감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　박경호 소유물건(2026타경50139)

의　뢰　인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호:　sw26-020202

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.

석원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 현 숙

감정평가액	일억사천사백만원정(₩144,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박경호 (2026타경50139)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.09	2026.02.05 ~ 2026.02.09	2026.02.09

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	144,000,000 백
	합 계					₩144,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가 개요

1.평가목적

본건은 서울특별시 강동구 길동 소재 지하철5호선 “길동역” 서측 인근에 위치하는 다성이즈빌 제9층 제906호에 대한 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2.평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3.기준가치 및 기준시점

(1)기준가치

“감정평가에 관한 규칙”제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2)기준시점

“감정평가에 관한 규칙”제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년02월09일 입니다.

4.평가방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5.기타

(1)구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

(2)본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장, 건

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

축물현황도, 외부관측에 의거하였는바 경매진행시 확인 바랍니다.

Ⅱ.거래사례비교법에의한 시산가액

1.감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2.구분건물의 시산가격 산출개요

(1)본건 개요

소재지	서울특별시 강동구 길동 388-7,388-8		
건물, 층, 호수	다성이즈빌 제9층 제906호		
공부상 용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2015.07.17.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)(주)	대지권면적(㎡)
	17.91	7.02 *주차장면적제외	4.623

(2)거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고 비교가능한 사례(1)선정함.

기호	소재지	건물	층/호	전유면적(㎡)	매매가격(원)	매매시점	자료출처
1	길동 388-7외	아파트	15층/****호	36.62	325,000,000	2025.09.20.	등기사항전부증명서
2	길동 388-7외	아파트	14층/****호	17.91	132,750,000	2025.09.16.	등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

(4)시점수정치의 산정

1)한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 동남권 강동구 아파트매매가격지수를 활용하여 산정함.

2)시점수정치 산정

2025.09.20 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 105.7

2026.02.09 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 112.3

시점수정치 : 112.3/105.7≒1.06244

거래시점 : 2025.09.20, 2025년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.02.09, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함

(5)가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	유사함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 고용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사함
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의면적, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	0.85	본건이 사례보다 전유부분면적요소등 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
비교치계	1.00x1.00x0.85x1.00	0.85	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교	산출가격 (원)
1	325,000,000	1.00	1.06244	0.85	17.91/36.62	143,543,636

Ⅲ.참고가격자료

1.시세수준

본건 인근 유사 구분건물의 시세수준은 135,000,000원~145,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2.평가전례

소재지	건물	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가시점	평가목적
길동 388-7외	아파트	13층/ ****호	17.91	141,500,000	2025년10월13일	(공)매입 매각

Ⅳ.감정평가액 결정

1.감정평가액: 144,000,000원

2.결정의견:

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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 길동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 천중로42길 69	388-7 388-8 다성 이즈빌	업무시설 (사무소1호 및 오피스텔20호) 및 아파트 (55세대) 및 제1근린생활시설 (휴게음식점1호)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 16층				
				지1층	216.55			
				지1층	84.31			
				1층	49.22			
				1층	34.19			
				1층	27.43			
				2층	281.67			
				3층	275.58			
				4층	275.58			
				5층	275.58			
				6층	223.95			
				7층	223.95			
				8층	223.95			
				9층	223.95			
				10층	223.95			
				11층	223.95			
				12층	223.95			
				13층	223.95			
				14층	223.95			
				15층	223.95			
				16층	223.95			
				옥탑1층 (연면적제외)	24.25			
				옥탑2층 (연면적제외)	24.25			
1	서울특별시 강동구 길동	388-7	대	일반상업지역	366.4			
2	동소	377-8	대	일반상업지역	363			

구분건물감정평가명세표

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)				(내) 철근콘크리트구조 9층 906호	17.91	17.91	144,000,000	
				1.2. 소유권	4.623			
				----------	------	4.623		
				대지권	729.4			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	100,800,000	
						건 물 :	43,200,000	
	합 계						**₩144,000,000.-**	
			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 지하철5호선 "길동역" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 상업업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 "길동역"이 소재하는 등 전반적 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층/지상16층 건중 9층 906호로서
외벽:석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감,
내벽:벽지 및 일부 타일 마감,
창호:샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트1개호임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

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

본건은 2필지 일단의 인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로 업무시설, 아파트 및 제1근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약6미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역, 소로3류(폭8m미만)(접함),
가축사육제한구역(2014-06-25), 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등)),
비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구역 변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조)),
과밀억제권역, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상:아파트/지정기간:2025.10.20~2026.12.31),
토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인 등(단독, 다가구, 연립,
다세대,아파트)기간:2025.8.26.~2026.8.25.국토부공고2025-1058호)임.

(9) 공부와의 차이

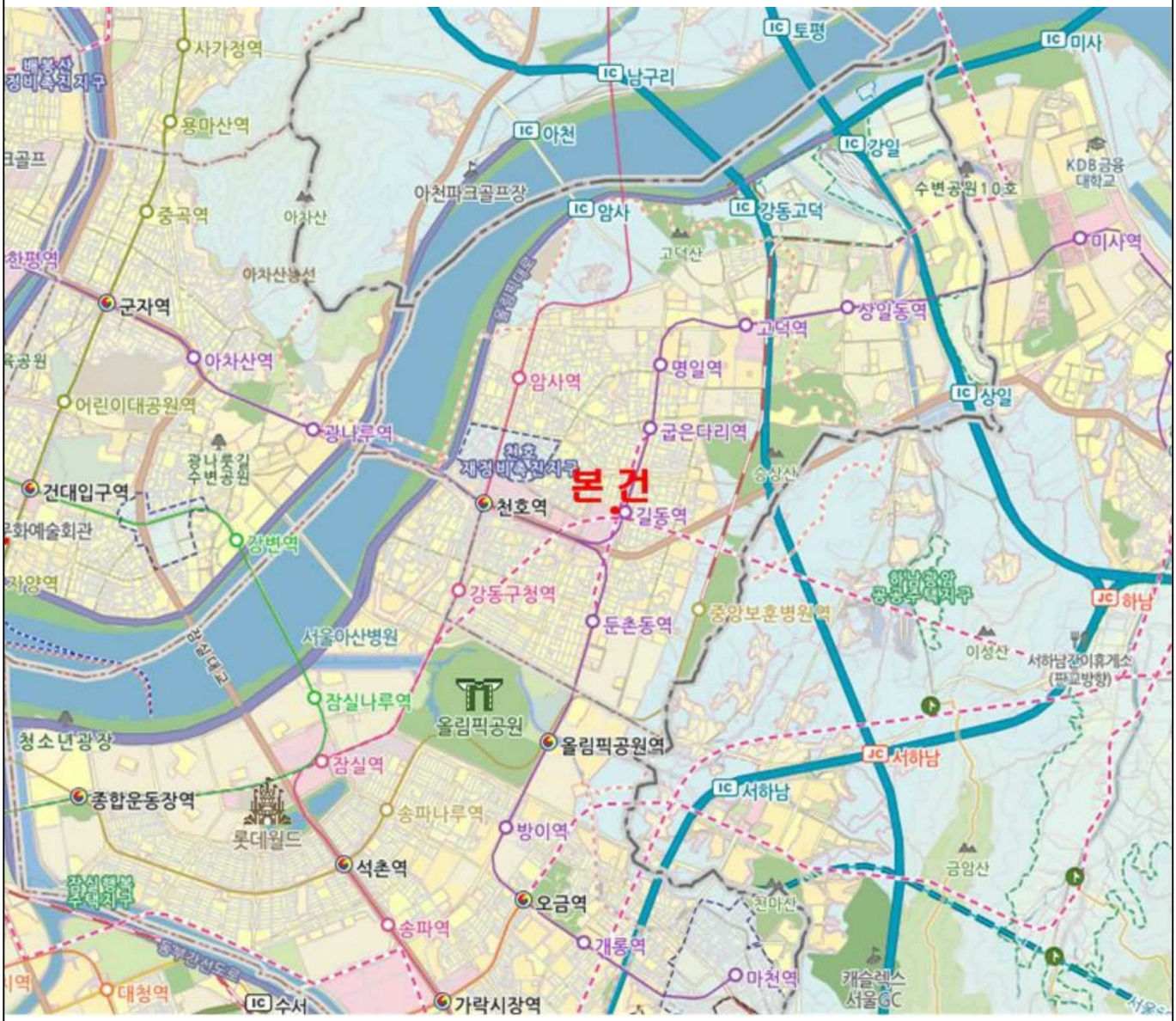
--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 388-7 다성이즈빌 9층 906호



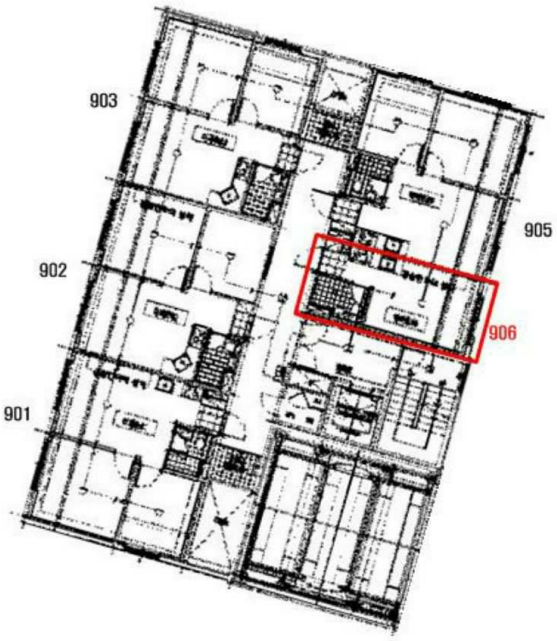
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 388-7 다성이즈빌 9층 906호

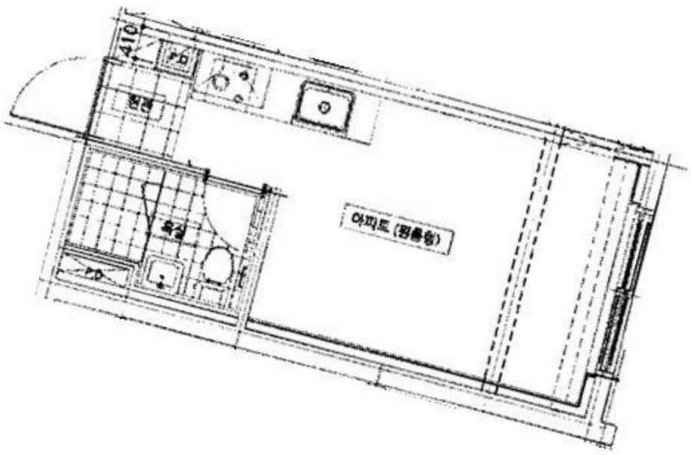


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 388-7 다성이즈빌 9층 906호



〈 호별배치도 〉

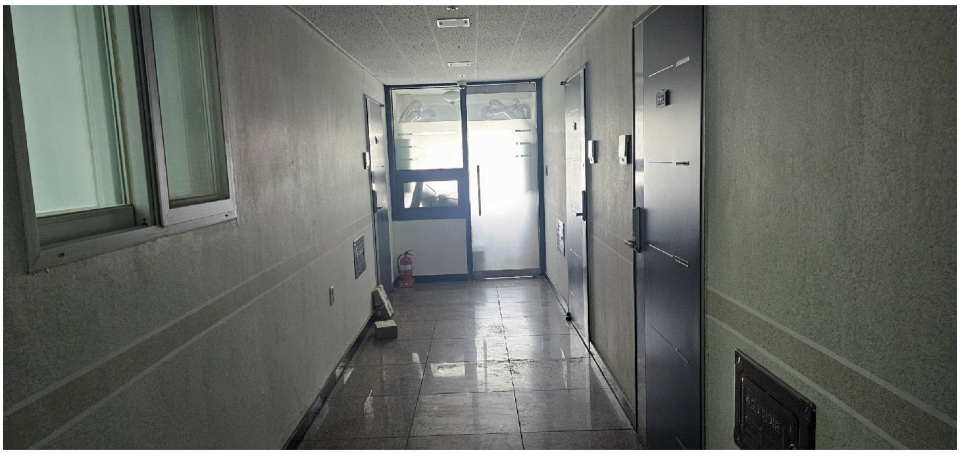


〈 내부구조도 〉






906




EASE VILL


30