


감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건명	오태훈 소유물건(2025타경 13135) 서울시 성북구 동선동1가 121-6소재
감정서번호	강진250829N 13135

구분건물 감정평가표

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

감정평가사
이강섭




(인)

감정평가액	사억칠천팔백만원정 (₩478,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오태훈 (2025타경 13135)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.30	2025.08.29 ~ 2025.08.30	2025.08.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	근린생활 시설	1개호 이	근린생활 시설 하	1개호 여	백	478,000,000
	합계					₩478,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

(1)) 1 121-6(: 20 47
:16 89) 2 206 (:75.57 ,

2

1 " " ' 5

3.

2025.08.30 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 성북구 동선동1가 121-6				
도로명주소	서울특별시 성북구 동소문로20나길 47(동선동1가)				
건물명, 층, 호수	"코아루센타시아" 제지하2층 제비206호				
용도	제1종근린생활시설 (소매점)	사용승인일	2010.06.25		
면적	전유 (㎡)	공용 (㎡)	분양 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
	75.57	101.105	176.675	16.89	42.7

<주>공용면적에는 주차장 76.493㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	동선동 1가 121-6	근린생활시 설 (의원)	2층/ 208호	51.4	11.48	360,000	2022. 12. 24 / 2010. 06. 25
나	동선동 1가 121-6	근린생활시 설 (의원)	지하 1층/ 110호	51.96	11.61	1,560,000	2022. 12. 19 / 2010. 06. 25

(2) 거래사례의 선정

인근 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 "지역별자본수익율"을 활용하여 시점수정함. (서울지역 소규모 집합상가 자본수익율 활용)

(시점수정치 산출)

소규모상가

지역 : 서울 (22.12.24~25.08.30)

2022년 04분기 : -0.03

2023년 01분기 : -0.05

2023년 02분기 : 0.08

2023년 03분기 : 0.34

2023년 04분기 : 0.64

2024년 01분기 : 0.55

2024년 02분기 : 0.72

2024년 03분기 : 0.91

2024년 04분기 : 0.83

2025년 01분기 : 0.73

2025년 02분기 : 0.84

2025년 03분기 : 0.84 (2025년 02분기 자료)

$$(1-0.0003 \times 8/92) \times (1-0.0005) \times (1+0.0008) \times (1+0.0034) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0072) \times (1+0.0091) \times (1+0.0083) \times (1+0.0073) \times (1+0.0084) \times (1+0.0084 \times 61/91) \approx 1.0632$$

6. 가치형성비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건내에 소재하며 제 조건이 동일함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			사례대비 대등함.
	노후도	1.00	1.00	
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이			사례대비 층별, 위치별 열세임. (2층:지하2층)
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	0.85	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	0.85		1.00 x 1.00 x 0.85

<주>층별효용: 지상2층:지하2층 100:85% 수준.(감정협회자료)

7. 비준가격

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호1: 지하2층 비206호	360,000	1.00	1.0632	0.85	75.57 /51.4	≒ 478,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형(본건물 2층 호 기준)수준은 ㎡당 ₩6,000,000~₩6,500,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
동선동 1가 121-6	코아루 센타시아 근린시설	지하 2층/ 비216호	87.52	19.55	경매	582,000	2024.07.15 /2010.06.25
동선동 1가 121-6	코아루 센타시아 근린시설	지하 2층/ 비206호	75.57	16.89	경매	440,000	2024.01.12 /2010.06.25

3. 서울지역 근린생활시설 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.08.01 ~ 2025.07.31	64.7
1개월 평균	2025.07.01 ~ 2025.07.31	40.6

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩478,000,000

2. 결정의견

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

평가명세표

소 재 지	서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비206호					
건 물 명	오태훈 소유물건(2025타경13135)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 [도로명주소:서울특별시 성북구 동소문로20나길 47(동선동1가)] 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 아파트,오피스텔, 근린생활시설,문화시설 지하5층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층		1,442.4 603.46 2,234.09 2,171.09 869.5 815.79 480.86 428.8 1,902.45 968.56 206.65 63.18 1,098.42 67.99 1,155.99 585.43 888.04 888.04 888.04 888.04			

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 서울시 성북구 동선동1가 소재 4호선 및 우이신설선 "성신여대입구역" 남동측 인근에 위치함.
주위는 각종 상업시설,아파트 및 오피스텔 등이 혼재된 지역으로 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 지하철역 및 버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상11층 건물 내 지하2층 비206호로서
외벽:석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽:몰탈위페인트 마감 및 인테리어 마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2010.06.25일자로 사용승인되고,
현재 근린생활시설로 이용중이나 현황 공실상태임..

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비,승강기설비,소화설비,지하주차장시설 등을 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

자체기반 평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 노폭 약 5미터, 남서측으로 노폭 약 10미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역,
 제1종지구단위계획구역(동선지구중심,자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에
 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트
 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

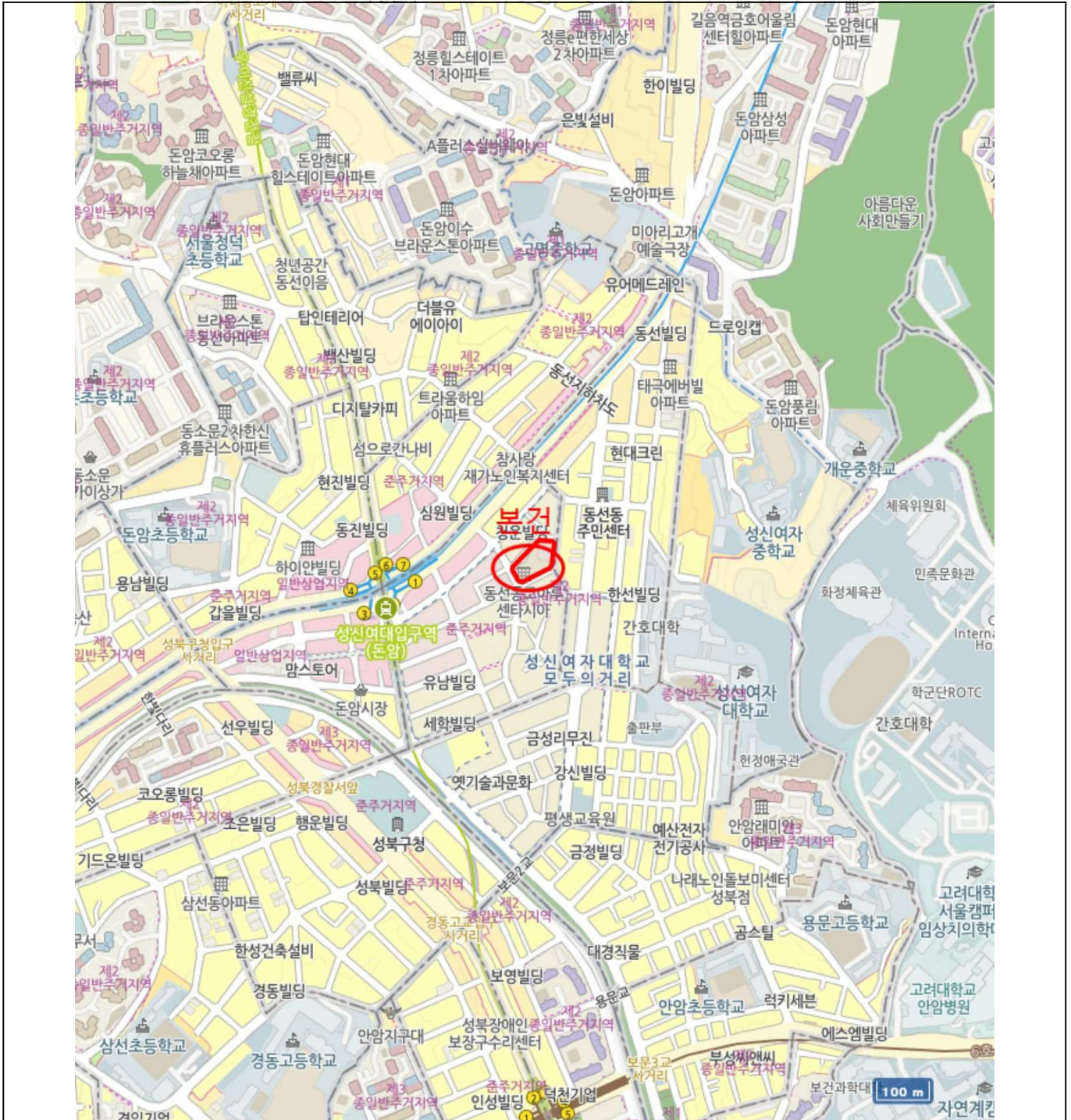
임대관계 미상임.
 본건 지206호는 인접 호수와 함께 일괄로하여 "STRIKEZDN":운동시설로 사용중 약 2년전부터
 공실상태라 하며 현재 각 호별 경계나 표시는 없으며(건축물대장 현황도 및
 관리사무소 비치도면 있음) 물리적인 호별 원상회복은 가능시됨.

광역위치도



소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비206호

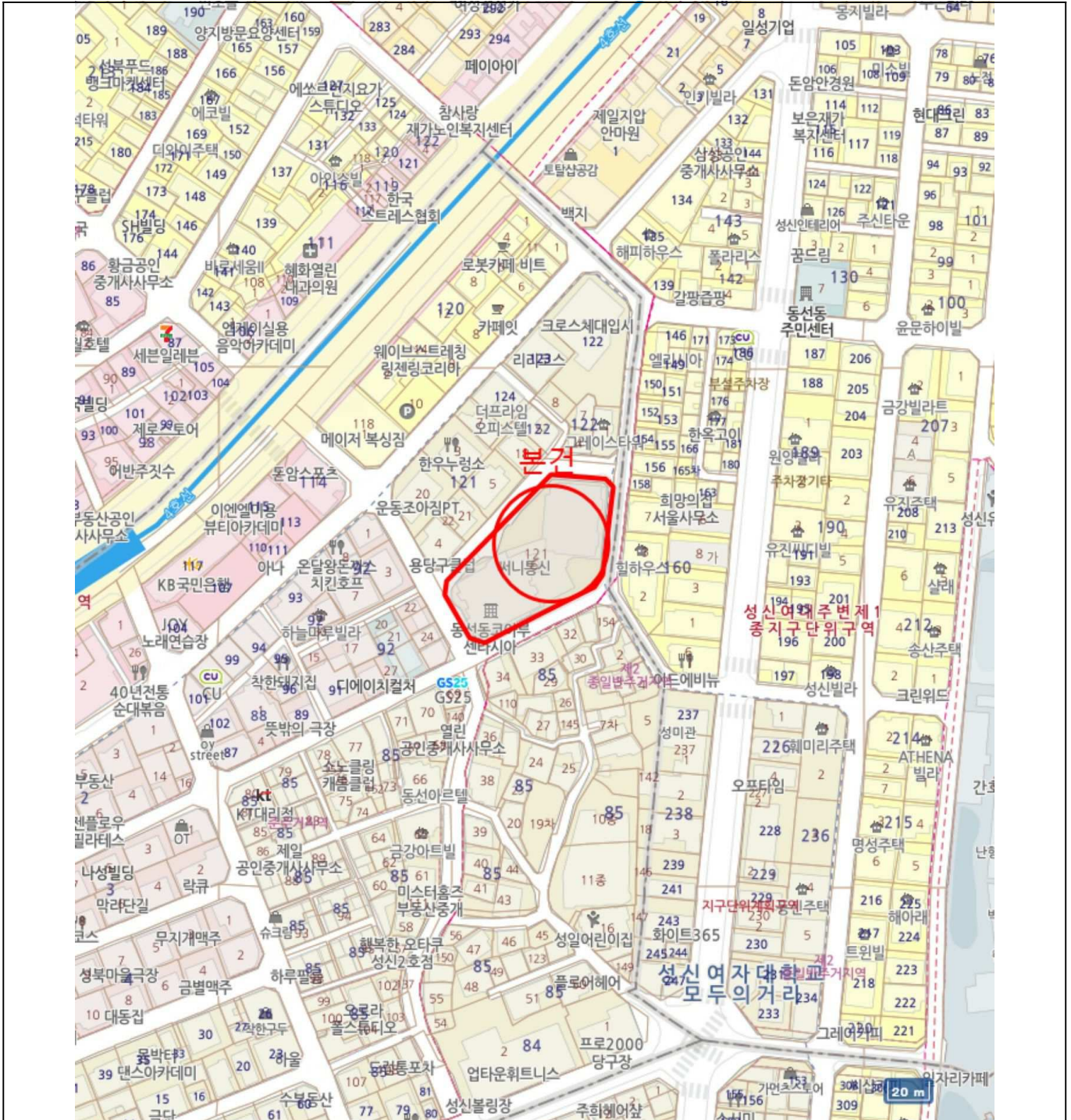


위치도



소재지

서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비206호



지 번 약 도



소 재 지	서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비206호
-------	--



내부구조도



소재지

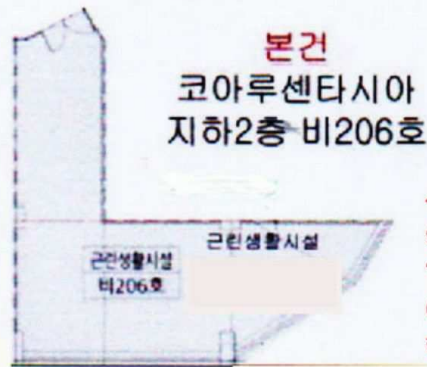
서울특별시 성북구 동선동1가 121-6 코아루센타시아 제지하2층 제비206호

<지하2층 호별배치도>



(본건:206호)

<내부구조도>



<주> 본건 지206호는 인접호수와 함께 "strikezon(운동시설) 이용하였다가 현황은 "공실"상태임.



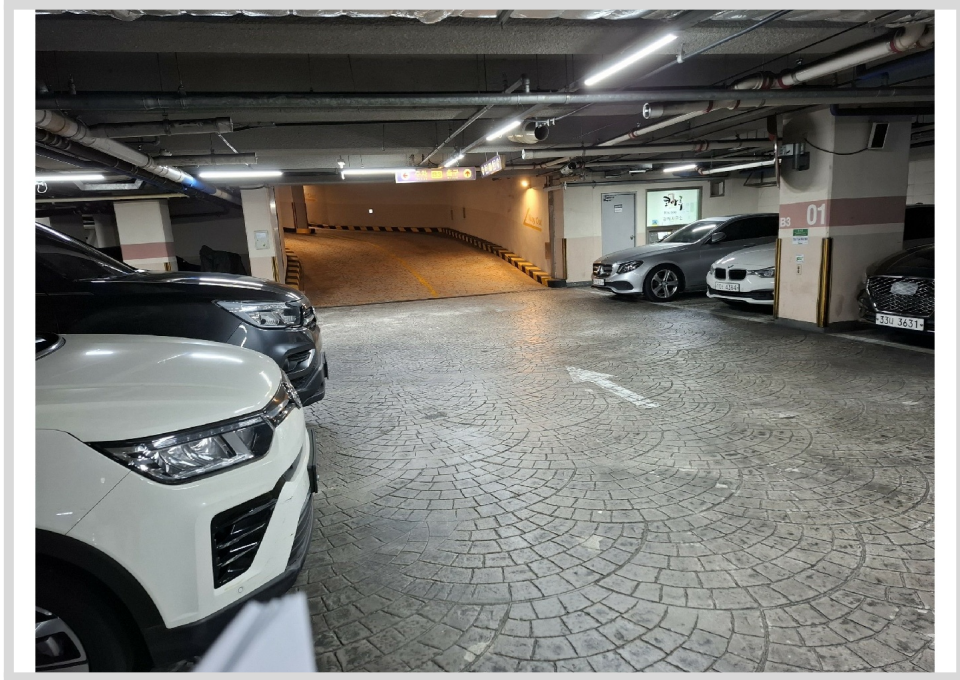




206



206



3





