감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	장천재 소유물건(2025타경52220)
의 뢰 인:	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균
감정평가서번호:	2511-2-0301

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.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 종 웅

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	일억일천만원정(₩110,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장천재 (2025타경52220)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.04	2025.11.04	2025.11.06

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	110,000,000
합 계					₩110,000,000

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)
조 윤 열

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강동구 길동 소재 '길동역(지하철5호선)' 남서측 인근에 위치하는 '청광플러스원큐브2차' 제15층 제1504호에 대한 서울동부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 작성하되, 관련공부(등기사항전부증명서 등) 등을 참고하였음.

③ 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 확인하였음.

④ 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 도시하였으며 추후 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑤ 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 집합건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차
도로명주소	서울특별시 강동구 천호대로175길 10

주용도	근린생활시설,업무시설(오피스텔), 아파트(원룸형) 31호/111세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2013.07.30	
건물규모	층수	지하 1층/지상 19층
	연면적	4,336.56 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	15/1504	아파트	14.495	12.736	27.231	3.77	53.23
합계 (1개호)			14.495	12.736	27.231	3.77	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
#1	길동 45*	18/180*	아파트	14.495	105,000,000 (@7,243,877)	2025.06.16 (2013.07.30)	-
#2	길동 45*	12/120*	아파트	14.495	103,500,000 (@7,140,393)	2025.04.01 (2013.07.30)	-
#3	길동 45*	10/100*	아파트	14.495	100,000,000 (@6,898,931)	2025.02.24 (2013.07.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서, 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
동남권
강동구
아파트</td><td rowspan="4">5.232%
(1.05232)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.06.16/
2025.11.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>101.3</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>106.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (106.6 - 101.3) / 101.3
≒ 1.05232</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층/호	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가(원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가(원/전유㎡)		
가	15/1504	14.495	#1	7,243,877	1.000	1.05232	1.000	7,622,877	110,493,602	110,000,000
합계		14.495	-	-	-	-	-	-	-	110,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	길동 45* 6/60*	아파트	14.495	103,000,000 (@7,105,899)	2025.09.23 (2013.07.30)	법원 경매	-
(2)	길동 45* 8/80*	아파트	14.495	104,000,000 (@7,174,888)	2025.05.18 (2013.07.30)	법원 경매	-
(3)	길동 45* 8/80*	아파트	14.495	115,000,000 (@7,933,770)	2023.05.09 (2013.07.30)	법원 경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 강동구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	57,769,513,500	56,892,501,623	98.5	155	67	43.2
오피스텔(주거)	3,594,000,000	2,950,306,255	82.1	110	20	18.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가	제15층 제1504호	14.495	3.77	110,000,000
합계		14.495	3.77	110,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 길동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 천호대로175길 10	457 청광 플러스 원큐브 2차	근린생활 시설. 업무시설 (오피스텔) 아파트 (원룸형)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 (평스라브)지붕 19층				
				지1층	367.84			
				1층	257.5			
				2층	233.36			
				3층	233.36			
				4층	238.43			
				5층	239.6			
				6층	184.15			
				7~19층 각	198.64			
1	서울특별시 강동구 길동	457	대		646.1			
가			아파트	(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	14.495	14.495	110,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	3.77			
				--------	--------	3.77		
				대지권	646.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,000,000	
						건 물 :	33,000,000	
	합 계						₩110,000,000.-	
			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 '길동역(지하철5호선)' 남서측 인근에 위치하고 부근은 공동주택, 업무시설, 상업시설 등이 혼재하며 근거리에 공공시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량출입 가능하고 대중교통편은 버스 및 지하철로서, 인근에 버스정류장, 지하철역(강동역, 길동역)이 소재하는 바, 대중교통수단 이용은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지1층/지상19층 건으로서,
외벽: 석재, 복합판넬 등 마감
내벽: 벽지도배, 타일 등 마감
창호: 새시창호 등 마감

(4) 이용상태

청광플러스원큐브2차 제15층 제1504호로서, 아파트(원룸형)로 이용중임.
(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 기계식주차설비, 도시가스보일러에 의한 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

인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 근린생활시설, 업무시설(오피스텔) 및 아파트(원룸형)용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 12M 정도의 도로를 통해 차량 등의 진·출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)서울특별시 고시 제2025-475호(2025.8.28.)참조), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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> 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), 도시관리계획 입안중(임대의무기간 임대주택 건립 용적률완화(안) 자세한사항은 서울시공고 2025-3046호 참조)

(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)

-임대관계는 미상임.
-본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 도시하였으며 추후 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

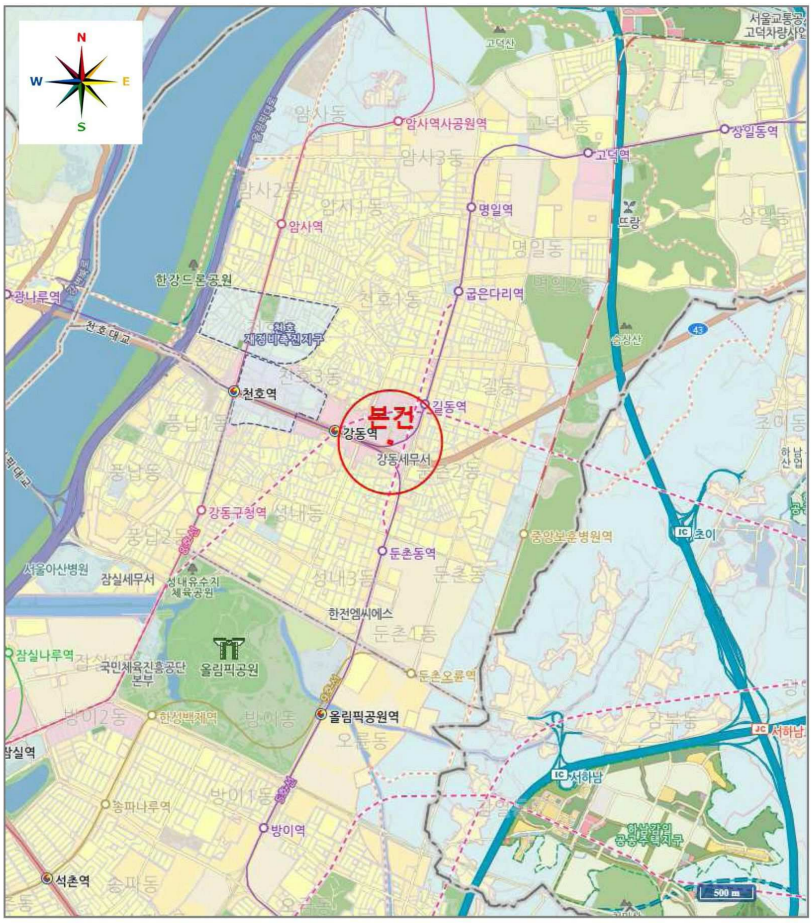
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 15층 1504호

2511-2-0301

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 제15층 제1504호



프라임감정평가법인(주)

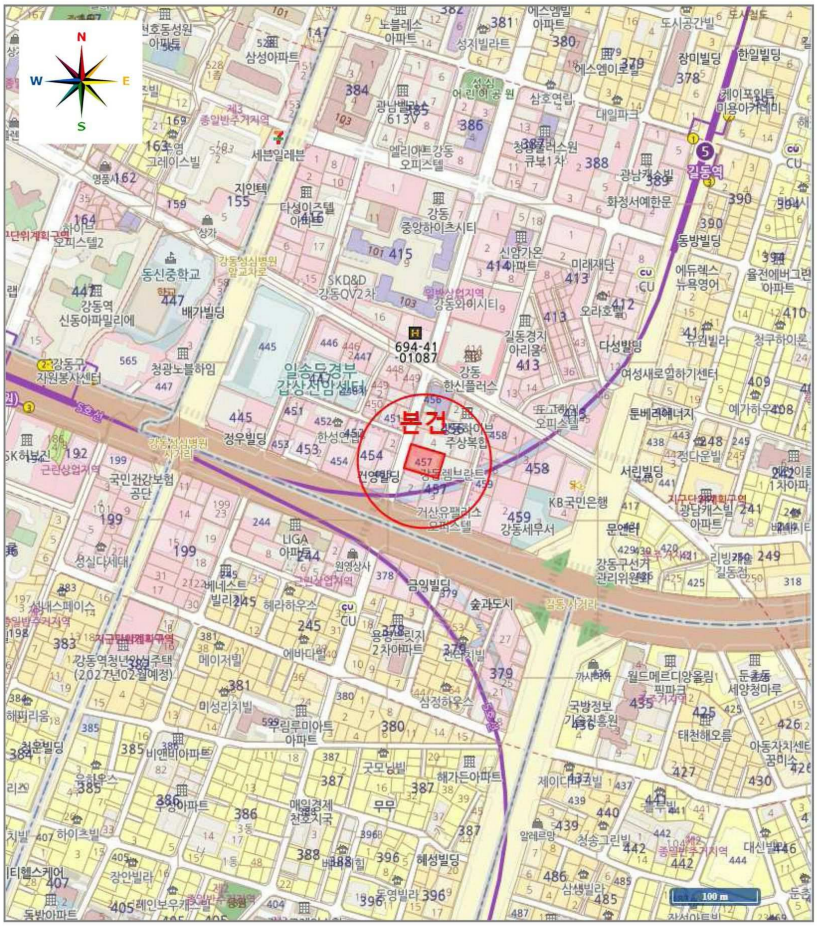
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 15층 1504호

2511-2-0301

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 제15층 제1504호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

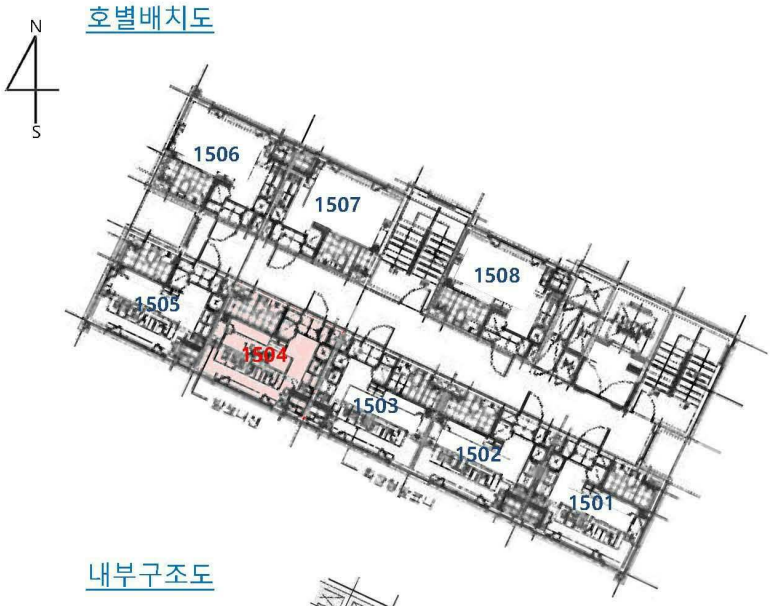
프라임감정평가법인(주)

내 부 구 조 도

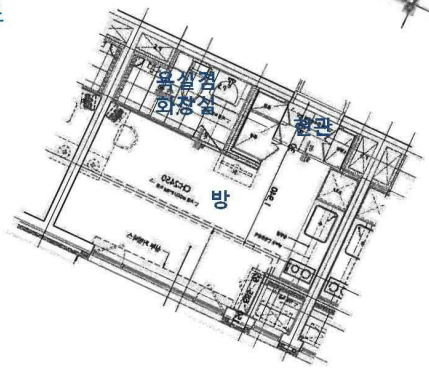
소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 15층 1504호

호별배치도 및 내부구조도

호별배치도



내부구조도



청광플러스원큐브2차 제15층 제1504호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		산출 구분	비 고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	미상임.				

프라임감정평가법인(주)

정통중화요리 모리
모리향
상록회관
연탄구이 전문점
02-474-3505

1504

1503

Cello
무한리필
보쌈·낙지보쌈

의원
7-ELEVEN
약
정통중화
모리향
상록회관
02-474-3505