감 정 평 가 서

건 명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경12282)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	HAS25-4-5

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

호텔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

한 명 희

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경12282)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.22

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
	오피스텔	1 이	오피스텔	1 하	- 백	115,000,000 여
	합 계					₩115,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 전농동 601-2, 601-3, 601-8, 100-7, 100-8, 100-10, 101-11 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 왕산로 288			
명 칭	에스앤제이프리미안			
기 호	층 · 호	용 도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	제4층 제403호	오피스텔	16.575	4.1
건물개황	대지면적 / 연면적(㎡)	용도	호수/세대수	사용승인일
	397.1 / 2,944.45	업무시설, 도시형생활주택	78호/18세대	2017.4.6.

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 “떡전교사거리” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔)로서, 법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.04.17.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

4.2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.04.16. ~ 2025.04.17. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등은 현장 조사 시 이해관계인의 폐문·부재로 건축물 현황도 및 외부관찰 등에 의거 작성하여 실제와는 차이가 있을 수 있음.

8.3. 마감재 및 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 기준으로 감안 하였으니 경매 진행 시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

비준가격 = 거래사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적

2. 거래사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (천 원)	거래단가[1] (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	전농동 601-2	12	오피스텔	17.9775	4.5	125,000	6,953,136	2025.03.04 2017

주1: 거래단가=거래가액/전유면적
자료: 등기사항전부증명서, 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

2.2. 비교사례 선정

비교사례는 본건의 인근지역에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사성이 높은 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 위치 및 층 등에 따라 적정하게 신고된 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

4. 시점수정치

한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지역	가격지수	시점수정치
서울특별시 동북권	거래시점 가격지수 (2025.03.04) : 99.63	99.63/99.63≒1.00000
	기준시점 가격지수 (2025.04.17) : 99.63	

자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익실과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

6. 시산가액(비준가격)

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	6,953,136	1.00	1.00000	0.980	16.575	112,943,265	113,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준(전유면적 기준)	비 고
본건 인근	6,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 내외	오피스텔

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

2. 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액 (천 원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
B	전농동 601- 2	11	오피스텔	16.575	4.1	115,000	법원 경매	2023.12. / 2017

자료: 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)이 참고가격자료 등에 의거 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 본건의 감정평가액은 비준가격을 기준으로 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	층·호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제4층 제403호	16.575	4.1	115,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의	표시						
	서울특별시	601-2,	업무시설	철근콘크리트구조				
	동대문구	601-3,	및	평스라브지붕				
	전농동	601-8,	도시형	17층				
		100-7,	생활주택					
	[도로명주소]	100-8,		지1층	170.36			
	서울특별시	100-10,						
	동대문구	101-11		1층	101.88			
	왕산로 288							
				2층~14층(각)	171.11			
				15층~17층(각)	149.26			
				옥탑1층	28.91			
				(연면적제외)				
	1. 서울특별시	601-2	대		144.1			
	동대문구							
	전농동							
	2. 동 소	601-3	대		79.7			
	3. 동 소	601-8	대		7.3			
	4. 동 소	100-7	대		7			
	5. 동 소	100-8	대		7			
	6. 동 소	100-10	대		83			
	7. 동 소	101-11	대		69			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	16.575	16.575	115,000,000	
					4.1			
				1~7 소유권대지권	-----	4.1		
					397.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,250,000	
						건 물 :	74,750,000	
	합 계						₩115,000,000.-	
			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 동대문구 전농동 소재 "떡전교사거리" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔과 업무시설, 근린상가 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근에 버스정류장 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 17층 건물 내 제4층 제403호로서,
외 벽 : 석재붙임 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시조 등 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형으로서 업무시설 및 도시형생활주택 등의 터로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[전농동 601-2 기준_기타 필지 별지 토지이용계획확인서 참조]
일반상업지역, 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 철도(저촉),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
제한지역(2015-08-27)<건축법>,
교육환경보호구역(2020-04-02)(상대보호구역)<교육환경보호에 관한 법률>,
교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한
사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑
등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상이며,

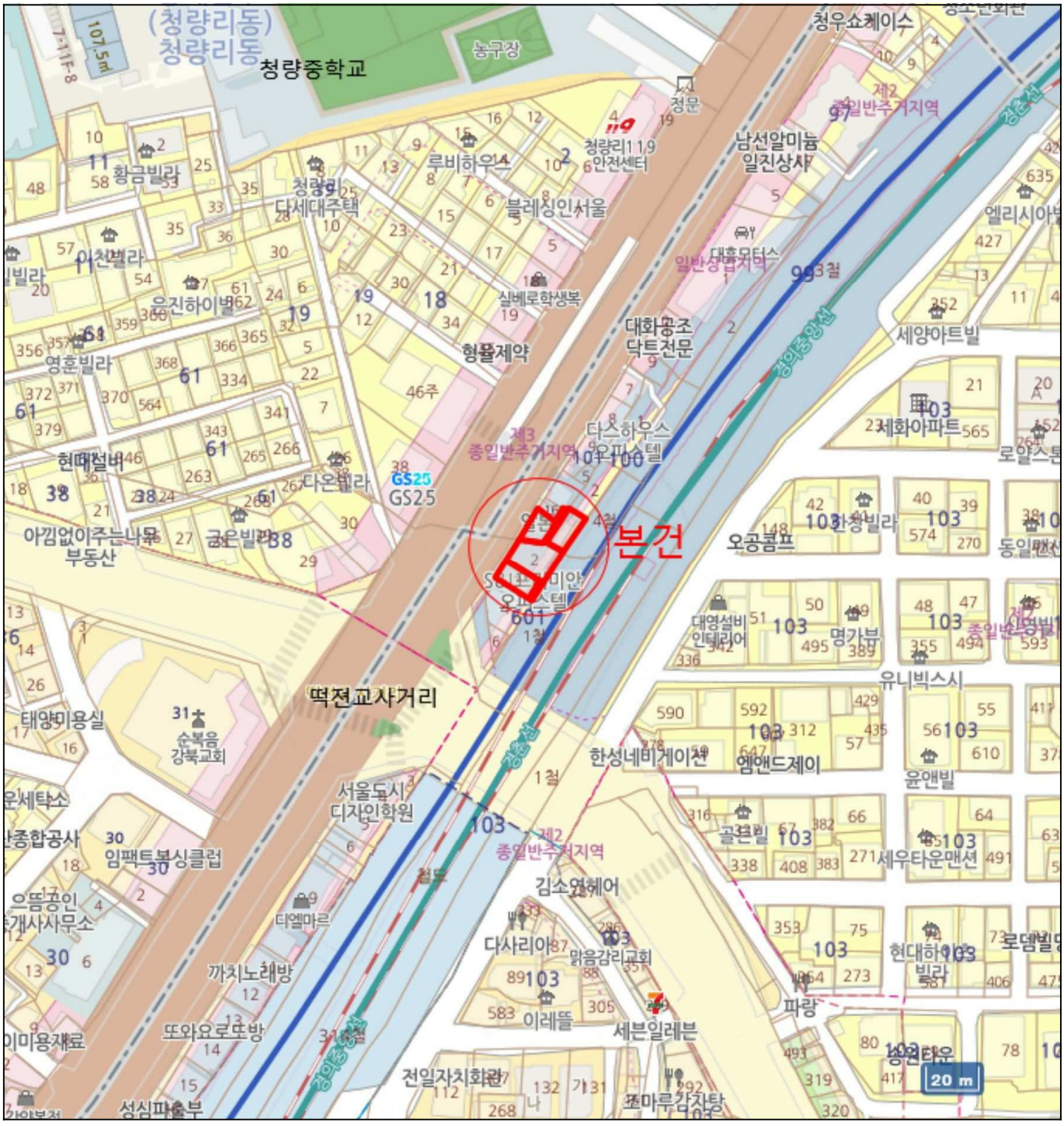
- 본건은 관리비[1.5년 내외 및 1,500,000원 내외]가 미납된 것으로 구두 탐문되나 정확성 여부 등은 미상이오니 관리사무소 소장님[010-9905-9397] 등에게 재 확인하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 601-2 에스앤제이프리미안 4층 403호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 601-2 에스앤제이프리미안 4층 403호



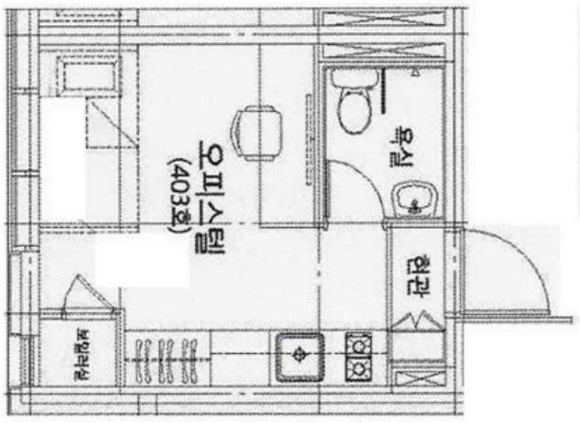
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 전농동 601-2 에스앤제이프리미안 4층 403호

No Scale

[호별배치도]

[내부구조도]



사 진 용 지

본건 소재 1동의 건물(서측에서 촬영)

주위환경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

주위환경(남동측에서 촬영)

공동출입구

사 진 용 지

본건 소재 제4층의 복도

본건의 현관문