감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균
건 명	원병훈 소유물건(2025타경52465)
감정서번호	M2512-006

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.

매일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 석 호

감정평가액	이십억삼천구백만원정(₩2,039,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	원병훈 (2025타경52465)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.17	2025.12.17	2025.12.18

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	2,039,000,000 백
	합 계					₩2,039,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 광진구 구의동 소재 "서울구의초등학교" 북측 인근에 위치한 이편한세상광진그랜드파크 104동 10층 1003호로서, 서울동부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거 하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 17일임.

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

나. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 12월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없 음.

6. 기타사항

가. 본건은 기준시점일 현재 이해관계인의 부재로 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 주민의 탐문 조사, 외부관찰 등에 의거 확인하였는 바, 실제 내부구조와 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

일련번호	소재지	명칭	층/호수	이용상황	면적 (㎡)		
					전유	공용	소유권 대지권
가	서울특별시 광진구 구의동 680	이편한세상 광진그랜드 파크 104동	10층 1003호	아파트	84.9716	73.5246	42.9212
	- 사용승인일 2021년 12월 30일						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#1	구의동 680 이편한세상 광진그랜드 파크 104동	8층 8**호	84.9716	42.9212	1,850,000	21,771,980	2025.06.27.	-
#2	구의동 680 이편한세상 광진그랜드 파크 103동	12층 12**호	84.8289	42.8493	1,900,000	22,398,027	2025.09.10.	-

나. 거래사례 선정

본건과 동일건물에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며, 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

가. 한국부동산원 서울 광진구 아파트 매매가격지수 추세 (기준월 : 2025.03 = 100)

'25.05	'25.06	'25.07	'25.08	'25.09	'25.10	'25.11
100.8	102.3	104.0	104.7	105.8	109.3	110.0

나. 시점수정치의 결정

일련번호	기 간	지역/유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	2025.06.27 ~2025.12.17	서울특별시 광진구 / 아파트	2025년 05월 :100.8 2025년 11월 : 110.0	**1.09127**	110.0/100.8 ≒ 1.09127

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (본건/사례#1)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	상호 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
격 차 율		**1.010**	-

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 x 전유면적(㎡)

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
가	21,771,980	1.000	1.09127	1.010	84.9716	2,039,037,968	**2,039,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지, 단지명	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
A	구의동 680 이편한세상 광진그랜드파크 103동	10층 10**호	84.9957	1,780,000,000	2025.04.25.	경매
B	구의동 680 이편한세상 광진그랜드파크 104동	3층 3**호	84.9957	1,645,000,000	2024.03.05.	경매

2. 인근 유사부동산 가격수준

동일 규모 구분건물의 가격수준	22,000,000~24,000,000원/㎡(전유) 내외 정도임. (층별, 호별, 향별, 위치별 효용 등에 따라 가격격차 발생함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정의견

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가사례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결

일련번호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (m^2)	감정평가액 (원)
가	서울특별시 광진구 구의동 680 이편한세상광진그랜드파크 104동	10층 1003호	84.9716	**2,039,000,000**

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 구의동	680 이편한 세상광진 그랜드 파크 104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				1층	439.2716			
				2층	422.5366			
	[도로명주소] 서울특별시 광진구 광나루로 458			3층	422.5366			
				4층	422.5366			
				5층	422.5366			
				6층	422.5366			
				7층	422.5366			
				8층	422.5366			
				9층	422.5366			
				10층	422.5366			
				11층	422.5366			
				12층	422.5366			
				13층	422.5366			
				14층	422.5366			
				15층	422.5366			
				16층	422.5366			
				17층	422.5366			
				18층	422.5366			

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
1.	동소	680	대		35,354.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 10층 1003호	84.9716	84.9716	2,039,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	42.9212			
					35,354.2x-----	42.9212		
					35,354.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,223,400,000	
						건 물 :	815,600,000	
	합 계						**₩2,039,000,000.-**	
			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 광진구 구의동 소재"서울구의초등학교" 북측 인근에 위치하고, 부근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철7호선(어린이대공원역)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건물 내 10층 1003호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등.
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.
(후면 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

난방시설, 위생설비, 급·배수시설, 소화전, 화재탐지시설, 승강기 등이 구비되어있음.

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

본건 소재 토지는 부정형 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로에 접하며, 외곽공도와 연계되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(세부사항은 건축과에 문의)<건축법>, 교육환경보호구역(최종사항은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(200m)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.),건축선(자세한 사항은 건축과에 문의).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 광진구 구의동 680 이편한세상광진그랜드파크 104동 10층 1003호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 광진구 구의동 680 이편한세상광진그랜드파크 104동 10층 1003호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 광진구 구의동 680 이편한세상광진그랜드파크 104동 10층 1003호

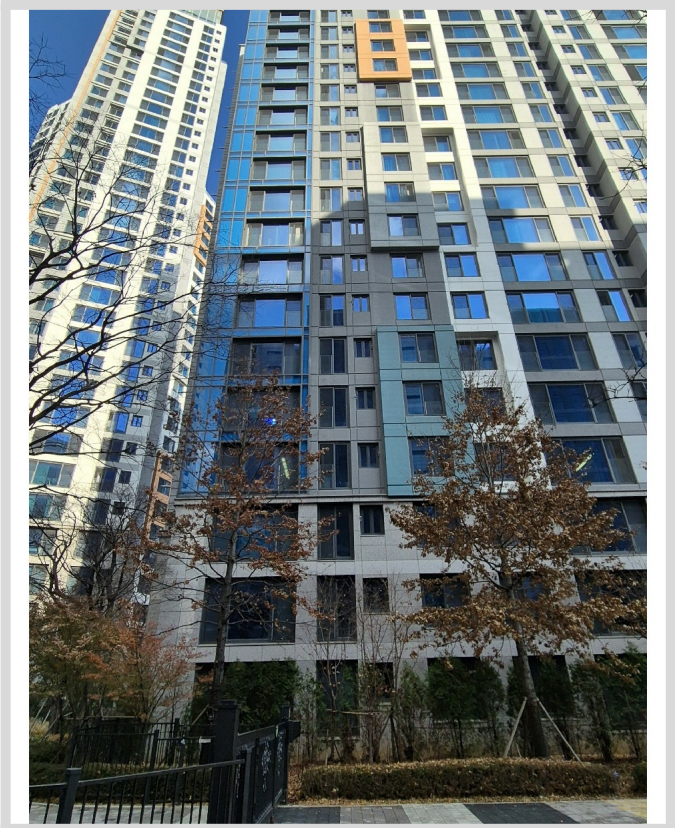
[이편한세상광진그랜드파크 104동 10층 1003호]



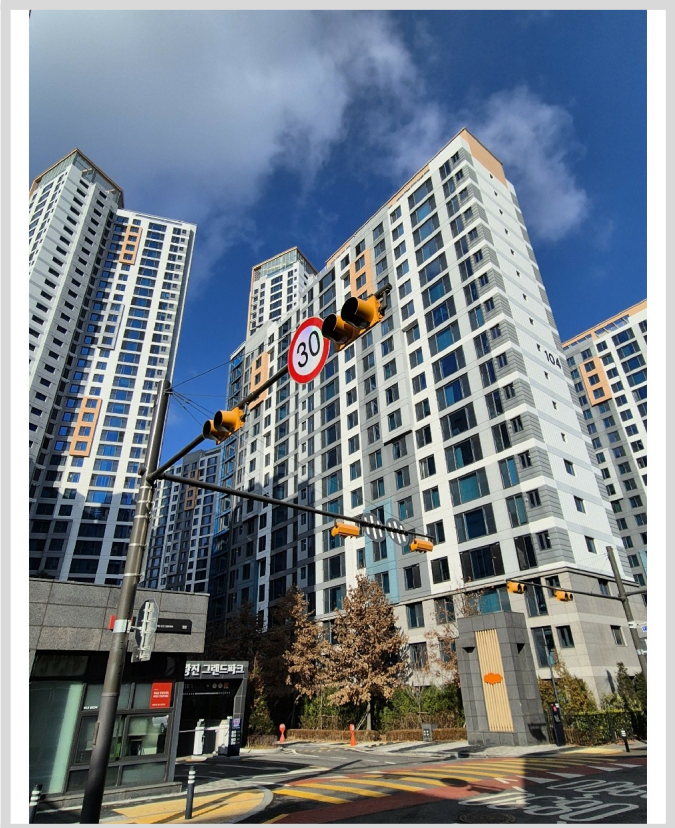
<호별배치도>



<내부구조도>






30

