감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김재은 소유물건(2025타경52353)

의 뢰 인 : 사법보좌관 정성균

감정서번호 : AI-20251120

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

AI감정평가사사무소

TEL. 070-4513-1824 FAX. 0505-182-4330

AI-20251120

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김준형 (인)

감정평가액	**이십오억이천만원정 (₩2,520,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김재은 (2025타경52353)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 24	2025. 11. 21 ~ 2025. 11. 24	2025. 11. 24

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	2,520,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,520,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 광진구 광장동 소재 '양진초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '광장힐스테이트' 제1401동 제2505호에 대한 서울동부지방법원 경매5계의 경매(2025타경52353) 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 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 21일 ~ 2025년 11월 24일에 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 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

② 대상물건의 내부구조 등은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례, 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 이용상황 및 실제 구조가 상이할 수 있으니 업무진행시 확인바람.

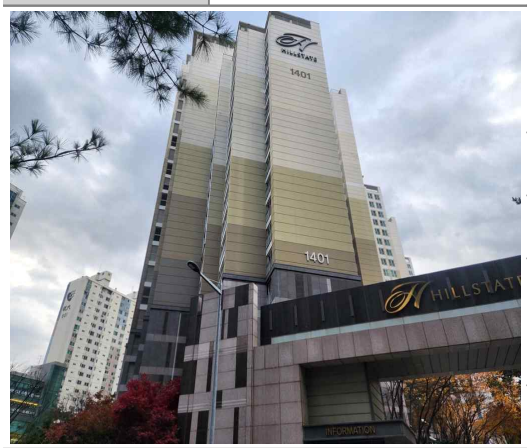
③ 대상물건은 구분소유건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격(적정지분)과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.

④ 대상물건 감정평가 시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 "**"처리하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동		
도로명주소	서울특별시 광진구 아차산로 537-17 (광장동, 광장힐스테이트)		
	주용도	공동주택(아파트) 139개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2012.03.28	
	건물규모	층수	지상25층
		연면적	17,160.89 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	1401/25/2505	아파트	84.96	81.88	166.84	46.4	50.92

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	광장동 58*	14**/24/24**	아파트	84.96	84.96	2,450,000,000 (@28,800,000)	2025.06.14 (2012.03.28)	-
#2	광장동 58*	14**/3/3**	아파트	84.97	165.4	2,245,000,000 (@26,400,000)	2025.05.28 (2012.03.28)	-
#3	광장동 58*	14**/8/805	아파트	84.9	164.12	2,245,000,000 (@26,400,000)	2025.04.29 (2012.03.28)	-
#4	광장동 58*	14**/24/24**	아파트	84.96	166.84	2,120,000,000 (@25,000,000)	2024.12.09 (2012.03.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#3**

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
강북지역
동북권
광진구
아파트</td><td rowspan="4">9.300%
(1.09300)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.04.29/
2025.11.24</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.03</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>109.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (109.3 - 100.0) / 100.0
≒ 1.09300</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 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #3]

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	1.03	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	1401/25/2505	84.96	#3	26,400,000	1.000	1.09300	1.030	29,700,000	2,523,312,000	2,520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사 평형 기준	29,000,000-30,000,000	-

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	광장동 582 1401/25/2505	아파트	84.96	166.84	1,920,000,000 (@22,600,000)	2024.04.17	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	광장동 5** 14**/20/20**	아파트	130.17	236.81	2,400,000,000 (@18,400,000)	2025.03.01 (2012.03.28)	조세
(3)	광장동5** 14**/23/23**	아파트	42.48	124.36	960,000,000 (@22,600,000)	2024.04.04 (2012.03.28)	법원경매
(4)	광장동5** 14**/25/25**	아파트	130.17	236.81	2,300,000,000 (@17,700,000)	2023.03.17 (2012.03.28)	시가참고
(5)	광장동5** 14**/3/3**	아파트	84.96	166.84	2,020,000,000 (@23,800,000)	2022.12.01 (2012.03.28)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울 광진구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	32,663,000,000	34,628,761,056	106.0	47	24	51.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	서울특별시 광진구 광장동 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호	84.96	46.4	2,520,000,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 서울특별시 광진구 광장동 [도로명주소] 서울특별시 광진구 아차산로 537-17 (광장동, 광장힐 스테이트)	582 광장힐스테 이트 1401동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브 지붕 25층 1층 2층 3층 4층 ~ 18층 각 19층 ~ 21층 각 22층 ~ 25층 각 옥탑1층 (연면적제외) 부1 지1층 부2 1층 부3 1층 부4 1층 부5 지1층 부6 지3층 부7 지3층	767.04 741.89 737.29 730.41 638.36 510.86 118.5 19.1 13.39 13.39 12.24 117.65 483.9 8,566.15			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시			철근콘크리트구조 제25층 제2505호	84.96	84.96	2,520,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 166.84㎡

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	1.서울특별시 광진구 광장동	582	대		24,664.7			
	대지권의종류			1. 소유권				
	대지권의비율			1.	46.4 ----- 24,664.7	46.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,512,000,000 1,008,000,000	
	합 계						**₩2,520,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 광진구 광장동 소재 '양진초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 지하철 5호선(광나루역) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 25층 건물 내 제25층 제2505호로서,
(사용승인일 2012.3.28.)

외벽:세멘몰탈위 페인팅 마감 등
창호:샷시창호 임.

(4) 이용상태

본건은 현황 아파트로 이용 중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 소화전설비, 주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지대비 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용 중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내 도로가 개설되어 있으며, 남측으로 노폭 약 30미터 내외, 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

광장동 582 :도시지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(세부사항은 건축과에 문의)<건축법>, 교육환경보호구역(최종사항은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(200m)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (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.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.),건축선(자세한 사항은 건축과에 문의)

(9) 공부와의 차이

-.

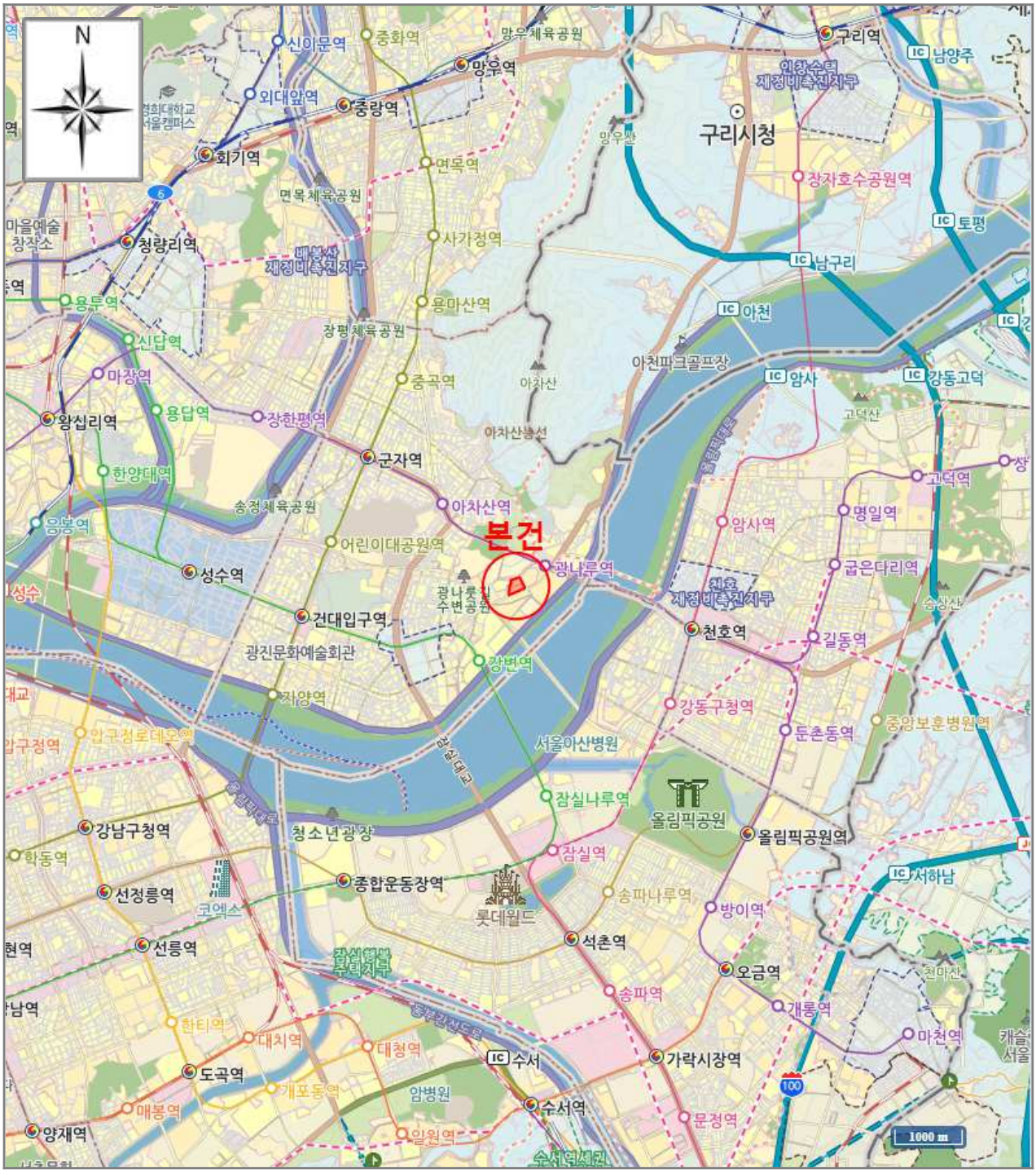
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

AI-20251120

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호

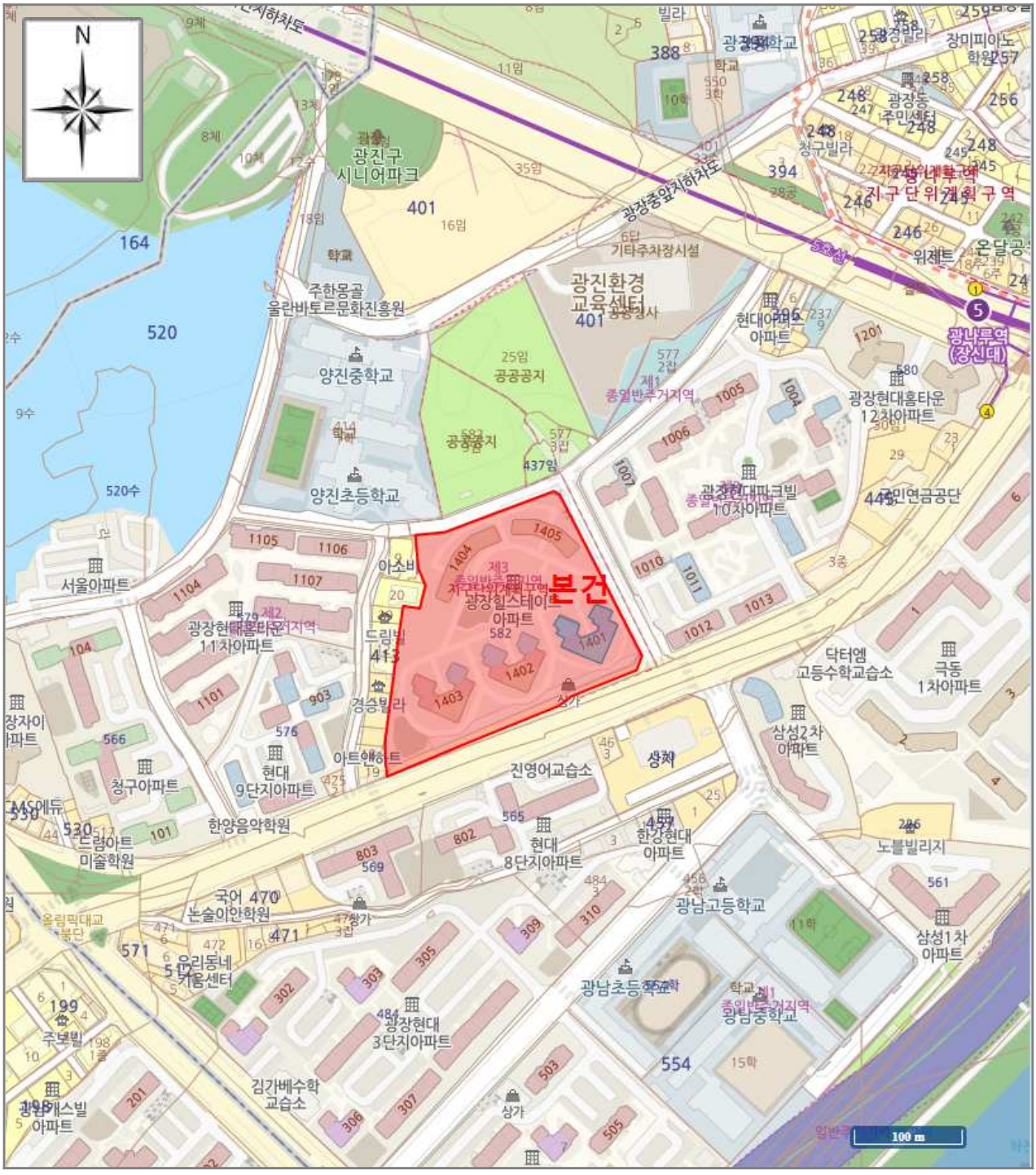


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

AI-20251120

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



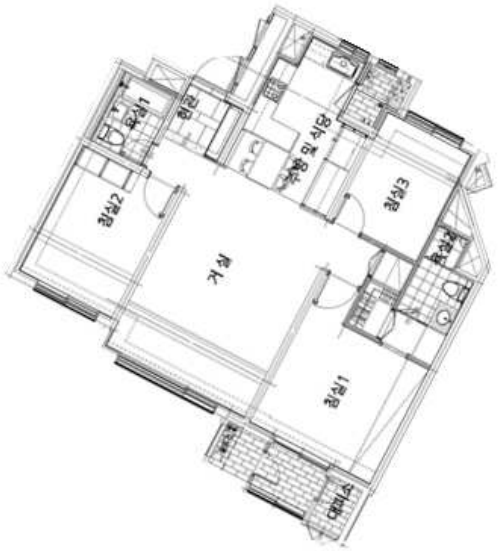
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



▶ 호별배치도 ◀

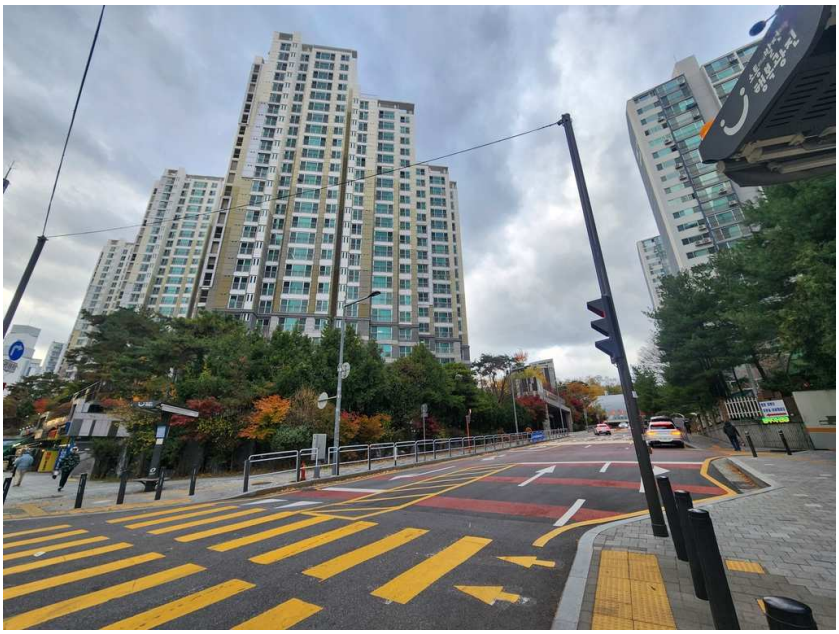


▶ 내부구조도 ◀

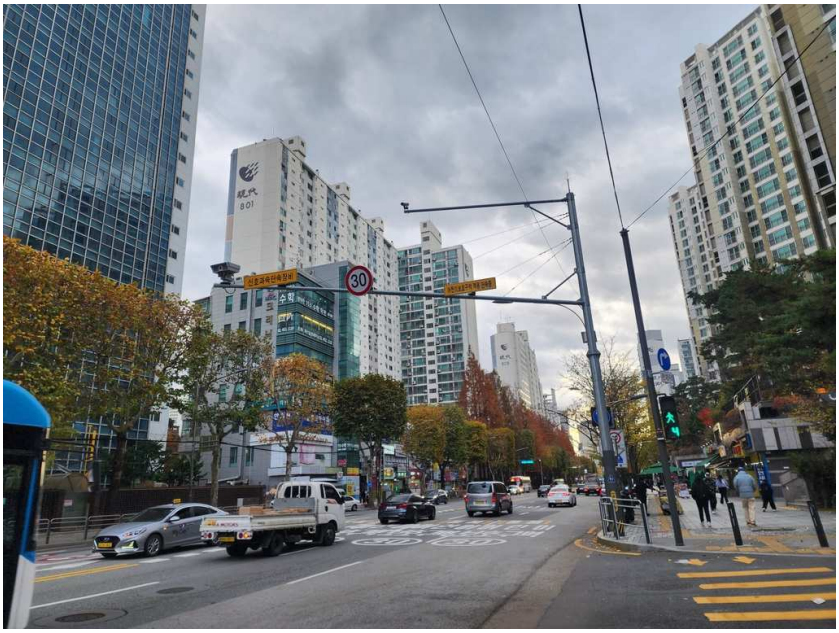
※건축물대장(건축물현황도)도면에 의함

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



주변 전경



주변 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



본건 전경



본건 전경 1

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



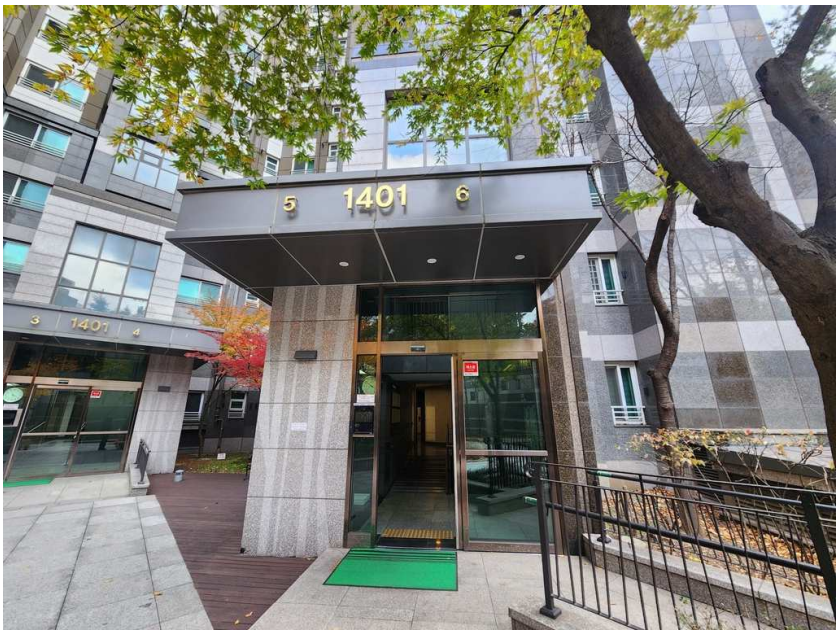
단지 입구 전경



단지 내 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 광진구 광장동 582 광장힐스테이트 제1401동 제25층 제2505호



본건 1층 공동 출입구



본건 현관문