

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
건명	김연정 소유물건 (2025타경2828)
감정서번호	DW-250822-01

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

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이대운 (인)

감정평가액	구백칠십만원정 (₩9,700,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김연정 (2025타경2828)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.29	2025.08.28 ~ 2025.08.29	2025.09.04	
감 정 평 가 내 용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	9,700,000
	합 계					₩9,700,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 박 지 현					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 제기동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 제기동 1140-5 (도로명주소)서울특별시 동대문구 왕산로 117		
건물명, 층, 호수	불로장생타워 3층 3-71호		
용도	제1종근린생활시설(의원)	사용승인일	2007.2.13
면적	전유면적 4.86㎡	공용면적 9.98㎡	대지권 1.265㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.08.29에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거해 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.29임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인년
A	제기동 1140-*	블로장생 타워	2/ *-**	4.5	1.17	10,000,000	2022.10.12 2007

② 거래사례 선정 의견

상기 거래사례A는 지리적 위치 및 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 인정되는 동일 건물내에 소재하고 있는 유사 부동산의 거래사례로서 그 거래가액이 등기되어 있는 바, 이를 선정하여 비준함.

2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산임대동향 중 자본수익률을 활용하여 시점수정함.

-시점수정치 산출(집합상가 서울시 자본수익률 적용)

▷ 2022년 4분기: 0.09(%) ▷ 2023년 1분기: -0.15(%) ▷ 2023년 2분기: 0.19(%)

▷ 2023년 3분기: 0.08(%) ▷ 2023년 4분기: 0.45(%) ▷ 2024년 1분기: 0.73(%)

▷ 2024년 2분기: 0.56(%) ▷ 2024년 3분기: 0.72(%) ▷ 2024년 4분기: 0.69(%)

▷ 2025년 1분기: 0.64(%) ▷ 2025년 2분기: 0.66(%)

▷ 시점수정치: $(1+0.0009 \times 81/92) \times (1-0.0015) \times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0045) \times (1+0.0073) \times (1+0.0056) \times (1+0.0072) \times (1+0.0069) \times (1+0.0064) \times (1+0.0066) \times (1+0.0066 \times 60/91) \approx 1.05199$

*자본수익률이 미발표된 기간의 경우 발표된 직전분기(2025년도 2분기)의 자본수익률을 연장적용함.

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 가시성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 건물의 규모 및 노후도, 공실률, 임대료수준 및 임대비율, 공용부분의 규모 및 각종 설비 건물 관리상태 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(주출입구와의 거리, 엘리베이터 등과의 거리 등), 면적(전유부분 등), 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A = 1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치(누계)
기호1	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860
대상물건과 거래사례는 동일 건물내 유사 부동산으로서 외부요인 및 건물(내부)요인 등은 유사하며 호별요인(층별 효용 등)의 경우 대상물건이 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 결정

본건	사례거래가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(m ²))	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	10,000,000	1.00	1.05199	0.860	4.86 / 4.5	9,770,883	9,700,000

※산출가액의 유효숫자 둘째자리 미만은 절사하여 시산가액을 결정함.

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (m ²)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인년
a	제기동 1140-*	불로장생 타워	3/ *~**	2.93	5,000,000	매각	2025.02.25 2007
b	제기동 1140-*	불로장생 타워	4/ *~**	3.88	8,000,000	경매	2023.04.28 2007
c	제기동 1140-*	불로장생 타워	2/ *~**	4.86	9,600,000	경매	2021.12.09 2007

2) 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (m ²)	물건금액 (원)	거래시점
						사용승인년
a	제기동 1140-*	불로장생 타워	4/ *~**	3.49	7,000,000	2023.07.20 2007
b	제기동 1140-*	불로장생 타워	3/ *~**	5.86	10,000,000	2022.02.23 2007

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 도면을 기준으로 본건 건물 관리사무소측의 안내 및 현황 상태 등을 통해 확인하였으니 참고바람.
- 2) 본건은 오픈상가 형태의 구분건물로서 후면 “사진용지” 에서 보는 바와 같이 바닥의 건물번호표지와 경계표지 등을 통해 그 위치를 특정·확인하였으니 참고바람.
- 3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 등의 집합 건물 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분해 구분건물감정평가 명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 9,700,000원

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등의 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리적으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 동대문구 제기동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 왕산로 117	1140-5 불로장생 타워	판매시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 트지붕 지하5층 지상14층				
			(기계실, 전기실, 발전기실)	지5층	660.37			
			(창고)	지5층	431.05			
			(계단실, 승 강기, 홀)	지5층	105.67			
			(주차장)	지4층	1,028.11			
			(창고)	지4층	292.79			
			(계단실, 승 강기, 홀)	지4층	89.41			
			(주차장)	지3층	1,193.18			
			(창고)	지3층	127.72			
			(계단실, 승 강기, 홀)	지3층	89.41			
			(주차장)	지2층	1,201.31			
			(계단실, 승 강기, 홀)	지2층	89.41			
			(창고)	지2층	59.29			
			(방재실)	지2층	37.51			
			(화장실)	지2층	22.66			
			(주차장)	지1층	248.29			
			(창고)	지1층	39.80			
			(계단실, 승 강기, 홀)	지1층	72.86			
			(세척실, 헬룸)	지1층	51.02			
			(화장실, 승 강기홀)	지1층	72.65			
(판매시설)	지1층	920.92						
(계단실, 승 강기, 홀)	1층	62.67						
(방풍실, 승 강기, 홀)	1층	83.27						
(판매시설)	1층	858.38						
(계단실, 승	2층	63.72						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			강기, 흙) (화장실, 승 강기, 흙)	2층	53.87			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	2층 3층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	3층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	3층 4층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	4층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	4층 5층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	5층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	5층 6층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	6층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	6층 7층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	7층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	7층 8층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	8층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승 강기, 흙)	8층 9층	937.96 63.72			
			(화장실, 승 강기, 흙)	9층	54.12			
			(판매시설) (계단실, 승	9층 10층	937.96 63.72			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			강기, 홀)					
			(화장실, 승 강기홀)	10층	54.12			
			(판매시설)	10층	937.96			
			(계단실, 승 강기, 홀)	11층	63.72			
			(화장실, 승 강기홀)	11층	54.12			
			(판매시설)	11층	937.96			
			(계단실, 승 강기, 홀)	12층	63.72			
			(화장실, 승 강기홀)	12층	54.12			
			(판매시설)	12층	937.96			
			(계단실, 승 강기, 홀)	13층	63.72			
			(화장실, 승 강기홀)	13층	54.12			
			(판매시설)	13층	937.96			
			(엠디에프 실)	14층	27.30			
			(계단실, 승 강기, 홀)	14층	58.54			
			(화장실, 승 강기홀)	14층	65.95			
			(판매시설)	14층	700.53			
	1. 서울특별시 동대문구 제기동	1140-5	대		1,820.1			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(내) 철골철근 콘크리트구조 3층 3-71호	4.86	4.86	9,700,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권	1.265			
				----- 대지권	1,820.1 × ----- 1,820.1	1.265		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 5,820,000 3,880,000	
	합 계			이 하	여	백	₩9,700,000.-	

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 동대문구 제기동 소재 지하철(1호선) 제기동역 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 접면도로 등에 따라 상업용 건물, 업무용 건물, 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 시장, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 등이 소재하고 있어 대중교통여건은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 3층 3-71호로서,
외벽 : 외장석재마감 및 외장패널마감 등,
내벽 : 몰탈위페인팅마감, 타일마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건 대상물건은 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현장조사시 공실상태임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비, 중앙공급식 냉난방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 각종 소방설비, 보안설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 대체로 사다리형의 평지로서 공부상 주용도가 판매시설 등의 건물(불로장생타워)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 광대소각의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구), 가축사육 제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가 구역(대상자:외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~ 2026.8.25.), 도시관리계획 입안중(방화지구 폐지), 도시관리계획 입안중(지구단위계획 수립중(건축과 협의)), 건축선(세부사항 건축과 문의).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 제기동 1140-5 불로장생타워 3층 3-71호

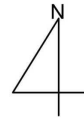


호별배치도 및 내부구조도

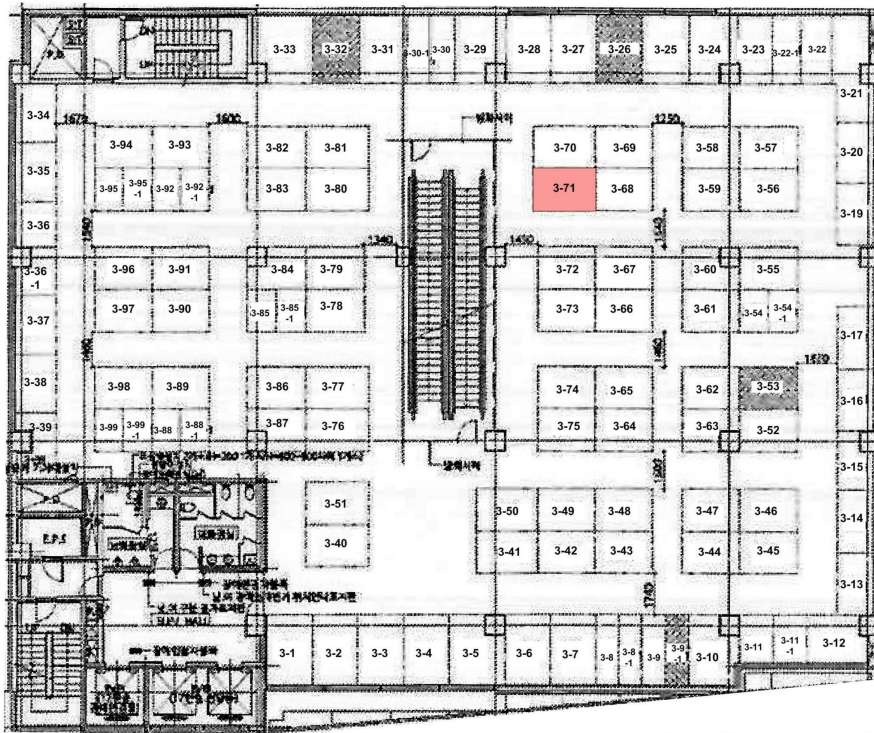
소재지 서울특별시 동대문구 제기동 1140-5 불로장생타워 3층 3-71호

No Scale

호별배치도 및 내부구조도

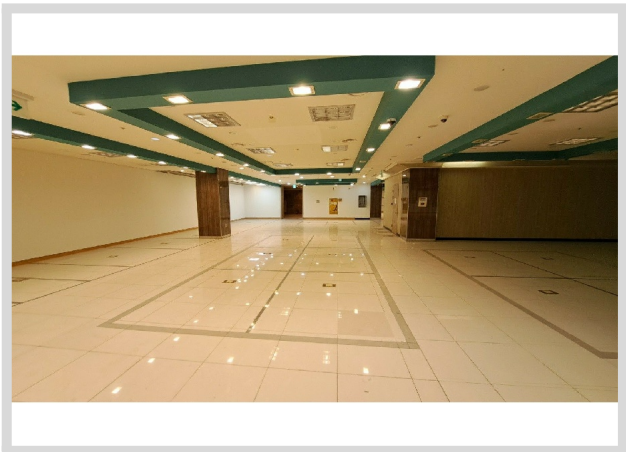


<불로장생타워 3층>

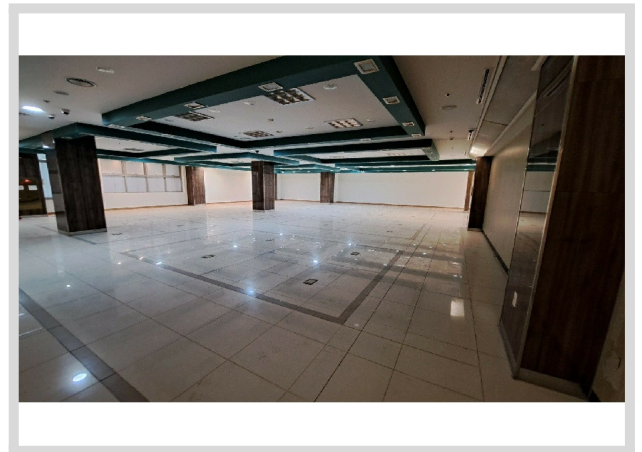


*대상물건의 공부상 용도는
제1종근린생활시설(의원)이며
현장조사시 공실상태임.

<본건 : 불로장생타워 3층 3-71호>

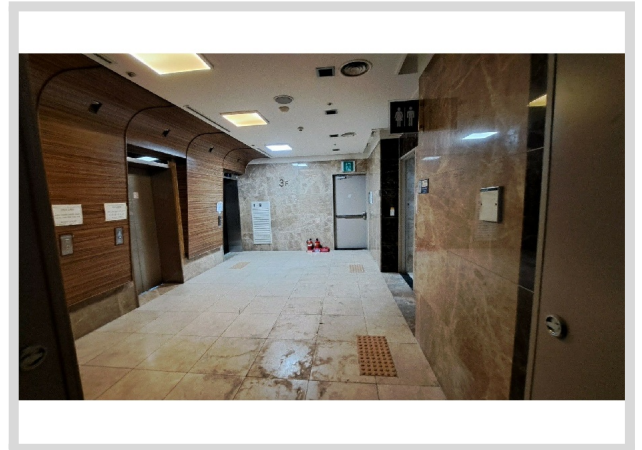


3



3





3 E/V



(1)

