

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김승희 소유물건(2025타경12994)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 북부-25-2025

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.

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍성훈

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김승희 (2025타경12994)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.22 ~ 2025.08.26	2025.08.26

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	1	구분건물	1	-	161,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩161,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동에 있는 “장평중학교” 북측 인근에 위치한 서희스타힐스 4층 414호(오피스텔)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 실지조사 기간 및 기준시점

2025년 8월 25일에 대상물건을 실지조사하여 이용상황 등을 확인하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 26일입니다.

3) 평가조건

본 평가에 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 업무진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하여 현황과 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 확인 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가격 산출개요

1) 본건 개요

표제부	명칭	서희스타힐스		
	대지위치	서울특별시 동대문구 장안동 356-4외 2필지		
	대지면적	2,966.9㎡	지역	일반상업지역 외 1
	건폐율	58.06%	용적률	659.8%
	층 호/가구/세대수	151호/0/132세대	주용도	문화 및 집회시설, 업무시설, 공동주택
	주구조	철골,철근콘크리트구조	층수	지하 4층, 지상 17층
	승강기/주차대수	9 / 253	사용승인일	2013.12.04
전유부& 등기사항	층/호	4층 414호	용도	오피스텔
	구조	철근콘크리트구조	전유면적(㎡)	34.67
	공용면적(㎡)	26.7583		
	소유권대지권	1,762.7 x 12.533 / 3,600*	면적(㎡)	6.13664

* 등기사항전부증명서상 대상물건은 대지권의 목적물인 3필지중 기호 2(장안동 365-5, 대 1,762.7㎡)에 대하여 소유권 대지권 등기 되어있음.

2) 거래사례의 선정

인근 유사 오피스텔 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성이 높고, 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

기호	소재지	층/호	전유/대지권면적 (㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	사용승인년도 비고
1	장안동 365-4외	4층/ 4**호	44.09 / 7.8039	195,0000,000 / 4,422,771	2025.07.16	2013
2	장안동 365-4외	4층/ 4**호	46.46 / 8.22	192,0000,000 / 4,132,587	2025.04.07	2013
3	장안동 365-4외	3층/ 3**호	37.66 / 6.659	139,0000,000 / 3,690,918	2025.06.12	2013

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔가격동향조사 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북지역 동북권 매매가격지수를 활용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

거래시점 : 2025.07.16, 2025년06월 지수를 적용함
 기준시점 : 2025.08.26, 2025년07월 지수를 적용함
 2025.07.16 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.63
 2025.08.26 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.63
 시점수정치 : $99.63/99.63 \approx 1.00000$

5) 가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	동일 건물로 대등함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	동일 건물로 대등함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지 지분면적의 대소 등	1.05	규모에 따른 수요성 우세함
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.05	

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원)	사정보정	시점수정	요인 비교치	산정단가 (원)	면적(m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	4,422,771	1.00	1.00000	1.05	4,643,910	34.67	161,004,360	161,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 매물 및 시세수준

대상 건물내 동일 및 유사면적 오피스텔의 매물은 전용면적 기준 @4,600,000-4,800,000원 내외로 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

소재지	층/호	용도	전유면적/ 대지면적(m ²)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
장안동 365-4외	2층/ 2**호	34.67 / 6.14	176,0000,000 / 5,076,435	2025.02.26	2025.02.26	법원경매 오피스텔
장안동 365-4외	4층/ 4**호	37.66 / 6.67	190,0000,000 / 5,045,141	2024.11.08	2024.11.08	법원경매 오피스텔
장안동 365-4외	4층/ 4**호	34.67 / 6.13	175,0000,000 / 5,047,592	2024.07.22	2024.07.22	법원경매 오피스텔

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 161,000,000원

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 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 7	365-4 365-5 365-10 서희스타 힐스	공동주택 근린생활 시설 업무시설	철골 철근콘크리트구조 슬라브지붕 17층				6층-17층 층면적 동일
					1층	1,177.18		
					2층	1,605.69		
					3층	1,606.2		
					4층	1,608.31		
					5층	1,609.84		
					6층-17층	997.37		
					지1층	2,253.58		
					지2층	2,405.51		
					지3층	2,338.21		
					지4층	1,754.98		
					지4층	202.06		
					옥탑1층	133		
					옥탑2층	195.5		
					2	서울특별시 동대문구 장안동		
3	"	365-5	대		1,762.7			
3	"	365-10	대		502.6			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제414호	34.67	34.67	161,000,000	공용면적포함
				2. 소유권 / 대지권	12.533 / 3,600	6.13664		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,010,000 94,990,000
	합 계						₩161,000,000.-	
			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 장안동에 있는 "장평중학교" 북측 인근에 위치하는 서희스타 힐스 4층 414호로 부근은 각종 상업업무시설 및 근린생활시설이 소재하는 후면 상업업무 지대로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건물까지 차량 진출입 가능하고, 남서측 직선거리 약 960m 거리에 장한평역(5호선)이 있고 인근에 시내버스 정류장이 있어 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철골, 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하4층 지상17층 내 4층 414호로

외벽 : 일부 석재 마감, 오피스텔 부분은 대부분 커튼 월 마감
창호 : 새시 마감임.

(4) 이용상태

오피스텔 1개호로 이용중임.(후첨 "내부도" 참조)

(5) 설비내역

화재탐지 및 스프링클러, 옥내소화전 설비, 위생 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 난방설비 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) |

인접 도로와 등고 평탄한 3필지 일단의 직사각형의 토지로 문화 및 집회시설, 업무시설, 공동주택 용도의 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측으로 로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 장안동 365-4번지

도시지역 , 일반상업지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역 <건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호 2, 3) 장안동 365-5번지, 365-10번지

도시지역, 일반상업지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역 <건축법>, 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>, (한강)폐기물 매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음

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)

1) 임대관계 : 폐문 및 관계인 부재로 임대관계 미상이나, 등기사항전부증명서상 하기 내용으로 주택임차권 등재되어있음.

임차보증금 금191,000,000원, 임대차계약일자 2021년5월21일, 주민등록일자 2021년6월4일, 점유개시일자 2021년6월4일, 확정일자 2021년5월21일.

2) 기타사항 : 대지권의 목적물은 3필지이나, 등기사항전부증명서상 소유권 대지권은 장안동 365-5번지에 대하여 등기되어있어 동 내용으로 토지 면적 사정하였음.

광역위치도



소재지

서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 서희스타힐스 4층 414호



위치도



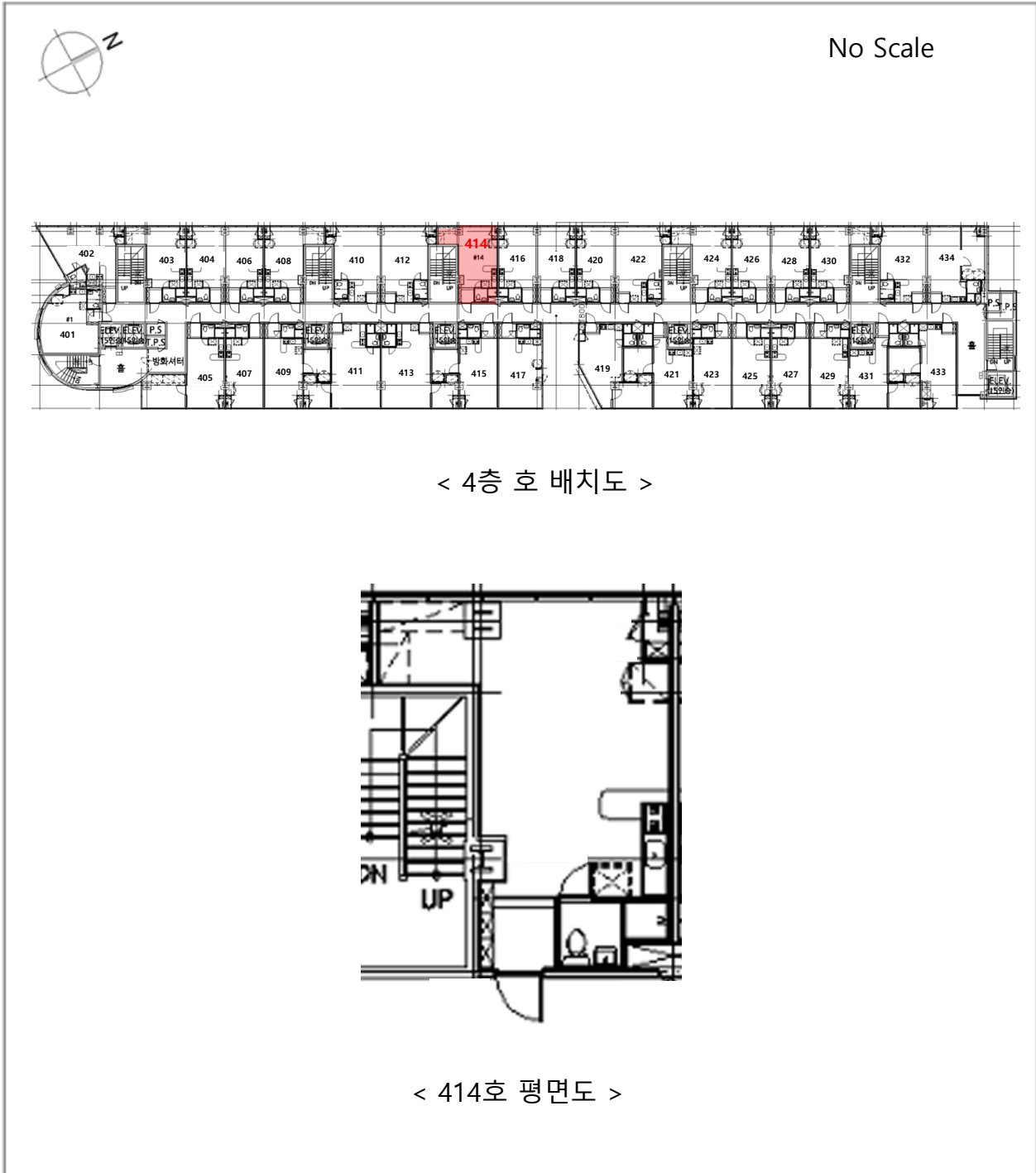
소재지

서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 서희스타힐스 4층 414호



내 부 구조 도

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 365-4외 서희스타힐스 4층 414호
-----	--------------------------------------



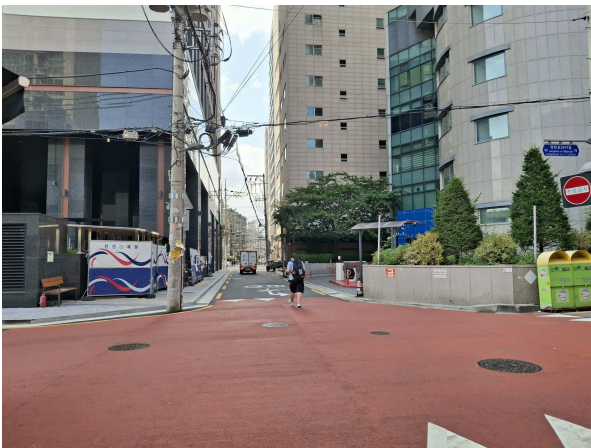
사 진 용 지



대상건물 전경



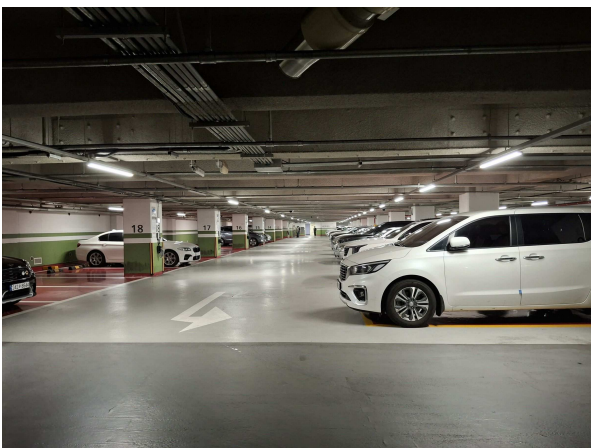
남동측 도로 상황



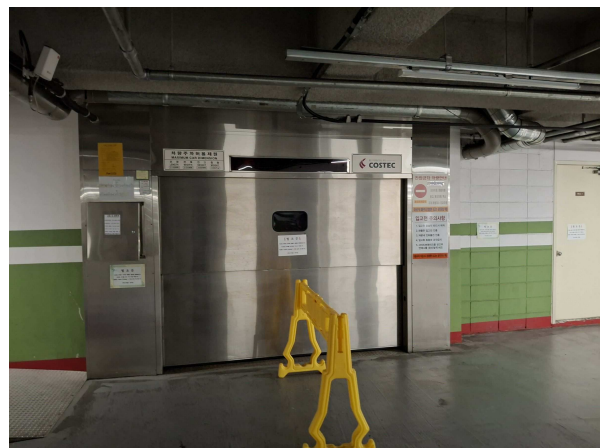
남서측 도로 상황



지하 주차장 입구



지하주차장 상황



주차설비

사 진 용 지



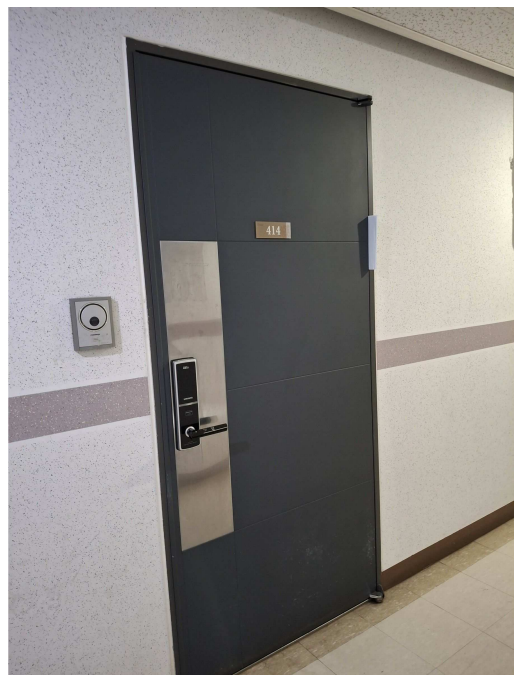
대상건물(후면)



공동현관(#1)



4층 복도 상황



414호 현관