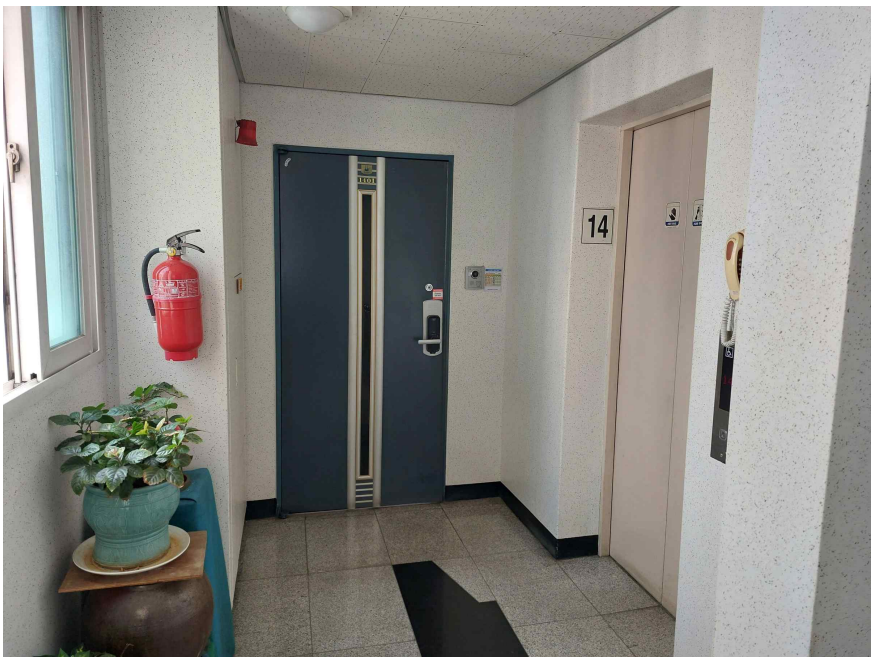


북동측 전경

사 진 용 지



본건세대 전경



출입문

사 진 용 지

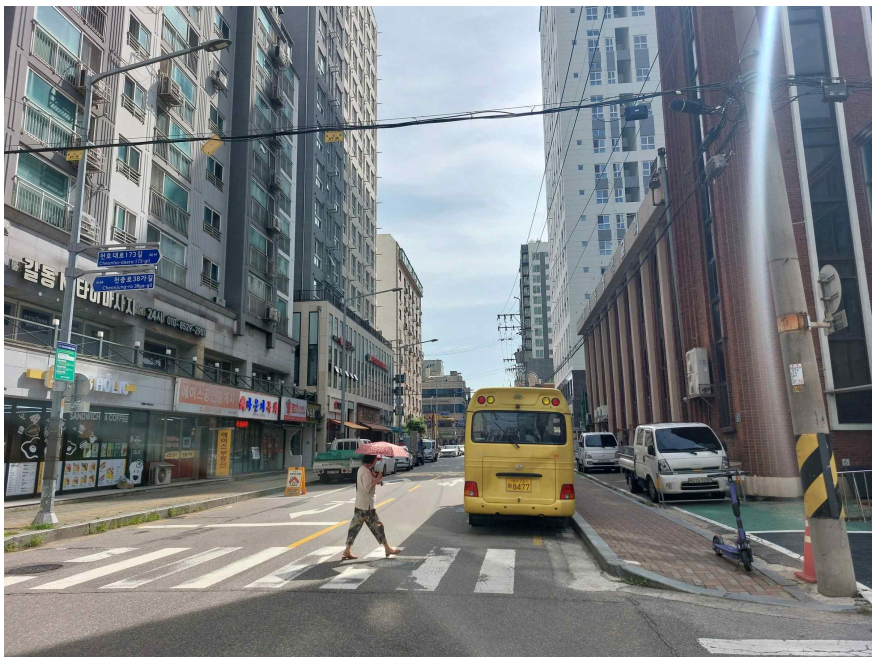


단지 출입구

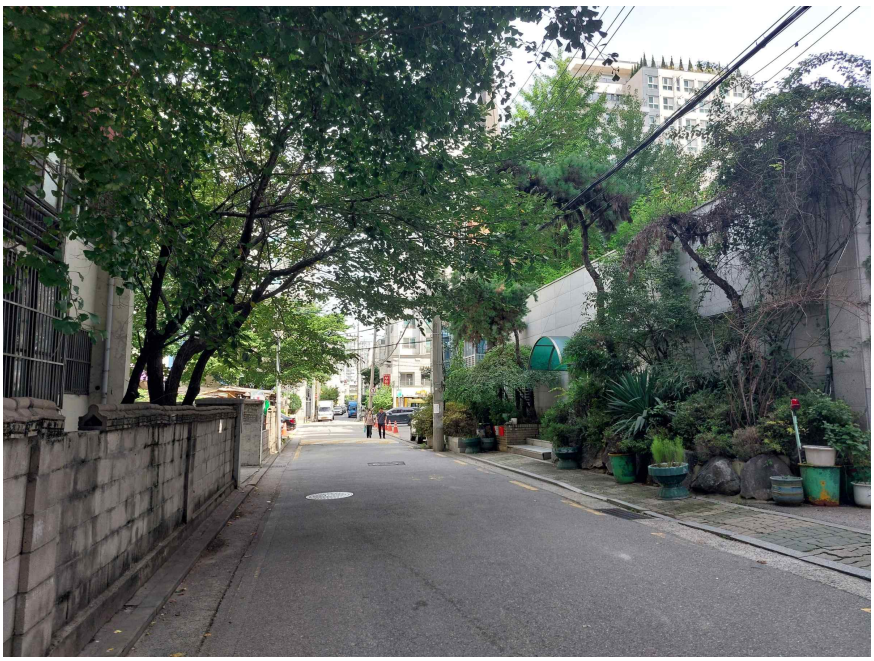


지하주차장 출입구

사 진 용 지

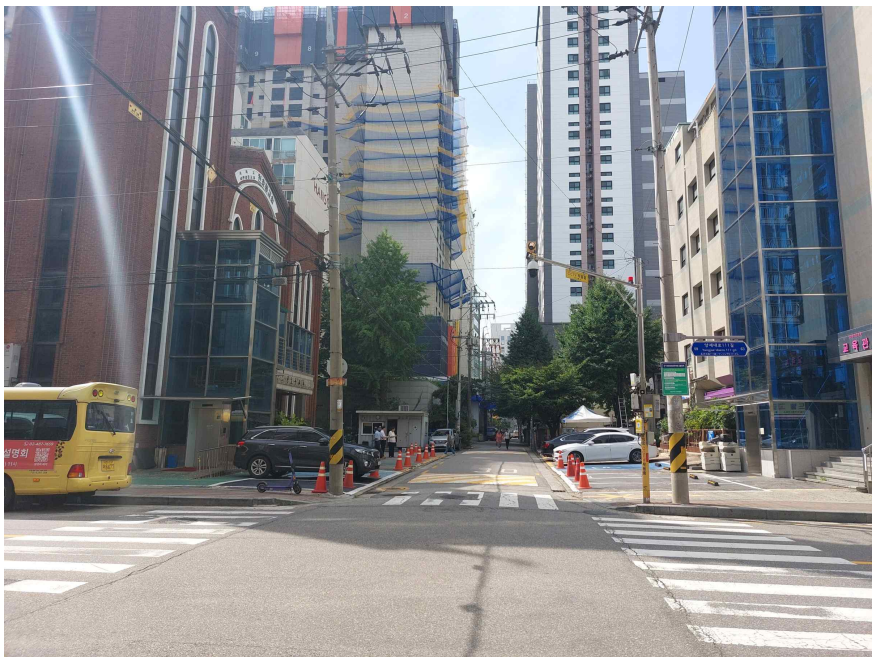


주변 전경 1

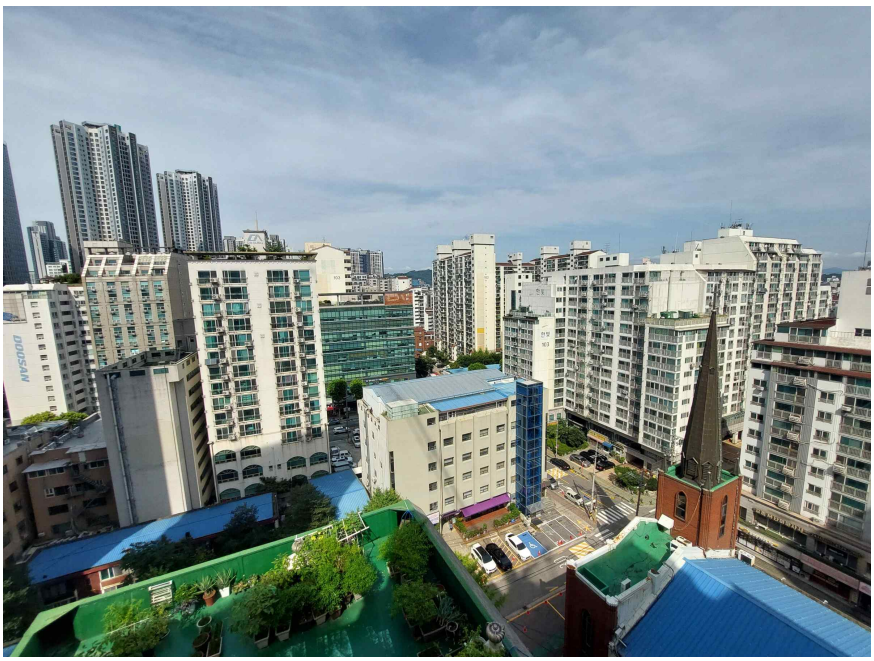


주변 전경 2

사 진 용 지



주변 전경 3



주변 전경 4