감 정 평 가 서

건 명:	망 김대의의 상속인 김남현 외 1명 소유물건(2025타경51954)
의 뢰 인:	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철
감정평가서번호:	SJ1-25-09-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)신진감정평가법인

서울특별시 강남구 광평로 280 1217호(수서동, 로즈데일)
Tel.02-449-8288 Fax.0505-182-4117

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
강 현 구 (인)

(주)신 진 감 정 평 가 법 인 대표이사 이 영 훈 (서명또는인)

감정평가액	일십이억구천만원정(₩1,290,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 김대의의 상속인 김남현 외 1명 (2025타경51954)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.10	2025.09.12

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	1,290,000,000
합 계					₩1,290,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성동구 응봉동 소재 경의중앙선 "응봉역" 북서측 인근에 위치하는 금호현대아파트 제108동 제2층 제204호로서, 서울동부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항 본문에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 10일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025년 09월 10일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 "『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다." 라고 규정함.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12

조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

따라서 본건의 감정평가는 인근지역 내에 소재하며 평가대상과 가치형성요인이 유사하여 비교성이 인정되는 매매사례를 기준으로 구조, 관리상태, 층별, 향별효용성 등의 가치형성요인을 비교하여 건물(공용부분 포함)과 토지의 소유권(대지권)을 일체로한 비준가격으로 감정평가하였음.

3) 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제1조 및 제1조의 2에 따른 구분소유건물로서 경계벽에 의해 1동의 건물 중 다른 부분과 구조상 구분되어 독립한 건물임.

SINJIN

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성동구 응봉동 98 금호현대아파트				
이용상황	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 평 슬래브지붕 14층	사용승인일	1990.09.20

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제108동 제2층 제204호	아파트	79.80	27.77	107.57	44.22
합계			79.8	27.77	107.57	44.22

3. 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 #A를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 및 건물명	동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
#A	응봉동 98 금호현대아파트	제107동 제07층 제703호	79.80	44.22	1,250,000,000 (약 15,664,160)	2025. 05.03	1990.09.20
#B	응봉동 98 금호현대아파트	제108동 제3층 제306호	79.80	44.22	1,275,000,000 (약 15,977,443)	2025. 07.22	1990.09.20
#C	응봉동 98 금호현대아파트	제108동 제14층 제1404호	79.8	44.22	1,290,000,000 (약 16,165,413)	2025. 05.03	1990.09.20

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근 지수를 적용하였음.

지 수 유 형	아파트	지 역	서울 강북지역 동북권 성동구

한국부동산원 부동산통계정보시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2025.05.03	2025.04	100.7
	기준시점	2025.09.10	2025.07	107.0
계산식	107.0 / 100.7 ≒ 1.06256			
시점수정치 결정	1.06256			

※ 거래시점이 2025년 05월 03일로 2025년 04월 지수를 적용함.

※ 기준시점이 2025년 09월 10일로 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

▣ 기호(1) : 사례 #A

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(전유,㎡)	산출가액 (원) 전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	#A	1,250,000,000	1.00	1.06256	0.970	79.80/79.80	1,288,354,000 (약 16,144,786)	1,290,000,000
합 계								1,290,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 위치 · 상태 · 노후도 · 향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적당 16,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지 및 건물명, 동 • 층 • 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
#a	응봉동 98 금호현대아파트 제107동 제11층 제1105호	79.80	1,050,000,000 (약 13,157,895)	공매	2024 05.09	-
#b	응봉동 100 대림아파트 제1동 제8층 제801호	84.44	1,330,000,000 (약 15,750,829)	경매	2025. 05.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

[출처 : 법원경매정보]

구분	서울특별시 성동구 응봉동		비고
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	
아파트	85.64	85.64	최근 1년 평균

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	전유면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	제108동 제2층 제204호	79.8	1,290,000,000	1,290,000,000	-
합계	-	79.8	-	1,290,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	서울특별시 성동구 응봉동 [도로명주소] 서울특별시 성동구 독서당로 377	98 금호현대 아파트 108동	아파트	철근콘크리트조 평 슬래브지붕 14층				
				1층	793.28			
				2층 ~ 14층 각	785.79			
				지층	678.19			
	1. 동 소	98	대	제3종일반주거지역	30,465			
				(내) 철근콘크리트조 2층 204호	79.80	79.80	1,290,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1. 소유권	44.22			
				----------	-----	44.22		
				대지권	30465			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,032,000,000	
						건 물 :	258,000,000	
	합 계						₩1,290,000,000.-	
			이	하	여	백		

SINJIN

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 성동구 응봉동 소재 경의중앙선 "응봉역" 북서측 인근에 위치하며,
주위는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "응봉역(경의중앙선)"이
소재하는 등 제반교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평 슬래브지붕 14층 건 내 2층 204호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조.)

(5) 설비내역

위생 급배수설비 등 되어 있으며, 소화전설비, 화재탐지 및 경보 설비, 승강기설비,
난방설비 등이 되어 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

본건은 남층하향 완경사지의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접하며, 단지내 도로를 통해 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해당사항은 성동광진교육지원청에 문의바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선(해당도로의 경계선에서 3m후퇴선을 건축선 지정(세부사항은 건축과 문의))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.
(2) 기 타 : 없 음.

SINJIN

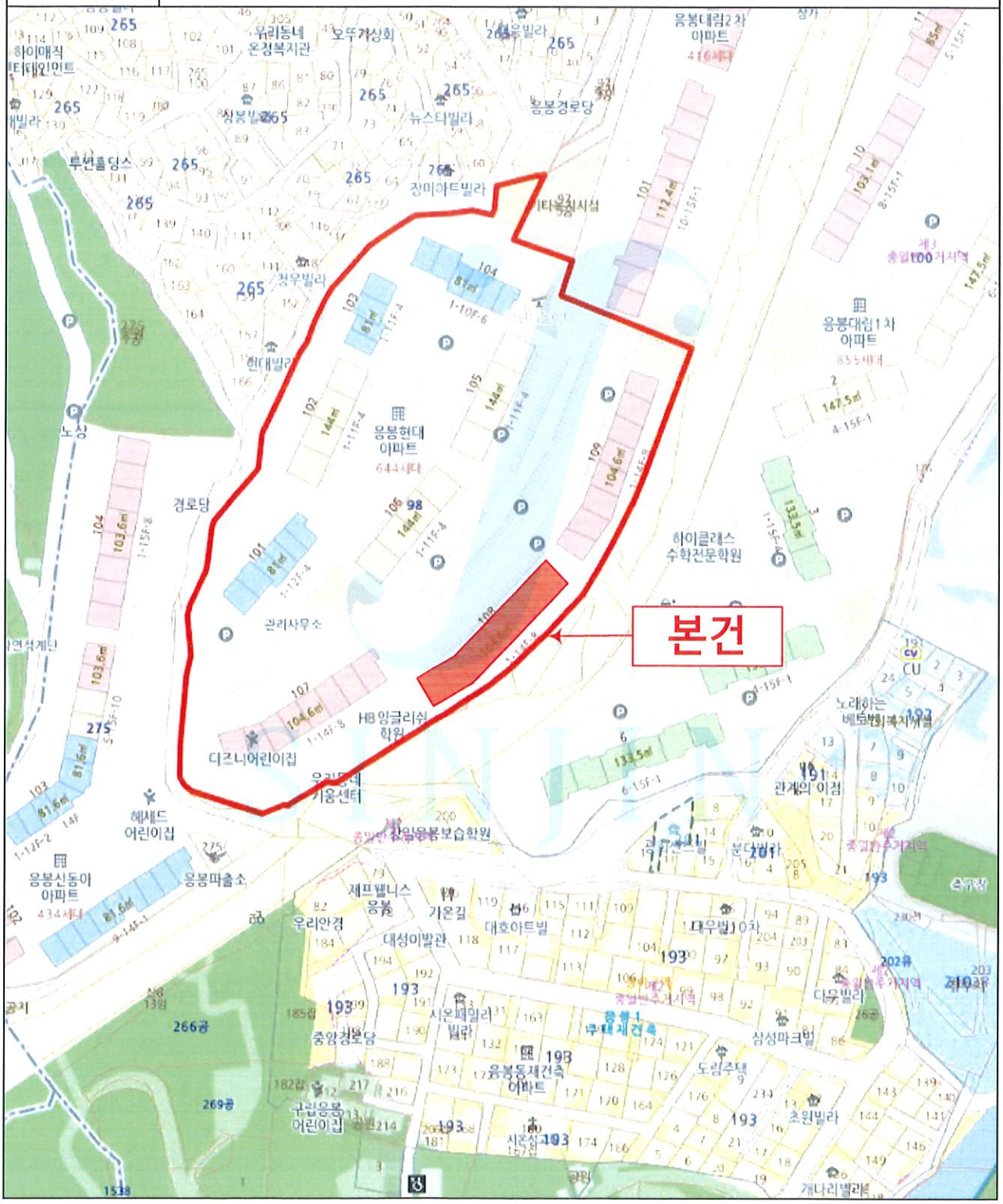
광 역 위 치 도

소재지	서울특별시 성동구 응봉동 98 금호현대아파트 108동 2층 204호



상 세 위 치 도

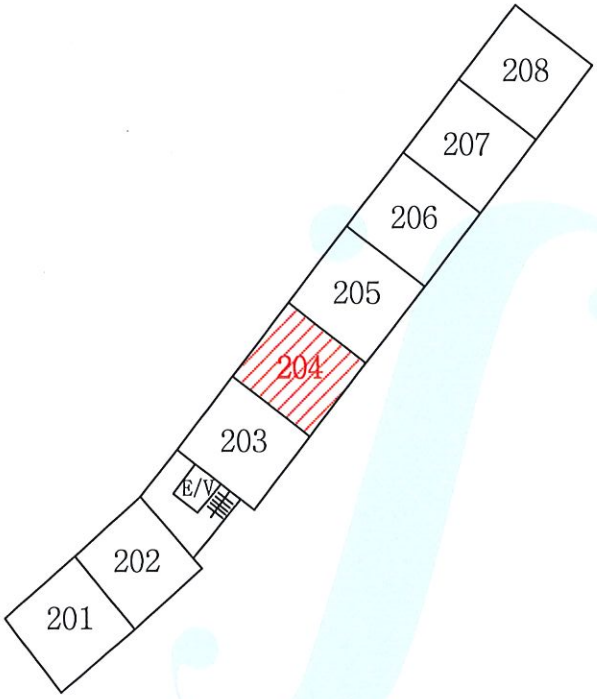
소재지	서울특별시 성동구 응봉동 98 금호현대아파트 108동 2층 204호



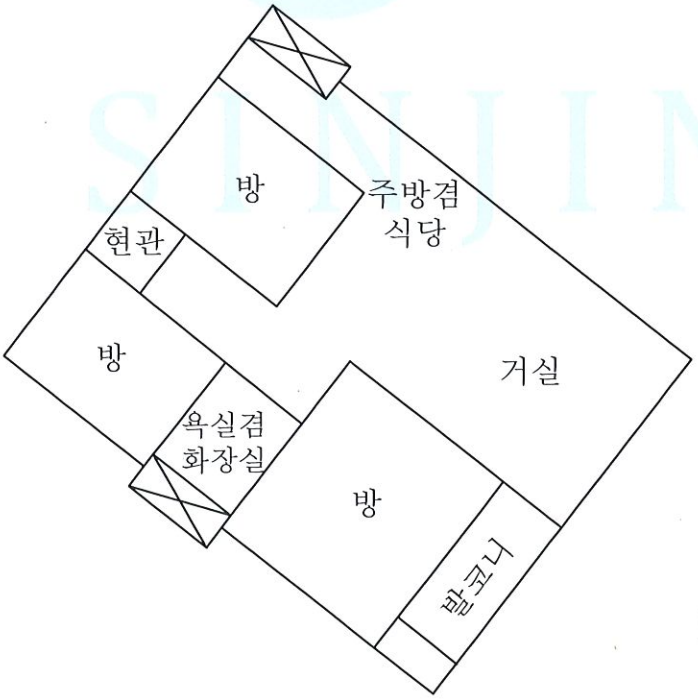
호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

S = No Scale

<금호현대아파트 제108동 제2층 제204호>



【 호별배치도 】



【 내부구조도 】

사 진 용 지

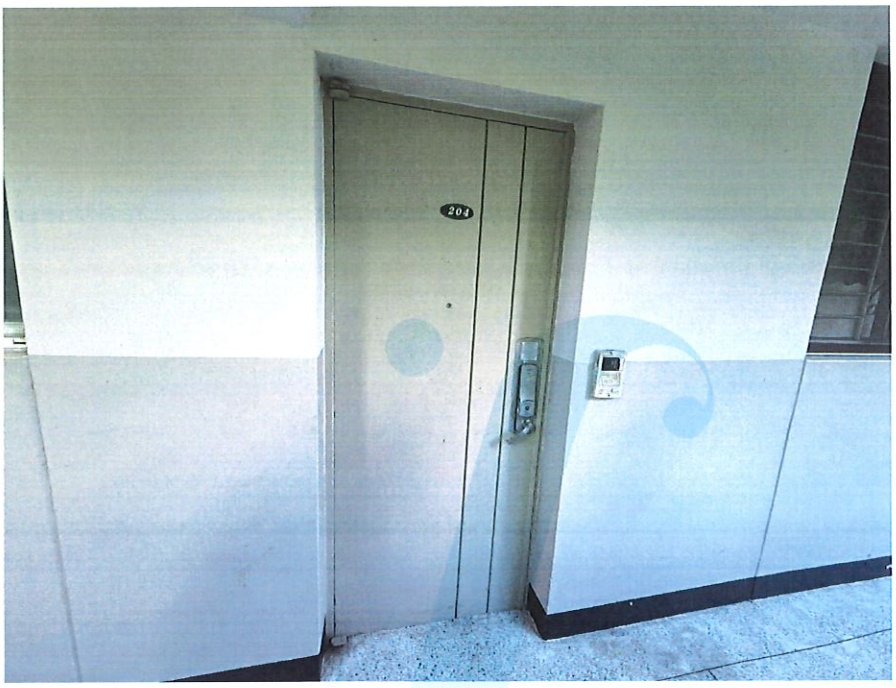


본건 동 전경



공동 현관문

사 진 용 지



출입문



단지 및 주위 전경