

오피스텔 감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이원디앤아이 (2025타경 12666)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.21	2025.06.20 ~ 2025.06.21	2025.06.23	
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		209,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩209,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 중랑구 상봉동 101-34(도로명주소:중랑구 면목로96길 17(상봉동))에 소재하는 현황칭:상봉드림팰리스 제5층 제501호(전유면적:18.427㎡,대지권 면적:5.715㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.21일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

--

평 가 의 견

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 중랑구 상봉동 101-34				
도로명주소	서울특별시 중랑구 면목로96길 17(상봉동)				
건물명, 층, 호수	오피스텔(현황칭:상봉드림팰리스) 제5층 제501호				
용도	오피스텔	사용승인일	2018.02.13		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	18.427	8.425	26.852	5.715	68.6

<주> 공용면적에는 주차장 0.31㎡ 가 포함됨.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	상봉동						2022.06.21
	오피스텔	6층/ 601호	18.43	5.71	193,000	2018.02.13	
나	상봉동						2024.06.10
	오피스텔	5층/ 501호	18.43	5.71	140,000	2018.02.13	

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

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

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표한 "비거주용집합건물 시점수정 변동율" 자료중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울지역자본수익율"을 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

오피스

지역 : 서울 (22.06.21~25.06.21)

2022년 02분기 : 0.98

2022년 03분기 : 1.09

2022년 04분기 : 0.05

2023년 01분기 : 0.14

2023년 02분기 : 0.1

2023년 03분기 : 0.43

2023년 04분기 : 0.71

2024년 01분기 : 0.84

2024년 02분기 : 0.99

2024년 03분기 : 1.01

2024년 04분기 : 0.89

2025년 01분기 : 0.98

2025년 02분기 : 0.98 (2025년 01분기 자료)

$$(1+0.0098*10/91)*(1+0.0109)*(1+0.0005)*(1+0.0014)*(1+0.001)*(1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)*(1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0098)*(1+0.0098*82/90) \approx 1.0854$$

평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

	구분	격차율		비고
	조건	세항목	사례	
외부요인	가로조건			
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며 제조건이 유사함.
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	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

평 가 의 견

7. 비준가격

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호1:					18.43	≒
5층	193,000	1.00	1.0854	1.00	/18.43	209,000,000
501호						

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형(본건물 지상층 호 기준)수준은 ㎡당
₩11,360,000 ~ ₩11,370,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	상봉드림						2024.04.06
상봉동	팰리스	6층/	18.43	5.71	경매	203,000	
101-34	오피스텔	601호					2018.02.13
(2)	상봉드림						2024.03.21
상봉동	팰리스	5층/	18.42	5.71	경매	186,000	
101-34	오피스텔	501호					2018.02.13

평 가 의 견

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.06.01 ~ 2025.05.31	76
1개월 평균	2025.05.01 ~ 2025.05.31	68

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩209,000,000

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 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호						
건 물 명	주식회사 케이원디앤아이 소유물건(2025타경12666)						
기 호	구 분	지 용 및 도 목	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 [도로명주소:서울특별시 중랑구 면목로96길 17(상봉동)] 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 업무시설(오피스텔, 도시형 생활주택, 근린생활시설) 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1.서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 (내) 전유부분의 건물의 표시: 제5층 제501호 철근콘크리트구조	대		240.583			
				234.129			
				39.469			
				149.3			
				156.935			
				156.935			
				156.935			
				156.935			
				156.935			
				152.024			
				152.024			
				152.024			
				152.024			
				398.3			
					18.427	18.427	209,000,000

평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호					
건 물 명	주식회사 케이원디앤아이 소유물건(2025타경12666)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1.소유권/대지권		5.715 ----- 398.3	398.3		
	합 계			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 104,500,000 104,500,000	
		이	하	여	₩209,000,000.-	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 중랑구 상봉동 소재 경춘선 "상봉역" 남측 인근에 위치함.
주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 점포 등이 혼재하는 일반 주택지대로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근 가능하고, 노선 버스정류장 및 철도역과의 거리 등으로 보아
제반교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층건 내 5층 501호로서
외벽:석재 및 몰탈위페인트마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2018.02.13일자로 사용승인되고,
오피스텔(별첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 갖추었음.

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 사다리형 평지로서 오피스텔, 도시형생활주택, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 주위로 소로3류 및 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:해발 132m(지반+건축+옥탑등),
 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
 재정비촉진지구(상봉3존치관리구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

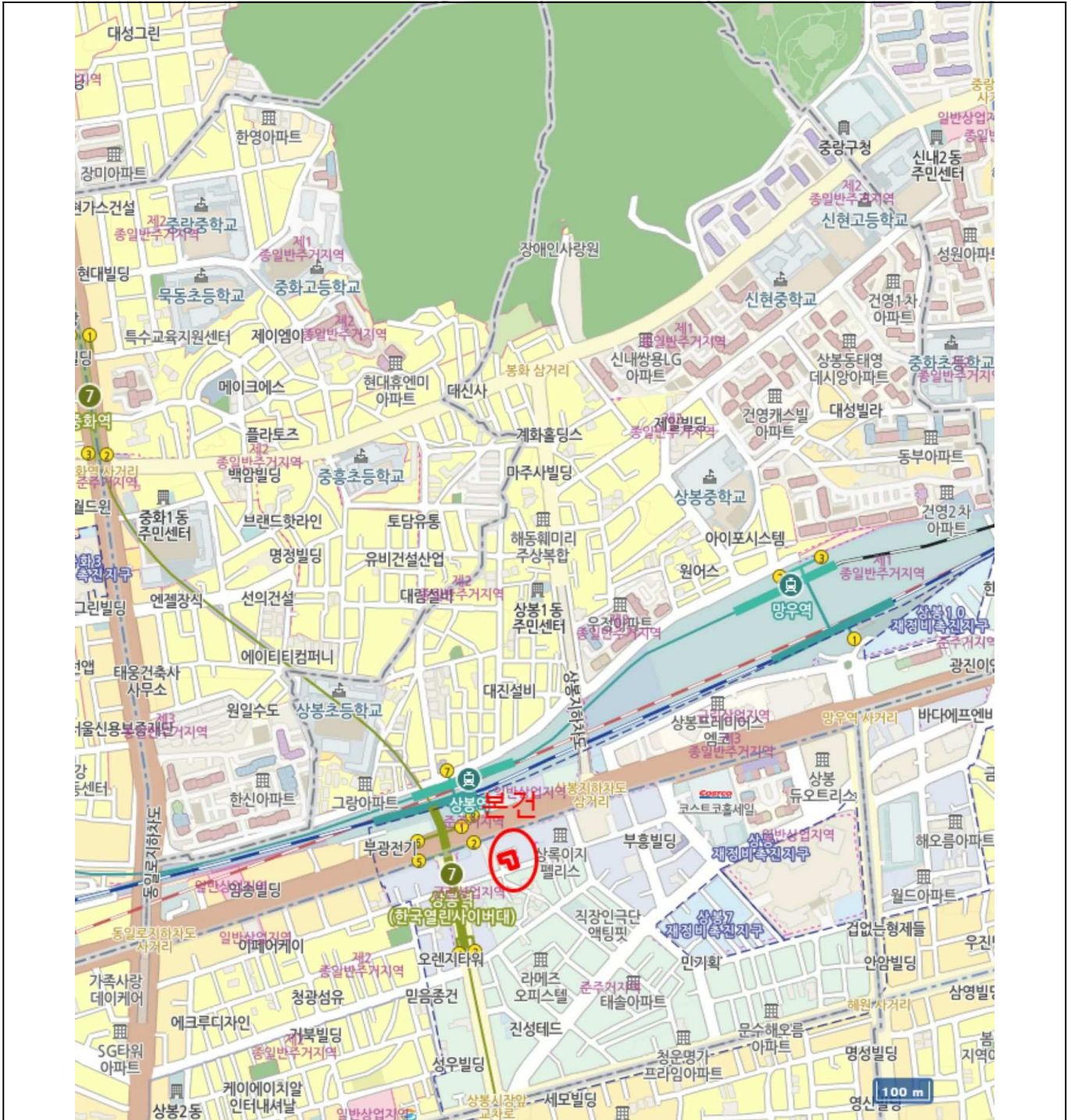
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

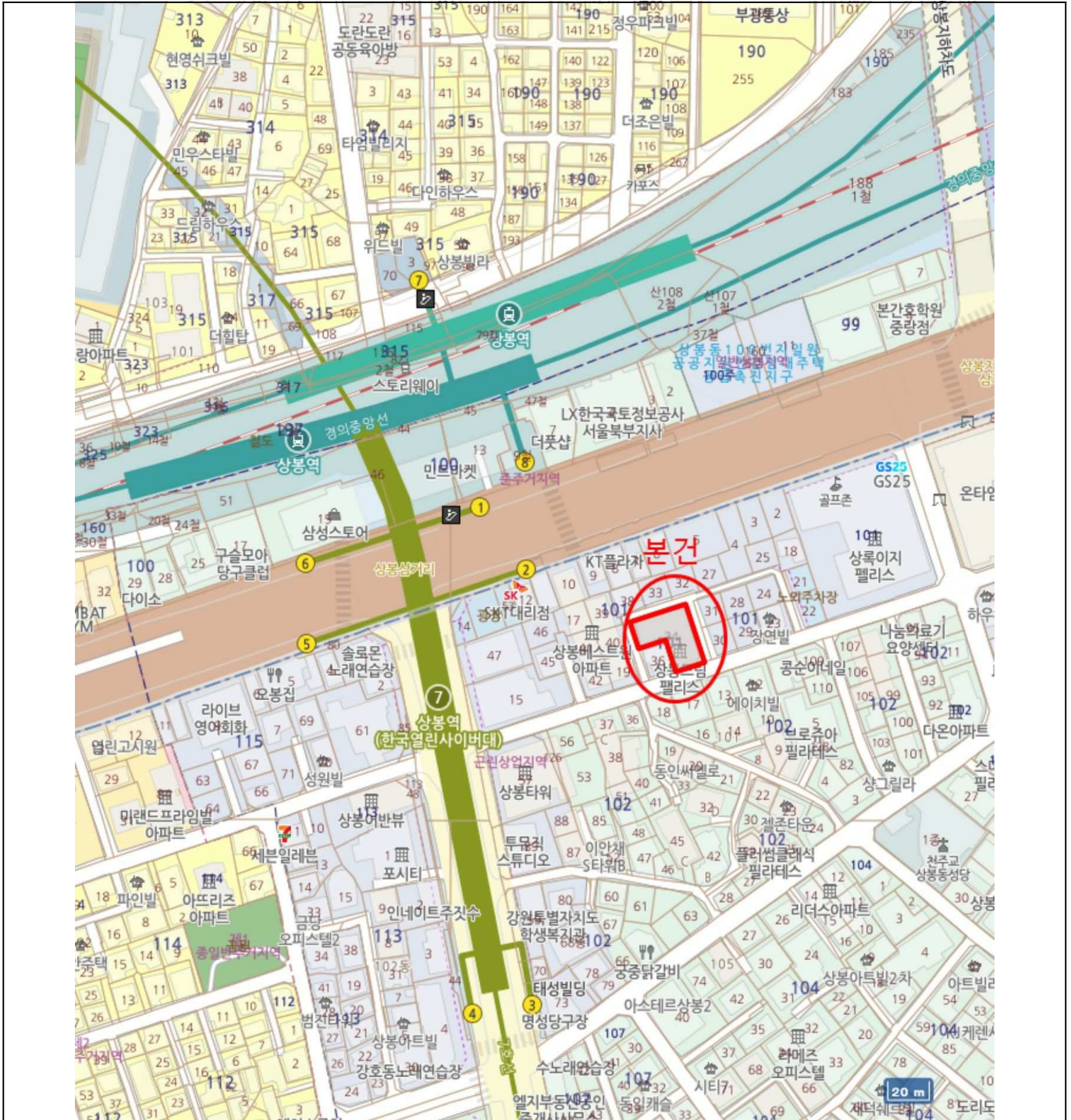
서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호



위 치 도



소재지 서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호



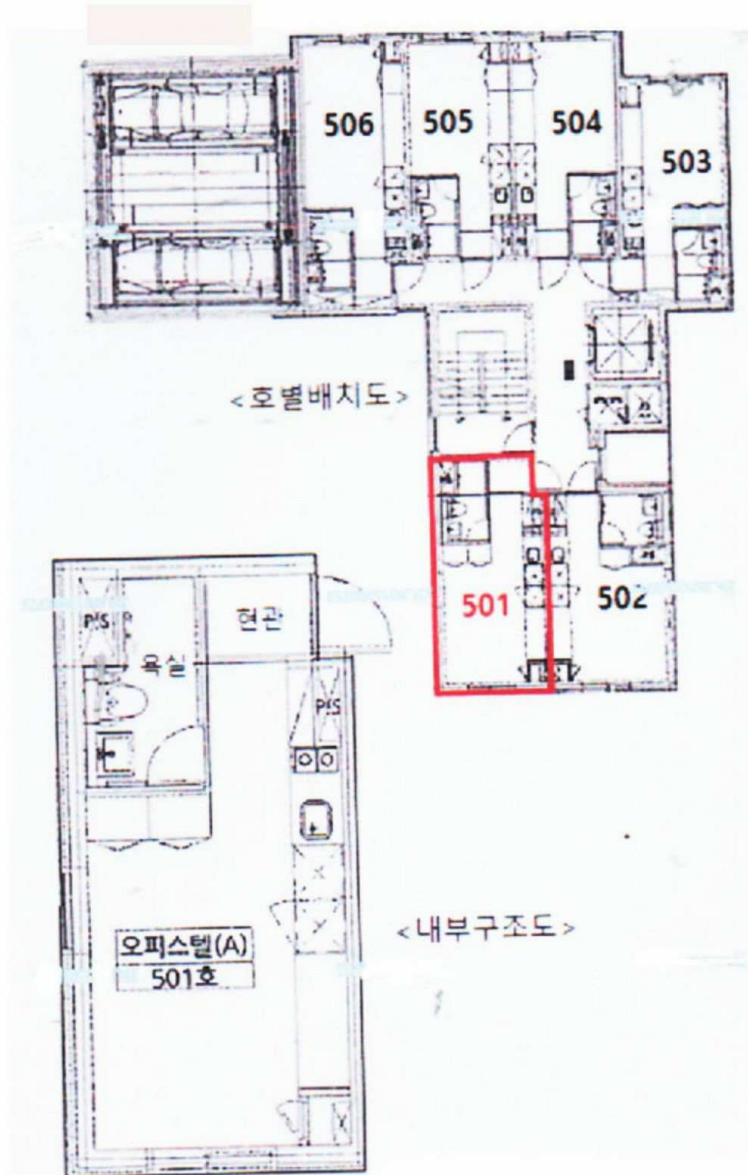
내부구조도

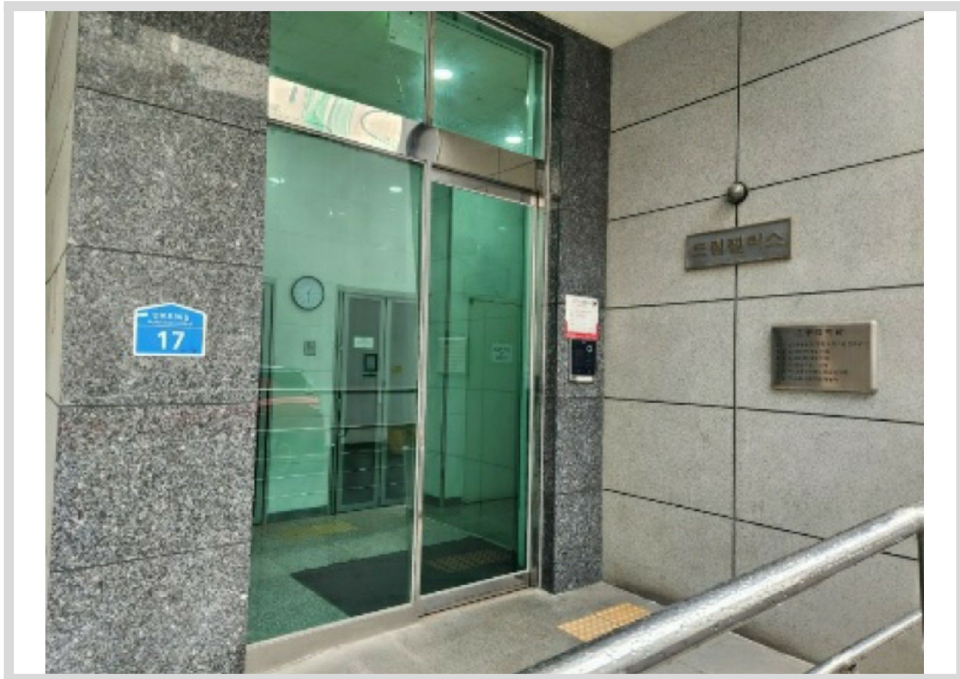
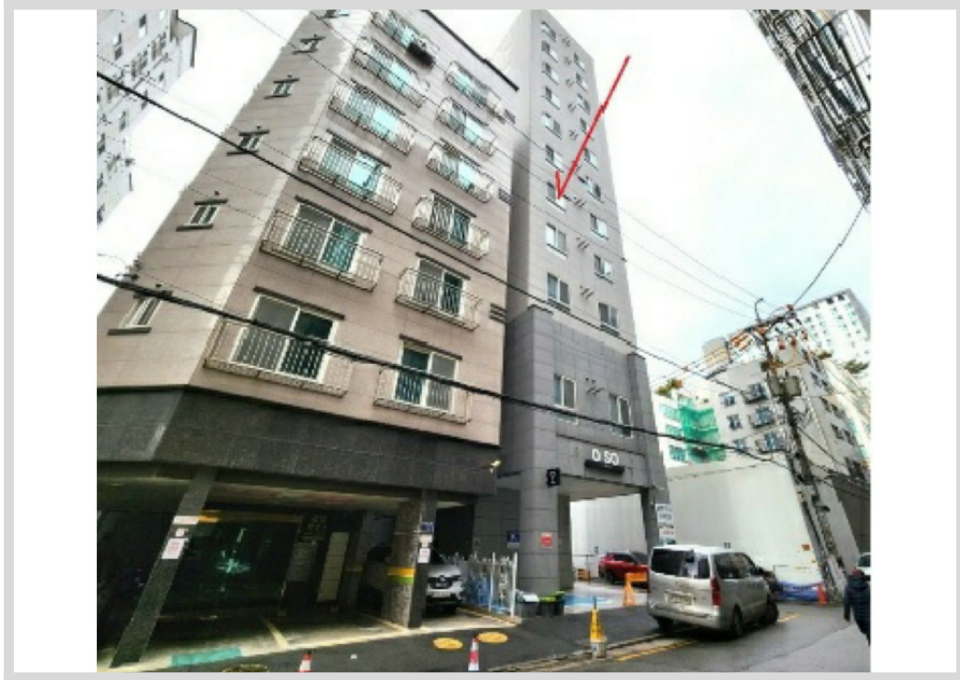


소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 101-34 제5층 제501호

<호별배치도 및 내부구조도>







5 501

