

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
건명	김운 소유물건(2025타경12631) 서울시 동대문구 휘경동 317-11소재
감정서번호	강진250528N 12631

# 오피스텔 감정평가표

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

감정평가사  
이강섭

*이강섭*



(인)

감정평가액	일억구천칠백만원정(₩197,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김운 (2025타경12631)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.05.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호		197,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩197,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

317-11( : 29( ))  
" 1 " 7 710 ( : 20.02 ,  
: 6.8607 )

2

1 " " ' . 5

3

2025.05.29 . 9

4.

16

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 317-11				
도로명주소	서울특별시 동대문구 망우로 29(휘경동)				
건물명, 층, 호수	오피스텔 "리센스주건축물제1동" 7층 710호				
용도	오피스텔	사용승인일	2021.02.08		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	20.02	12.282	32.302	6.8607	61.9

<주> 공용면적에는 기계식주차장 0.4908㎡ 포함됨.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	휘경동 317-11	리센스 주건축물 1동	9층/ 909호	16.20	5.55	156,900	2025.01.22 / 2021.02.08
			8층/ 805호	16.19	5.55	156,500	2025.01.22 / 2021.02.08

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국감정원에서 발표한 "상업용부동산 임대동향조사" 자료중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "지역별자본수익률"을 활용하여 시점수정함. (서울지역 오피스텔 자본수익율 활용)

(시점수정치 산출)

오피스

지역 : 서울 (25.01.22~25.05.29)

2025년 01분기 : 0.98

2025년 02분기 : 0.98 (2025년 01분기 자료)

$$(1+0.0098*69/90)*(1+0.0098*59/90) \approx 1.01399$$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며 제조건이 유사함.
	획지조건			

	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비
	전용률			대등함.
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이			사례대비 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호1: 7층 710호	156,900	1.00	1.01399	1.00	20.02 /16.20	능 197,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형(본건물 지상층 기준) 수준은 ㎡당 ₩9,820,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
휘경동	리센스						2024.09.27
	주건축물	7층/ 709호	16.2	5.55	경매	213,000	
317-11	1동						2021.02.08
휘경동	리센스						2023.03.28
	주건축물	8층/ 804호	16.19	5.55	담보	215,000	
317-11	1동						2021.02.08

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.05.01 ~ 2025.04.30	76.2
1개월 평균	2025.04.01 ~ 2025.04.30	82

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호1 : ₩197,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 오피스텔 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 317-11 리센스주건축물제1동 7층 710호
건 물 명	김운 소유물건(2025타경12631)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	휘경동 317-11	대	611				
	2.동 소 317-111	대	49				
	3.동 소 319-61	대	11				
	(내)						
	전유부분의 건물의 표시:						
	7층 710호						
	철근콘크리트구조			20.02	20.02	197,000,000	비준가액
	1.2.3.소유권/대지권			6.8607			
				671x-----	6.8607		
				671			
				토지·건물	<b>배분내역</b>		
				토 지 :	98,500,000		
				건 물 :	98,500,000		
	<b>합 계</b>				<b>₩197,000,000.-</b>		
		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 휘경동 317-11소재 "지하철1호선 및 경의중앙선 회기역" 남측 인근, "망우로" 북측에 위치함.  
 주위환경은 학교,아파트단지,다세대주택,연립주택,근린생활시설,공원 등으로 형성되어 있고 각종 생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건은 망우로 북측에 소재, 지하철 1호선 및 경의중앙선 회기역 서남측 인근 및 버스정류장이 인근에 소재하여 대중교통 및 자동차 진출입이 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 및 지상12층 오피스텔,도시형생활주택 및 근린생활시설 내 7층 710호로서  
 외벽:석재,복합판넬마감 등.  
 내벽:벽지,본타일,페인트마감 등.  
 창호:각종샷시 및 이중창호임.

## (4) 이용상태

2021.02.08일자로 사용승인되고,  
 오피스텔 7층 710호로서  
 거실/주방,욕실,실외기실,현관,수납공간(상부)등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비,도시가스에 의한 개별난방설비,승강기설비,소화설비 및 화재경보설비,

# 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) |          |

옥외주차장설비 등을 갖추었음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서 오피스텔, 도시형생활주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 4면이 도로와 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

<동대문구 휘경동 317-11소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 준주거지역, 도로(2016-11-10)(접합), 철도(저축)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법> 건축선(세부사항 건축과 문의)

<동대문구 휘경동 317-111소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 준주거지역, 도로(2016-11-10)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-07-16)(접합), 철도(저축)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법> 건축선(세부사항 건축과 문의)

<동대문구 휘경동 319-61소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 준주거지역

# 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) |          |

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,  
 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

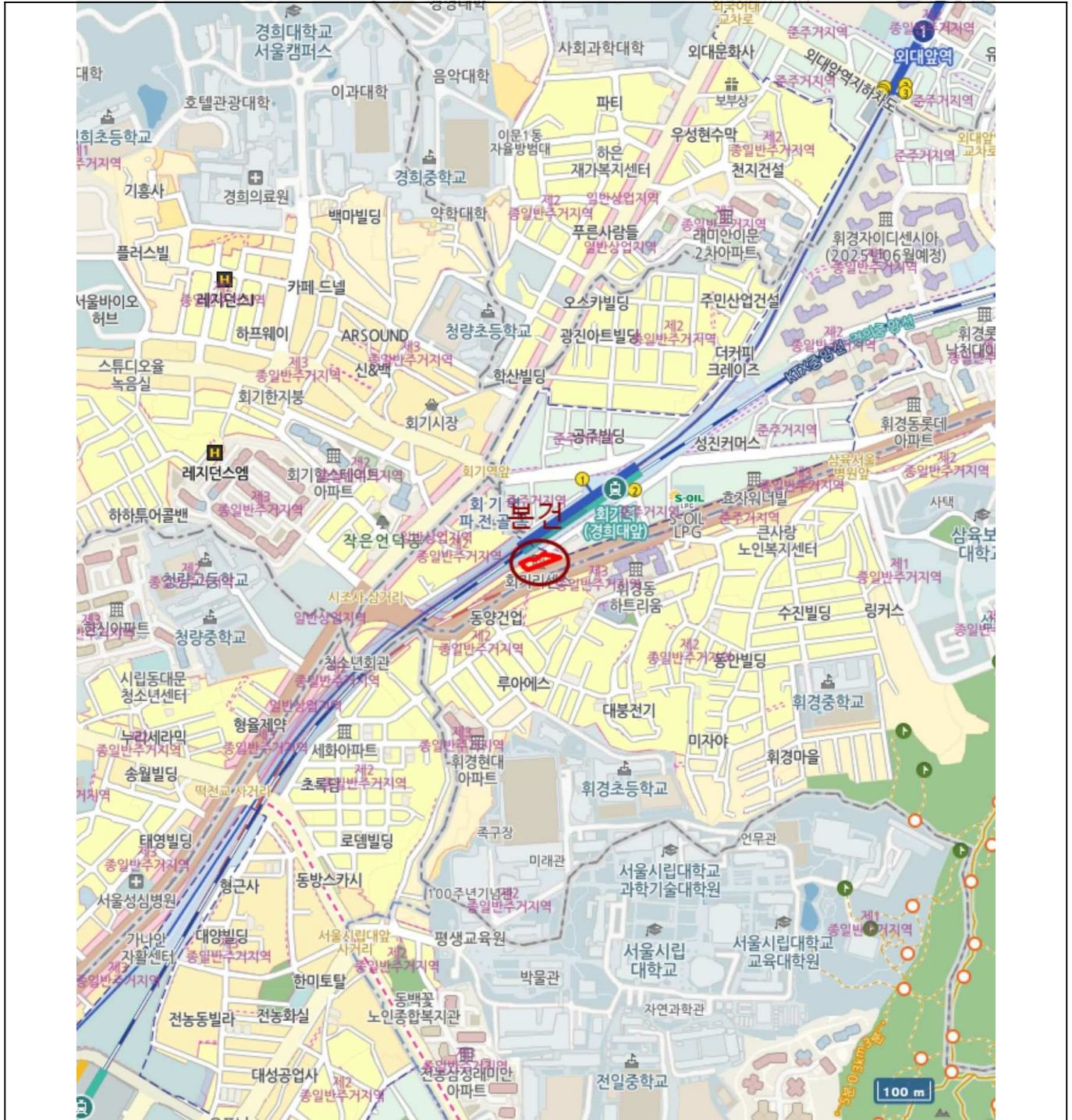
임대관계 미상임.

# 광역위치도



## 소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 317-11 리센스주건축물제1동 7층 710호

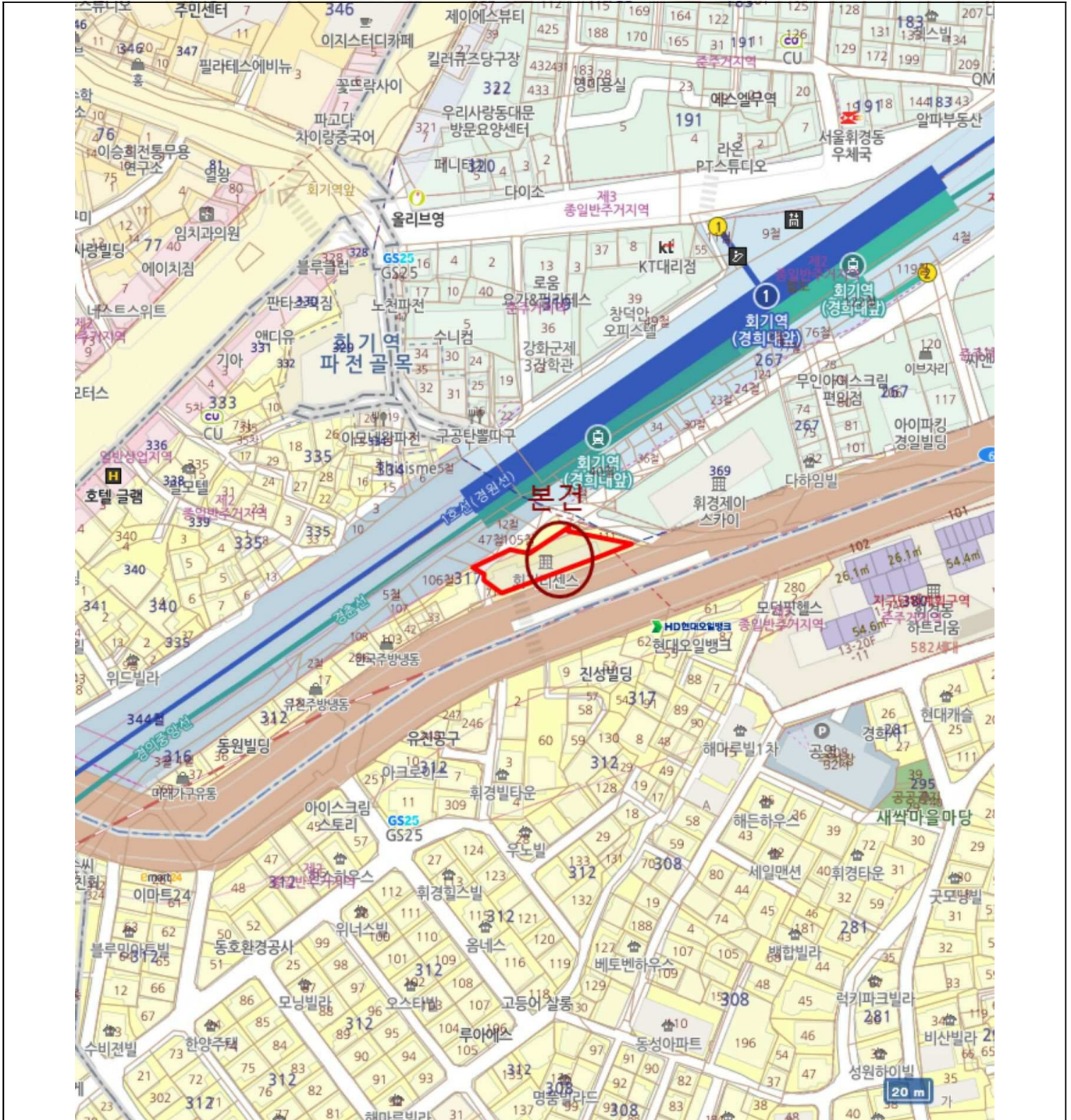


# 위치도



소재지

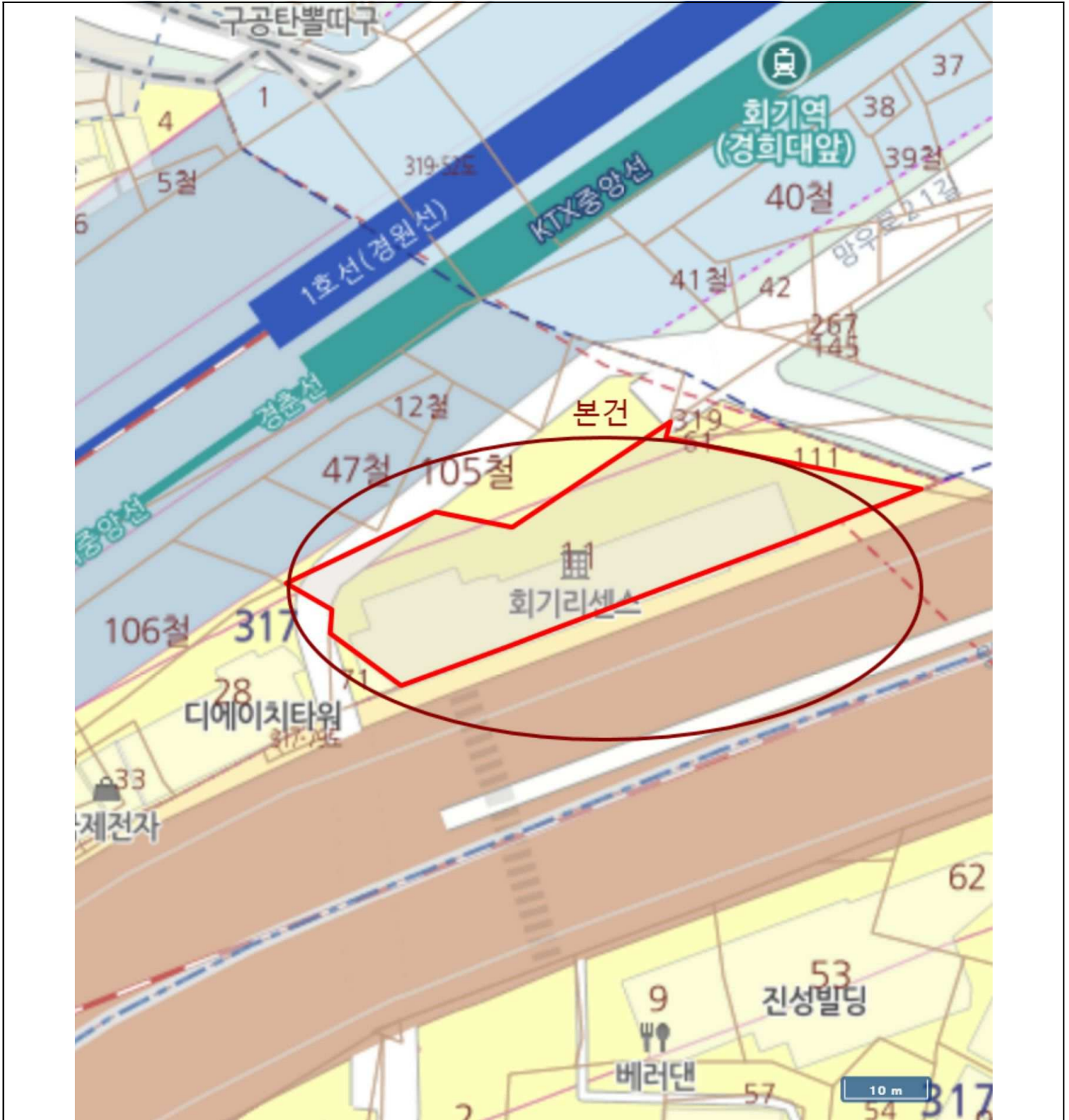
서울특별시 동대문구 휘경동 317-11 리센스주건축물제1동 7층 710호



# 지 번 약 도



소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 317-11 리센스주건축물제1동 7층 710호
-------	--



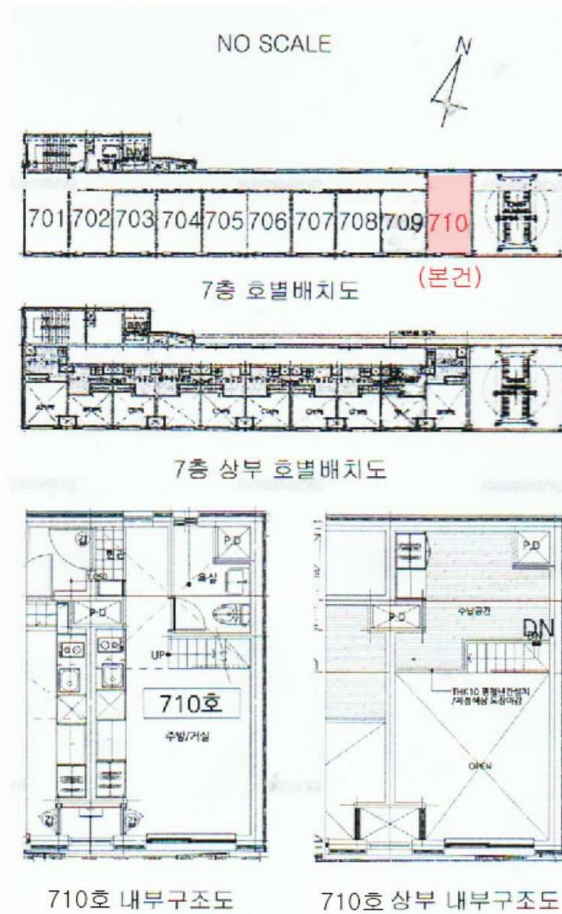
# 내부구조도



소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 317-11 리센스주건축물제1동 7층 710호

## <7층 호별배치 및 71호 내부구조도>





1



1







710



710

