

# 감정평가서

건명	양세준 소유물건(2024타경119095) 서울특별시 동대문구 답십리동 488-338
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	이룸97-1022-24

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.

이룸감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김선자

(인)

감정평가액	이억팔천오백만원정 (₩285,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	양세준 (2024타경119095)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.25	2024.10.22 ~ 2024.10.25	2024. 10. 25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	일괄	285,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩285,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 답십리동에 소재하는 지하철 5호선 “답십리역” 남동측 인근에 위치하는 업무시설, 단지형다세대주택, 근린생활시설 (통칭: 스타클래스)중 제 6층 제 602호(오피스텔)로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 10. 25을 기준시점으로 함

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조도는 집합건축물대장상의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

#### (1) 개 요

소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 488-338 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 전농로 20]		
건물명	스타클래스		
용도	업무시설, 단지형다세대주택, 근린생활시설	사용승인일	2019. 6. 5
층수	지상15층, 지하2층	대지면적	661.2㎡
건축면적	313.49㎡	연면적	3,602.4㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 해당호의 면적

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	6	602	37.31	13.9	9.39

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	답십리동 488-○○	스타클래스	5/○○	35.13 (오피스텔)	8.84	285,000	2023. 12
							2019. 6
#2	답십리동 488-○○	스타클래스	13/○○	26.16 (다세대주택)	9.15	275,000	2023. 8
							2019. 6
#3	답십리동 488-○○	스타클래스	4/○○	37.31 (오피스텔)	9.39	350,000	2022. 12
							2019. 6

\* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

동일한 구분건물내의 거래사례로 외부요인 및 건물요인과 용도등의  
제반 물적유사성이 높으며 부동산경기에 따른 급매물등의 사정을 배제하고  
거래시점등을 고려하여 사례 #1을 선정하여 비교함

### 4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나  
본사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을  
감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치 산출기준

시점수정치는 사례물건별로 지가변동률, 생산자물가지수, 실거래가지수등을 고려하여 결정할 수 있으나 본 평가에서는 대상물건의 가격변동추이를 반영할 수 있는 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역유형별 주택매개 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 동북권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(2020년 7월 = 100기준)

구 분	23.12월	24.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
2024년	100.0	99.93	99.90	99.81	99.79	99.77	99.73	99.68	99.70	99.76

### (2) 시점수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 100.0(2023.12)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 99.76(2024. 9)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.76/100.0 \div 0.9976$ (기준시점지수/거래시점지수)

\* 기준시점 현재 2024년 10월 매매가격지수 미고시로 2024년 9월 매매가격지수 적용하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례부동산은 동일수급권내의 인근 지역에 위치하는바 접근성 및 배후지의 크기등의 제반 외부 요인은 유사함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2019.6)과 사례부동산(2019.6)은 동일 건물로 건물의 관리상태, 마감상태등의 제반 건물 요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별, 향별 효용도의 차이	1.00	0.95	본건과 사례부동산대비 층별, 향별효용도의 차이는 유사하고 전유부분면적을 고려한 개별적요인에서 약간 열세임
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
누 계		0.95		1.00 x 1.00 x 0.95

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	285,000,000	1.00	0.9976	0.95	37.31/35.13	286,861,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
답십리동 488-○○	스타클래스	15/○○	22.78 (다세대주택, 복층)	5.78	경매	315,000	2024. 3
							2019. 6
답십리동 494-○○	한일노벨리아	15/○○	14.76 (다세대주택)	2.68	경매	134,000	2024. 6
							2016. 12
답십리동 530-○○	현대썬앤빌 청계	3/○○	30.87 (오피스텔)	7.81	시가 참고	218,000	2023. 3
							2016. 12

\* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건이 속한 구분건물은 용도 및 층별효용도에 따라 차이가 발생하며 오피스텔(2층 ~ 11층)은 건물전유면적 기준 @7,500,000/㎡ 내외수준으로 조사되고 있음

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

### 2. 감정평가액 : 285,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	스타클래스	6	602	37.31	9.39	285,000,000



# 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 답십리동에 소재하는 지하철 5호선 "답십리역" 남동측 인근에 위치하며 부근은 아파트 및 다세대주택등의 공동주택과 오피스텔, 근린생활시설, 각급학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 여건은 보통임

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철 5호선 "답십리역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 무난함

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층건(사용승인일자: 2019. 6. 5)중 제 6층 제 602호로,  
외벽: 외장재붙임등 마감  
내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감  
바닥: 바닥재 깔기 및 타일 등 깔기  
창호: 하이새시창등임

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중이며 후면 "내부구조도" 참조바람

## (5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 기계식주차설비등이 되어 있음

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 세장형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(업무시설 및 단지형다세대주택외)부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 25미터폭(전농로20)의 포장도로와 접하며 출입도로 상태는 보통임

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(2019-12-27) (상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑등) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(세부사항 건축과 문의)

## (9) 공부와의 차이

없 음

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

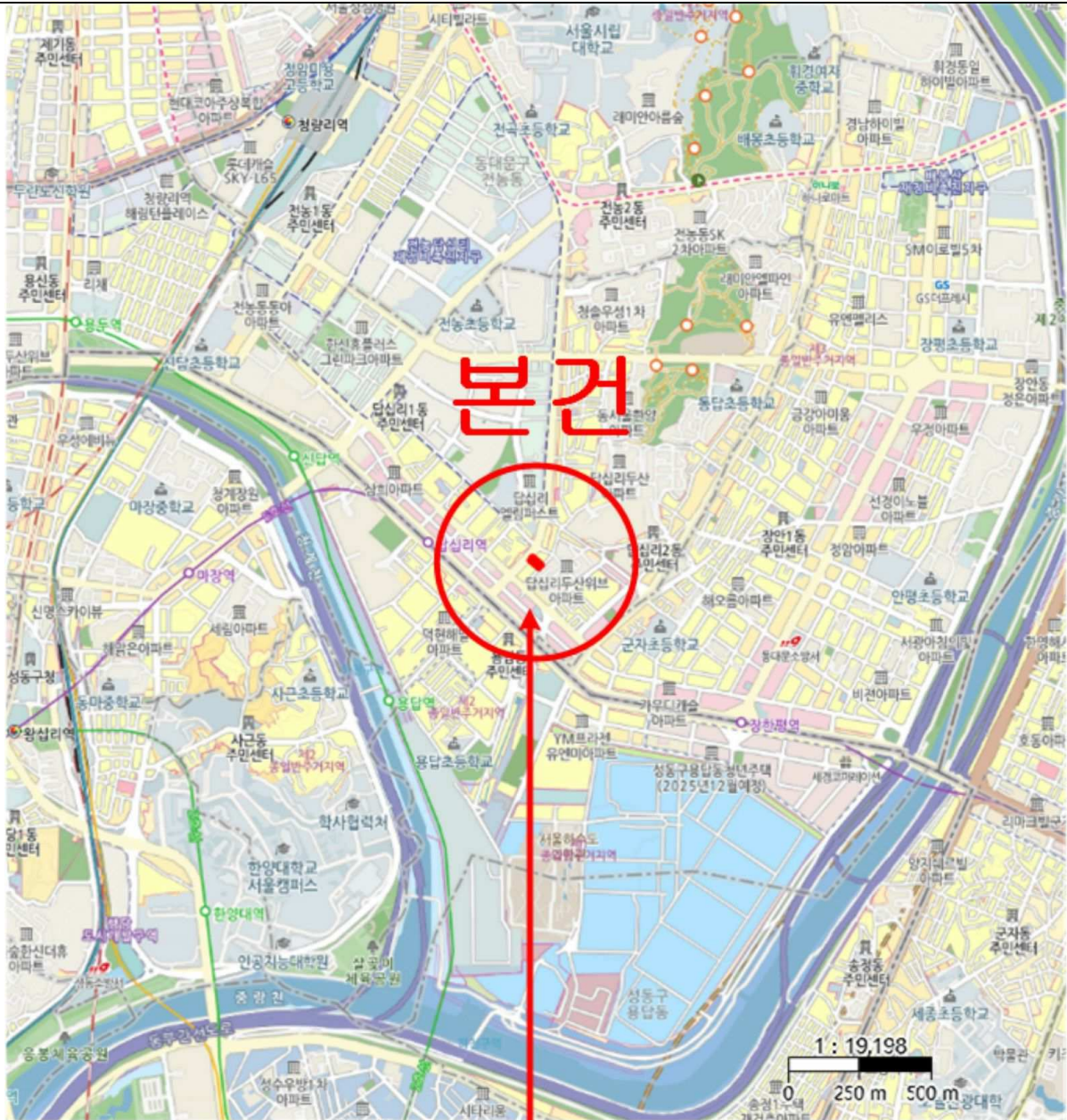
- 1) 임대내역은 미상이며 본건이 속한 구분건물은 2층 ~ 11층은 오피스텔, 12층 ~ 15층은 단지형다세대주택으로 이루어져 있음
- 2) 본건 현관문에 미납관리비 납부독촉장이 부착되어 있는바 이해관계인등은 참고하시기 바람

# 위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 답십리동 488-338 스타클래스 제6층 제602호



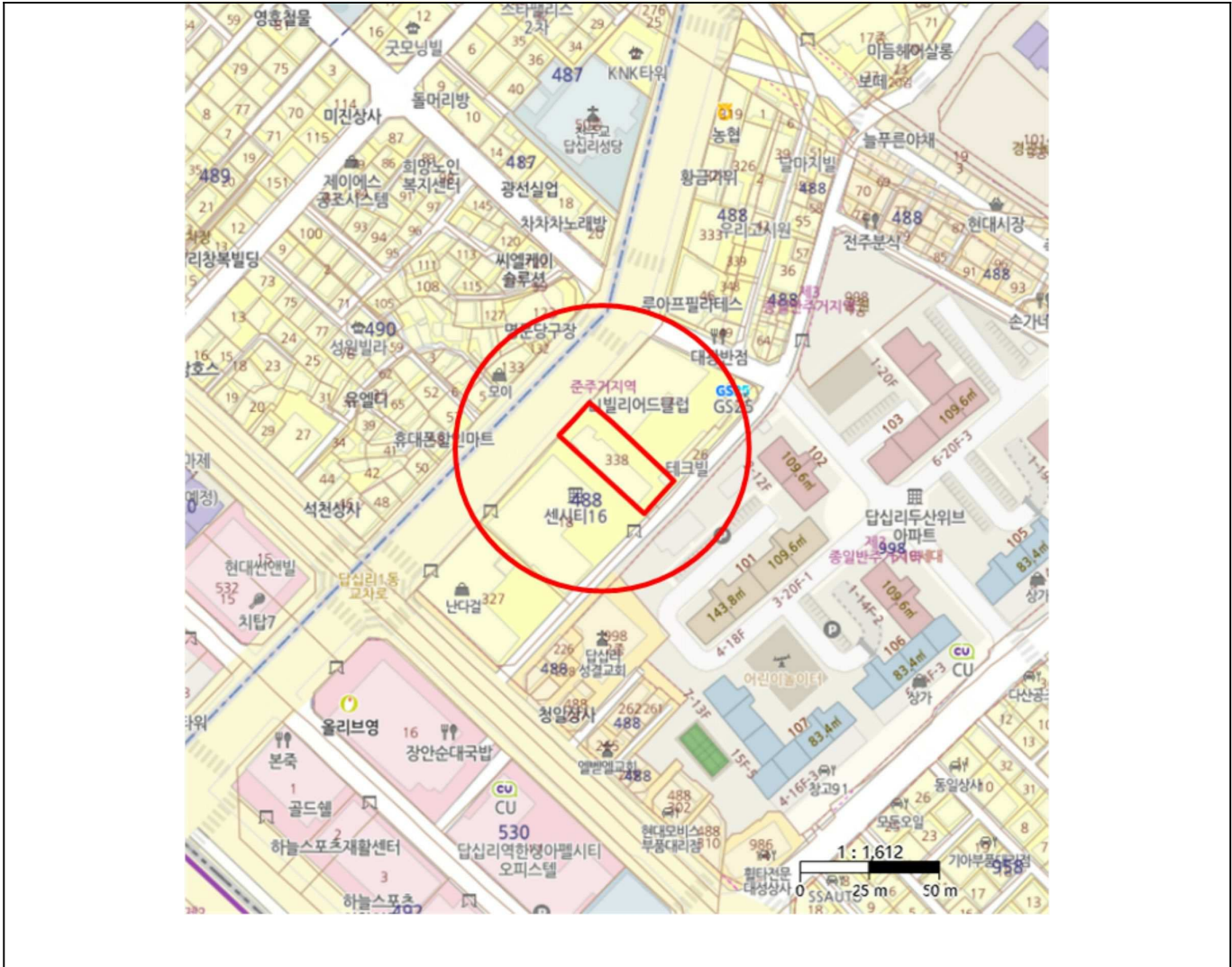
본건

본건(스타클래스 제 6층 제 602호)

# 상 세 위 치 도



**소재지** 서울특별시 동대문구 답십리동 488-338 스타클래스 제6층 제602호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 동대문구 답십리동 488-338	대	오피스텔	준주거지역	285,000,000원

# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 동대문구 답십리동 488-338 스타클래스 제6층 제602호

## 호별배치도



본건(스타클래스 제 6층 제 602호)

## 내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용  
상황은 집합건축물대상상의 "건축물현황도"를  
기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수  
있으니 경매진행시 유의하시기 바람





1



(주)KBE한국건물관리

### 미납 관리비 납부 독촉

수신처 : 스타클래스 602호 귀하  
 발신처 : (주)한국건물관리 대표이사  
 제목 : 관리비 미납금액 납부요청의 건

---

1. 귀 대의 가정에 행복이 가득하시기를 기원합니다.
2. 관련근거  
 가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제56조(구분소유자의 권리·의무 등)  
 나. 공동주택관리법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)  
 다. 스타클래스 건물관리계약서(2019.05.01)
3. 위 관련근거에 의거 귀 오실의 미납관리비 납부등 요청 드리며, 납부일 경과시 당사는 미 납 관리비에 대한 법적조치(소액채환) 등을 진행할 예정이오니 납부하여 주시기 바랍니다.

가. 관리비 미납 내역

구 분	미납금 내역							계	비 고
	21.12월분	24.01월분	24.02월분	24.03월분	24.04월분	24.05월분	24.07월분		
금액(원)	63,870	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	756,870	

나. 납부금액 : 756,870원  
 - 납부 마감일자 : 2024년 8월 9일(금)  
 - 납부 계좌번호 : 신한은행 100-033-405935 ( 예금주 : 김년옥 ) 공.