감 정 평 가 서

건 명	최진선 소유물건(2025타경52410)
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재
감정서번호	2025-12-09-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

세화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

전 성 호

감정평가액	**일십억삼천육백만원정(₩1,036,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최진선 (2025타경52410)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.08 ~ 2025.12.12	2025.12.14

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
	구분건물 (아파트)	1개호 이	구분건물 (아파트)	1개호 하	 여	1,036,000,000 백
	합 계					₩1,036,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 강일동 소재 지하철5호선 '강일역' 북동측 인근에 위치한 구분건물(아파트)에 대한 서울동부지방법원의 경매 목적(부동산임의경매)을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

가. 본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 제공한 「토지·건물 배분비율」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.12.을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.

나. 본건 내부구조 및 이용현황은 현장조사 시 폐문, 이해관계인 부재로 관련 공부, 외부관찰, 현지조사된 사정, 평가사례 등을 종합하여 작성하였으나, 사실조회 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

다. 본건 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강동구 강일동 707 [도로명주소 : 서울특별시 강동구 상일로 152]		
건물명,층,호수	고덕리엔파크1단지 105동 제10층 제1003호		
용도	아파트	사용승인일	2011.01.14.
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	59.83	54.05	41.2053

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 합계면적임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	강일동 707	고덕리엔파크1단지 105동 9층 90*호	59.83	41.2053	995,000	16,630,452	2025.08.26 2011.01.14
B	강일동 707	고덕리엔파크1단지 105동 12층 120*호	59.83	41.2053	950,000	15,878,321	2025.06.07 2011.01.14
C	강일동 707	고덕리엔파크1단지 105동 10층 100*호	84.87	58.4534	1,240,000	14,610,580	2025.09.30 2011.01.14
D	강일동 707	고덕리엔파크1단지 102동 5층 50*호	84.98	58.5334	1,260,000	14,827,018	2025.11.08 2011.01.14

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적, 자료출처 : 감정평가정보체계 실거래, 등기사항전부증명서
※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 번지, 호수 등은 기재하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

위 거래사례는 동일단지 내 거래사례로 본건과 동일건물, 유사평형 중 최근의 서울지역 아파트 시가변동이 상당한 점을 감안하여, 본건 가격시점과 거래시점이 보다 유사한 [사례 A]를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

비교 거래사례는 인근 유사물건의 거래가격수준 범위이므로 사정의 개입여부가 없는 것으로 판단되어 보정요인 없는 것으로 하였음. (1.000)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 동남권(강동구) 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 감정평가 시 조사·발표되지 않은 월의 매매가격지수는 발표된 시점까지의 매매가격지수를 적용함.

나. 시점 수정치 산정(지수기준시점 : 2021년 06월)

구분	시점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례의 거래시점 가격지수(A)	2025.08.26.	105.2	2025.08.26 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 105.2 2025.12.12 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 109.5 **시점수정치 : 109.5/105.2≒1.04087**
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025.12.12.	109.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

구 분		검토의견	격차율
항목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 사례가 동일한 아파트단지에 소재하여 제반 외부요인이 동일함..	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례가 동일단지 내 동일건물로 제반 건물요인이 동일함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적요인	층별효용	본건과 사례가 층별효용, 위치별효용 및 내부평면방식 등 제반 개별적요인은 유사함.	1.00
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타요인 유사함	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

7. 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	995,000	1.000	1.04087	1.000	59.83/59.83	1,035,665,650	1,036,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하여 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건이 소재한 '고덕리엔파크1단지' 내의 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별 효용에 따라 전용면적 기준 16,500,000 ~17,500,000 원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) 평가단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일
a	강일동 707	고덕리엔파크1단지 105동 10층 100*호	59.83	41.2053	868,000,000 14,507,772	법원 경매	2024.09.24 2011.01.14

※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 번지, 호수 등은 기재하지 아니함.

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	종류	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	아파트	1개호	-	1,036,000,000	비준가격(공용면적 포함)
감정평가액 합계				1,036,000,000	

2. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 상기 가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.('평가전례a'와 본건 감정평가액의 평가액 차이는 근래 서울지역 아파트 거래가격의 변동을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨)

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 강동구 강일동	707 고덕리엔 파크1단지 105동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 15층				
				1층	857.35			
				2층	834.70			
				3층	905.11			
				4층	890.57			
				5층	890.57			
				6층	890.57			
				7층	890.57			
				8층	890.57			
				9층	890.57			
				10층	313.72			
				11층	313.72			
				12층	378.41			
				13층	378.41			
				14층	217.77			
				15층	217.77			
(1)	동소	707	대	제3종일반주거지역	31,292.5	31,292.5		
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				제10층 제1003호	59.83	59.83	1,036,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
				(1)소유권/대지권	31,292.5 X 41.2053 ------- 31,292.5	41.2053		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	725,200,000	
						건 물 :	310,800,000	
	합 계						₩1,036,000,000.-	
			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 강일동 소재 지하철5호선 '강일역' 북동측 인근에 위치하는 고덕리엔파크1단지 제105동 제10층 제1003호로서, 부근은 대규모 아파트단지 및 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주거환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건 단지 내 까지 제반차량 진출입이 수월하며, 본건 아파트 단지 정문 상일로 변에 노선버스정류장이 소재하고, 본건 아파트단지 북동측 인근에 서울5호선 '상일동역'이 위치하여 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

2011년 01월에 준공된 철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 15층 건물 중 10층 1003호로서,
- 외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감,
- 창호 : 샷시 이중창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설 등 아파트단지의 제반시설이 구비되어 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

인접도로 및 필지와 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 북서측 및 서측으로 광대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(2015-07-08)(도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)서울특별시 고시 제2025-475호(2025.8.28)참조), 대로2류(폭30m-35m)(접합), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-07-08)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-06-18)(고시 제2025-56호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
토지거래계약에관한허가구역(2015-10-15)(대상: 아파트/ 지정기간: 2025.10.20.-2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.-2026.8.25. 국토부공고2025-1058호)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)	

임대관계 등 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 강일동 707 고덕리엔파크1단지 105동 10층 1003호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 강일동 707 고덕리엔파크1단지 105동 10층 1003호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강동구 강일동 707 고덕리엔파크1단지 105동 10층 1003호

축적없음

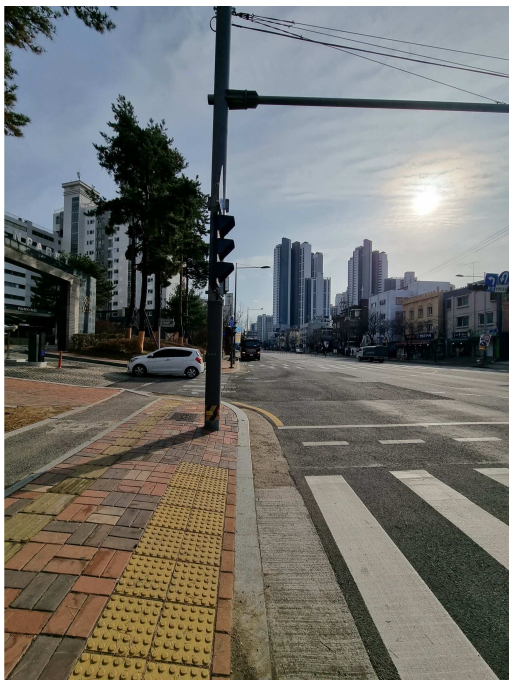


층별위치도(10층)



내부구조도(1003호)

사 진 용 지

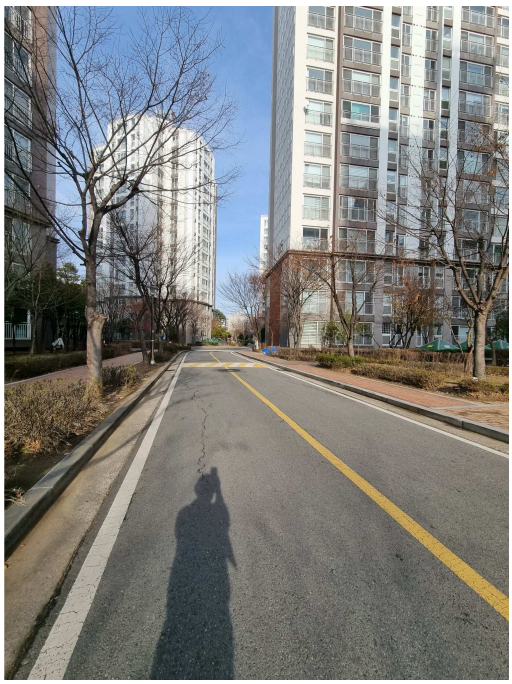


주변환경(아파트단지 인근 상일로 변)

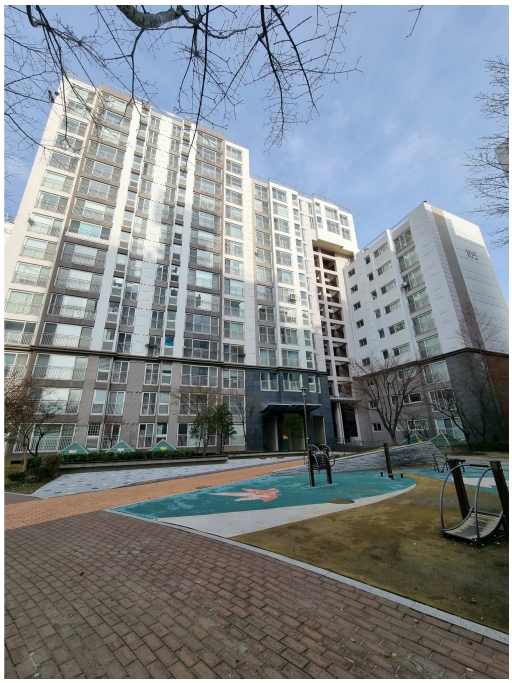


아파트단지 출입구 현황

사 진 용 지



단지내 도로 현황



본건 건물(105동) 전경

사 진 용 지



본건 건물(105동) 10층 복도 전경



본건(1003호) 현관 전경