

감정평가서

건명	장봉만 소유물건(2023타경100759)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완
감정서번호	지평-004-2023

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.

감정평가사사무소지평

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 광 채

(인)

감정평가액	삼천일백만원정 (₩31,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장봉만 (2023타경100759)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.01.27	2023.01.26 ~ 2023.01.27	2023.01.31	
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	31,000,000
	합 계					₩31,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 용두동 소재 지하철 1호선 '제기동역' 동측 인근에 위치하고 있는 구분건물(동의보감타워 5층 502호, 전유면적 6.87㎡)에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

(2) 대상물건 개요

일련 번호	소재지	건물명	층/호수	용도	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)			사용 승인일	단위면적 (㎡)당 기준시가 (2023. 1.1기준)
						전유	공용	합계		
1.	동대문구 용두동 787	동의보감 타워	5층/502호	기타판매 및 영업시설	1.657	6.87	12.004	18.874	2005. 12.9	1,376,000

※ 자료출처: 의뢰목록, 집합건축물대장

※ 본건의 호별위치는 집합건축물대장의 현황도면, 유사 평가전례, 층별안내도 등을 참고하였으며, 내부구조 등은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 개략적인 내외부관찰을 기준으로 하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 경매참여 시 재확인하는 등 유의하시기 바람. 본건은 폐문부재로 관리사무소의 안내에 따라 5층에 진입하여 실지조사하였음.

※ 상가 등의 기준시가는 단위면적당 기준시가 x 건물면적(전유면적+공용면적)에 의해 산정됨(자료: 국세청).

(3) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.01.27일로 하였습니다.

(4) 실지조사

2023.01.26 ~ 01.27일에 실지조사 및 가격조사 등을 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 경매로서의 감정평가목적
적을 고려하였으며, 특별한 감정평가조건은 없습니다.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이
되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분
소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여
감정평가하였습니다.

(나) 본건 구분건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는 관행 등으로 다른 감정평가방법을 적
용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법으로 산정한 가
액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산
출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성(구분건물로서 토지와
건물이 일체로 거래가 이루어지고 있는 거래관행 등)상 다른 평가방법을 적용하기 곤란하다
고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사
례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근지역 내 구분상가의 가격수준, 인근 유사평가
전례의 참고가액 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(다) 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건
물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물
의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 감정평가목적 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로
배분한(한국부동산연구원의 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 참조) 내역을 구분건
물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(라) 본건은 5층 전체가 하나로 통합되어 사용된 후 기준시점 현재 영업중단된 상태로 구
두탐문되었으며, 본건의 경계는 벽체 및 경계선으로 구분되어 있지 않으며, 또한 호수를
식별할 수 있는 건물번호표지도 별도로 부착되어 있지 않는 상태인 바 경매진행시 참조하
시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2] 감정평가액 산출과정

1) 거래사례비교법의 적용

본건은 거래사례비교법을 적용하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역내 구분건물로서 위치, 규모, 유형 등에서 유사하여 비교가능성이 높고 가격의 적정성이 인정되는 다음과 같은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	용두동 787	동의보감 타워	5/5xx	6.870	1.657	28,000	등기사항 전부증명서, 감정평가정보 체계	2022. 10. 20
								2005년

3) 사정보정

유사 평가전례 및 인근 부동산중개업소의 탐문내용 등을 분석하고 당해 지역의 구분건물의 경기동향 등을 종합적으로 참작할 때 거래사례로 선택된 #1의 거래사례는 정상적인 것으로 판단됩니다. (1.00)

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 수익률정보 중 ‘서울 청량리 자본수익률 집합 매장용/집합상가(분기/연간)’를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	수익률(%)	비 고
2022년 04분기	0.05	분기별 자본수익률(서울 청량리)
(2022.10.20 ~ 2023.01.27)	0.054 (1.00054)	$(1 + 0.00050 * 73/92) * (1 + 0.00050 * 27/92) \approx 1.00054$

※ 2023년 01분기의 자본수익률이 미고시되어 2022년 04분기의 자본수익률을 연장 적용함.

5) 가치형성요인비교

① 요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등
단지내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일 건물내에 소재하고 있는 바 단지 외부요인은 사례와 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등 (가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일 건물내에 소재하고 있는 바 단지 내부요인은 사례와 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등 제반 호별요인은 사례와 대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.10	영업재개에 대한 기대로 인한 증가요인 일부 존재함.
누계		1.100		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.10

※ 격차율은 소수점이하 셋째자리까지 표시하되, 넷째자리에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가액의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액
28,000,000	1.00	1.00054	1.10	6.87 / 6.87	31,000,000

※ 본건 비준가액은 유효숫자 둘째자리까지 표시하되 셋째자리에서 반올림하였음.

(3) 그 밖의 사항

- 인근지역내 유사 평가전례

전례	소재지	건물명	평가 목적	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	자료 출처	기준시점
									사용승인일
#1	용두동 787	동의보감 타워	경매	3/3xx	6.87	1.657	50,000	한국감정 평가사협회 감정평가정보	2022. 10. 25
									2005년
#2	용두동 787	동의보감 타워	경매	7/7xx	6.87	1.657	23,700	한국감정 평가사협회 감정평가정보	2020. 04. 03
									2005년

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 감정평가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	
				단가	금액
1	5/502	6.87	1.657	-	31,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 결정 의견

본건은 구분건물로서 규칙 제16조에 따라 본 구분건물에 대한 감정평가액은 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 것이라는 점과 유사평가전례 등의 참고가격, 감정평가목적 등을 종합참작할 때 상기 '(1) 감정평가액'은 적정한 것으로 판단됩니다.

구분건물감정평가명세표

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 용두동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 왕산로 128(용두동)	787 동의보감 타워	판매 및 영업시설 기타판매및 영업시설 판매시설 및 주차장 주차장 주차장 기계실 및 주차장 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 기타판매및 영업시설 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔 오피스텔	철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕 지하5층 지상18층 지하1층		2,720.20			
				지하2층	2,720.20				
				지하3층	2,720.20				
				지하4층	2,720.20				
				지하5층	2,369.84				
				1층	1,251.07				
				2층	1,251.07				
				3층	1,365.85				
				4층	1,365.85				
				5층	1,365.85				
				6층	1,365.85				
				7층	1,365.85				
				8층	1,337.17				
				9층	1,337.17				
				10층	1,337.17				
				11층	1,337.17				
				12층	1,337.17				
				13층	1,337.17				
				14층	1,337.17				
				15층	1,337.17				
16층	1,337.17								
17층	1,337.17								
18층	1,337.17								

구분건물감정평가명세표

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 용두동	787	대	일반상업지역	3,273.3	3,273.3	31,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(내) 철근콘크리트조 5층 502호	6.870	6.870		
				(1).소유권 대지권	1.657	1.657		
				----- 3,273.3				
합 계							₩31,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 : 12,400,000
건 물 : 18,600,000

배분내역
12,400,000
18,600,000

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 용두동 소재 지하철 1호선 "제기동역" 동측 인근에 위치하고 있으며, 주변은 상업업무용 부동산, 근린생활시설, 시장, 의료시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 공공시설 및 생활편익시설 등과의 접근성 등으로 보아 제반 환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본동까지 차량 출입이 가능하며, 인근지역에 버스정류장이 소재하고 서측 인근에 지하철 1호선 "제기동역"이 소재하는 등 일반대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 18층 건물 내 5층 502호로서, 집합건축물대장등본상 2005년 12월 9일 사용승인되었으며,

- 외벽 : 석재 붙임 등 마감,
- 내벽 : 모르타르위 페인팅 및 인테리어 마감 등,
- 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기타판매 및 영업시설로 현황은 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 화재관련설비, 주차장시설 등이 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

대체로 가각정리된 가장형의 토지로서, 판매 및 영업시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측, 남측으로 자동차통행이 가능한 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구), 도로(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2020-07-16)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중(방화지구 폐지), 건축선(세부사항 건축과 문의).

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계는 미상임.
- 나. 본건의 호별위치는 집합건축물대장의 현황도면, 유사 평가전례, 층별안내도 등을

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) | |

참고하였으며, 내부구조 등은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 개략적인 내외부관찰을 기준으로 하였던 바 실제와 상이할 수 있으니 경매참여 시 재확인하는 등 유의하시기 바람. 본건은 폐문부재로 관리사무소의 안내에 따라 5층에 진입하여 실지조사하였는 바 경매 참여 시 참고하시기 바람.

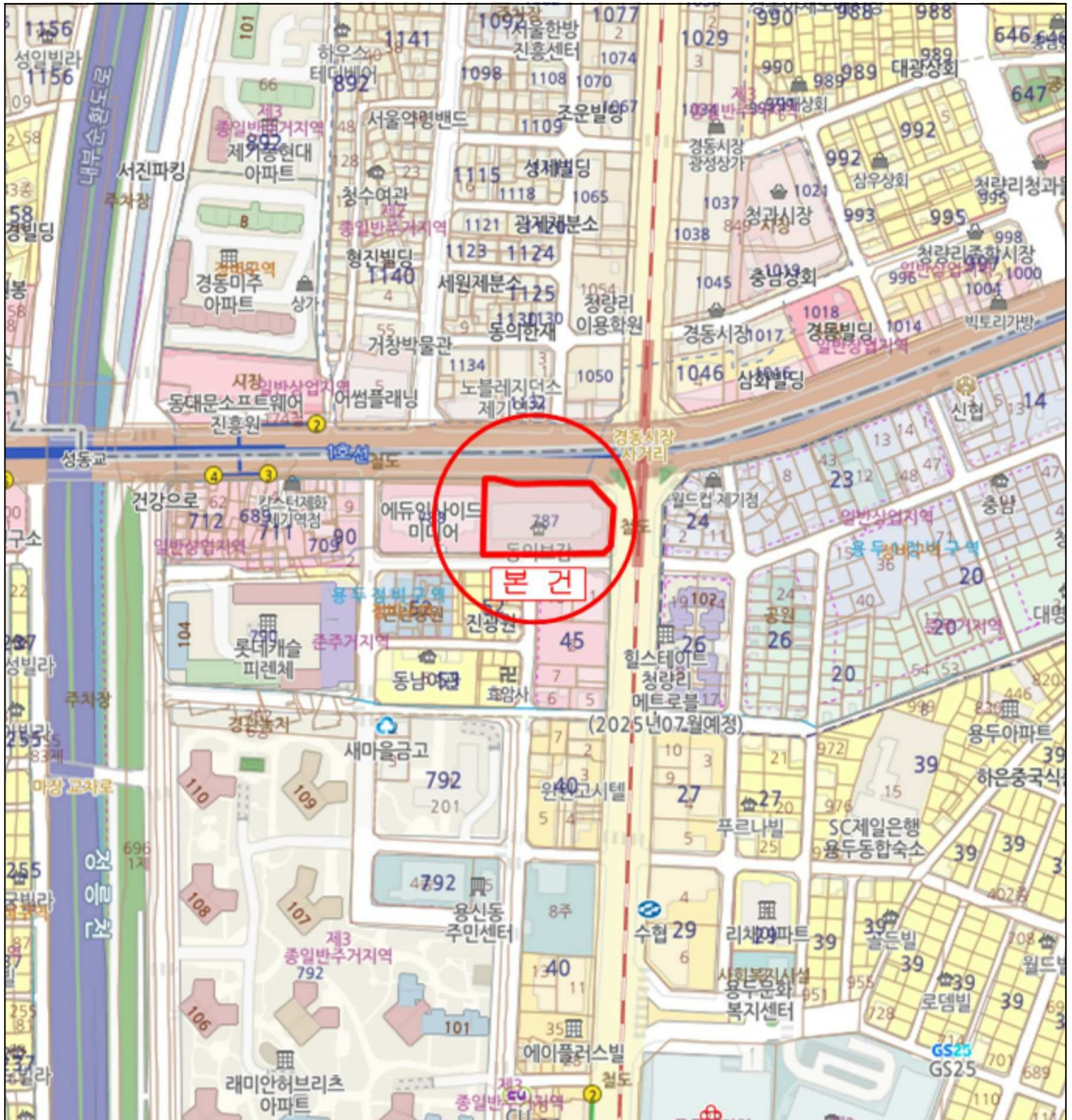
다. 본건은 5층 전체가 하나로 통합되어 사용된 후 기준시점 현재 영업중단된 상태로 구두탐문되었으며, 본건의 경계는 벽체 및 경계선으로 구분되어 있지 않으며, 또한 호수를 식별할 수 있는 건물번호표지도 별도로 부착되어 있지 않는 상태인 바 경매진행시 참조하시기 바람.

위 치 도



소재지

서울특별시 동대문구 용두동 787 동의보감타워 5층 502호

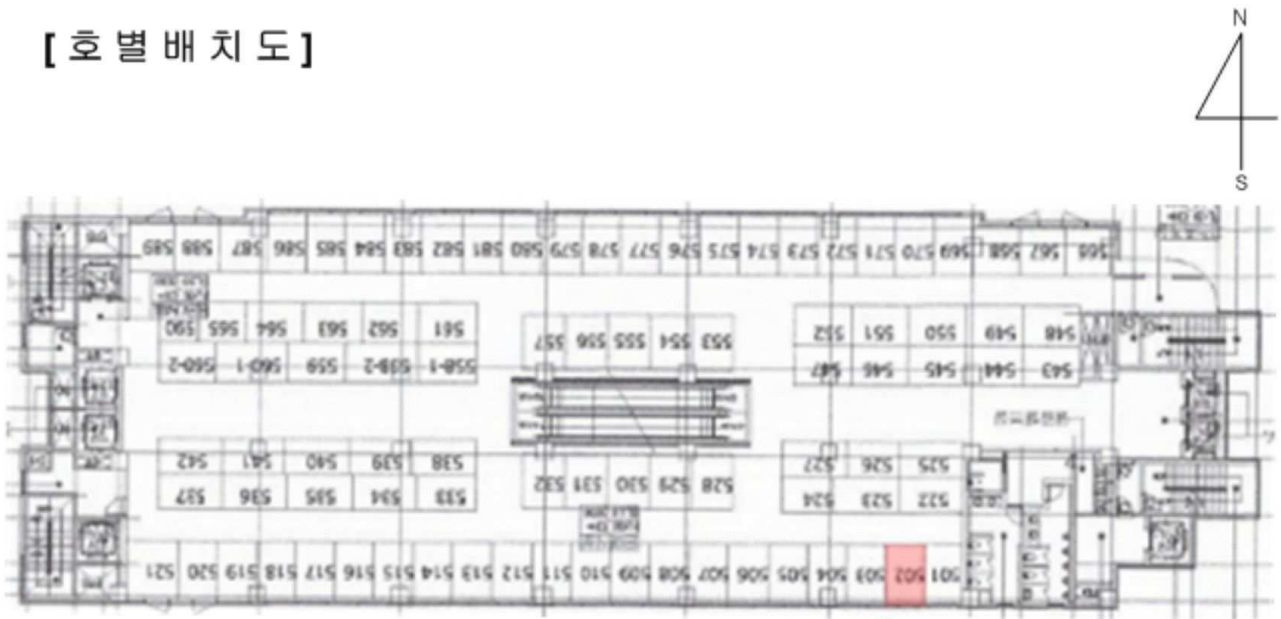


내부구조도



소재지 서울특별시 동대문구 용두동 787 동의보감타워 5층 502호

[호별배치도]



[내부구조도]

본건
(동대문구 용두동 787
동의보감타워
5층 502호)

본건 내부구조 등은
현장조사시
개략적인 내/외부관찰,
건축물현황도 및
배치도면 등을 참조하여
작성하였는 바
입찰 및 낙찰시 재확인하는 등
유의하시기 바랍니다.

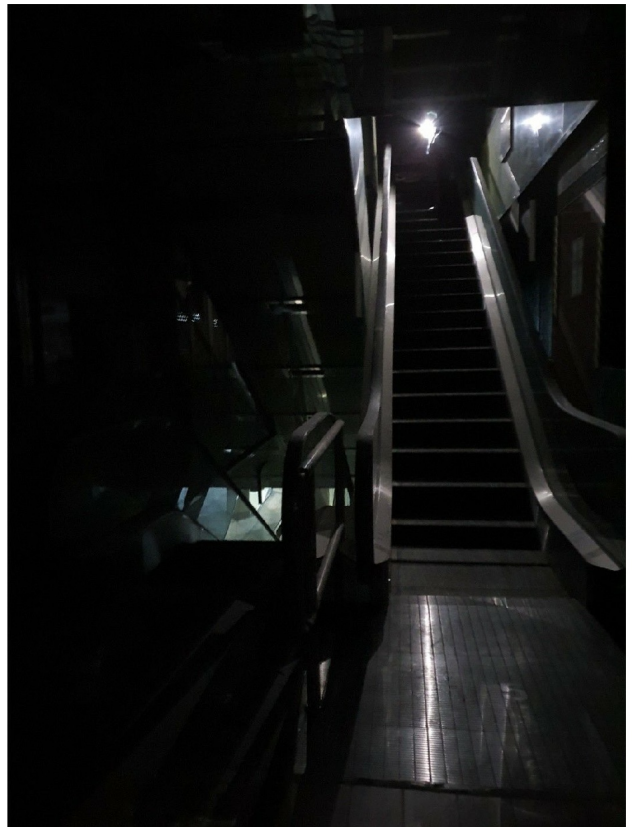
502호







1 ()



()



5



5 ()

