감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 권혁란 소유물건(2026타경50254)

의 뢰 인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박강훈

감정평가서번호: SK01-260223-002

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.

세경감정평가법인(주)

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 소 녕

세경감정평가법인(주) 대표이사 여지훈 (서명또는인)

감정평가액	**일십이억칠천만원정(₩1,270,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박강훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권혁란 (2026타경50254)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.25	2026.02.23 ~ 2026.02.25	2026.02.26

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
	구분소유 부동산	1개호 이	구분소유 부동산	1개호 하	- 여	1,270,000,000 백
	합 계					₩1,270,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
최 동 진

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강동구 암사동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 올림픽로104길 41	442-1, 443, 443-3 한강현대 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 콘크리트박공지붕 17층				
				1층	266.26			
				2층~4층 각	263.24			
				5층~16층 각	260.26			
				17층	145.26			
1	"	442-1	대	제3종일반주거지역	5,637.3			
2	"	443	대	제3종일반주거지역	1,518.7			
3	"	443-3	대	제3종일반주거지역	5,333			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제4층 제401호	115	115	1,270,000,000	집합건축물 대장상 공용면적 포함
					39.896			
				1, 2, 3 소유권대지권	12,489x------ 12,489	39.896		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**1,016,000,000**	
						건 물 :	**254,000,000**	
	합 계						**₩1,270,000,000.-**	
			이	하	여	백		

세경감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

본 감정평가는 서울특별시 강동구 암사동 소재 '신암중학교' 서측 인근에 소재하는 구분소유 부동산(아파트)에 대한 「법원경매(2026타경50254)」 목적의 감정평가임.

2. 대상 구분소유 부동산 개요

[표] 대상 단지 개요 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

소재지	서울특별시 강동구 암사동 442-1번지 외 2필지 '한강현대아파트' [도로명주소] 서울특별시 강동구 올림픽로104길 42		
구조 / 지붕	철근콘크리트조 / 콘크리트박공지붕	주용도	공동주택, 근린생활시설
연면적(㎡)	41,002.78	대지면적(㎡)	12,489
세대수	417	사용승인일	1999.05.31.

[표] 대상 호 개요 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

기호	동·층·호	용도	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	제103동 제4층 제401호	아파트	115	87.66	202.66	39.896

3. 적용법률 및 감정평가기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026.02.25.임.

6. 감정평가방법 및 기준

가. 관련 감정평가법규

[규정] 감정평가에 관한 규칙

【제12조】 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 **대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용**하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

【제16조】 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 감정평가방법 선정

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

다. 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의하였음.

나. 본 감정평가의 실지조사는 2026.02.25. 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사 시 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 인근 탐문조사 및 건축물현황도 등에 의하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

다. 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 감정평가목적 등을 고려하여 토지와 건물의 일괄감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '부동산감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅱ 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법 적용

가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

나. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

[규정] 감정평가 실무기준

【400—3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)
거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상이라고 인정되고, 최근에 거래되어 시점수정이 용이하며 최근의 가격수준을 잘 반영한 동일 단지 내 사례로서 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 기호(A)를 선정함.

[표] 거래사례 선정 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

기호	소재지 (서울특별시)	명칭	동·층·호	거래시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일
A	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강 현대 아파트	제103동 제16층 제1602호	2025. 07.12.	115	1,230,000,000	@10,695,652	1999. 05.31.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됨.

라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원이 조사·발표하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함.

[표] 시점수정 출처 : R-ONE, KAIS, KAPA

구분	매매가격지수 (서울특별시 강동구 아파트)	비고
2025.07.12. (2025년 6월 지수 적용)	103.9	거래시점
2026.02.25. (2026년 1월 지수 적용)	113.8	기준시점
시점수정치	**1.09528**	113.8 / 103.9

※ 기준시점과 거래시점의 직전 월 지수 적용 원칙이되, 발표되지 않은 경우 발표된 가장 최근 지수 적용함.

마. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

대상은 비교사례와 동일 단지 내 소재하므로 지역요인은 대등함.

2) 개별요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 대상호의 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인 비교내역은 다음과 같음.

[표] 개별요인 비교

구분			격차율	비고
조건	항목	세항목		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 대등함
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원,초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관,풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	-	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 대등함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식,복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용	-	0.94	대상은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	별도의 요인 없음
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 제반사항을 참작하여 아래와 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 결정함.

[표] 거래사례비교법의 시산가액 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	10,695,652	1.000	1.09528	0.940	115	1,266,362,715	1,270,000,000

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함

2. 참고사항

가. 가격 수준

[표] 가격 수준 출처 : 인근 공인중개업소, 네이버부동산 등

단가	비고
약 10,000,000 원/㎡ ~ 11,000,000 원/㎡ 내외	위치, 층별, 전유면적 등에 따라 가격수준이 상이함.

나. 경매 낙찰가율

[표] 경매 낙찰가율(아파트) 출처 : 태인경매 등

지역통계	서울			강동구			암사동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
1년간 평균	97.42	94.29	941	106.43	104.82	44	115.97	112.27	8
6개월 평균	100.50	95.94	401	112.72	109.47	18	109.47	120.79	4

다. 인근 유사부동산 거래사례 및 평가사례

[표] 인근 유사부동산 거래사례 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS

구분	소재지 (서울특별시)	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
거래 사례 (1)	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강현대아파트 제103동 제12층 제1202호	115	2025.10.04.	1,275,000,000	@11,086,957
거래 사례 (2)	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강현대아파트 제103동 제16층 제1602호	115	2025.07.12.	1,230,000,000	@10,695,652
거래 사례 (3)	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강현대아파트 제102동 제16층 제1602호	115	2025.09.02.	1,230,000,000	@10,695,652

[표] 인근 유사부동산 평가사례 출처 : 한국감정평가사협회, KAPA

구분	소재지 (서울특별시)	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	사례 종류	평가금액 (원)	단가 (원/㎡)
평가 사례 (1)	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강현대아파트 제102동 제7층 제701호	115	2026.01.07.	법원 경매	1,250,000,000	@10,869,565
평가 사례 (2)	강동구 암사동 442-1번지 외 2필지	한강현대아파트 제103동 제15층 제1501호	115	2024.03.12.	시가 참고	1,150,000,000	@10,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

대상물건의 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 인근 유사부동산 실거래사례 및 평가사례, 호가수준, 부동산시장동향 등을 종합적으로 검토해 볼 때 합리적인 것으로 사료되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

[표] 감정평가액 결정

대상물건	면적(㎡)	감정평가액(원)
가	115	1,270,000,000

부동산 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

대상물건은 서울특별시 강동구 암사동 소재 '신암중학교' 서측 인근에 소재하는 구분소유 부동산(아파트)으로서, 주위는 아파트, 근린생활시설, 각급 학급시설, 공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량을 통한 진·출입이 가능하며, 북동측 인근에 수도권 지하철 8호선 '암사역사공원역'이 소재하고, 북동측 '아리수로', 서측 '올림픽로', 남측 '고덕로'를 따라 다수의 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트조 콘크리트박공지붕 지상 17층 건물 내
제4층 제401호로서, (사용승인일 : 1999.05.31.)
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지, 천장지, 마루, 타일 및 각종 내장재 마감 등,
- 창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

대상은 기준시점 현재 아파트 등으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

부동산 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

대상토지는 인접 토지와 대체로 등고평탄한 3필지 일단의 사다리형 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상단지 북측 및 남측 폭 약 25m, 동측 폭 약 10m, 서측 폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):도시지역, 제3종일반주거지역(2004-11-05), 도로(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)(서울시강동송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구역 변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트 / 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인등(단독 다가구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26.~26.8.25. 국토부공고2025-1058호), 건축선

부동산 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)

기호(2),(3):도시지역 , 제3종일반주거지역(2004-11-05) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)(서울시강동송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m (지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술) (군사시설보호구역 변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15) (대상: 아파트 / 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역 (대상:외국인등(단독 다가구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26.~26.8.25.국토부공고 2025-1058호)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2026.02.24.자 등기사항전부증명서상 소유자는 '권혁란'임.


한강
現代
102


102


401

