감 정 평 가 서

건 명	최창업 소유물건(2024타경117839)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영
감정서번호	012410-31-00038

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)감정평가법인 삼일

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 길 성

(주)감정평가법인 삼일 대표이사 조재익 (서명또는인)

감정평가액	이억이천구백만원정(₩229,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	최창업 (2024타경117839)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.10.14	2024.10.14	2024.10.17

감정평가내용	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	229,000,000 백
	합 계					₩229,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 서울특별시 성동구 마장동 소재 '서울동명초등학교' 북서측 인근에 소재하는 '청계다우아트리체 제15층 제1501호'로서, 서울북부지방법원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.10.14을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.10.14에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지 [도로명주소]	서울특별시 동대문구 용두동 255-71 [서울특별시 동대문구 청계천로 505]					
명칭/ 층/호수	청계다우아트리체 제15층 제1501호					
사용승인일	2019.11.22		구 조	철근콘크리트구조		
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)
	가	16.99	15.05	32.04	3.32	53.0
용 도	공 부			현 황		
	오피스텔			오피스텔		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

⑴ 인근 유사부동산의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지	건물 명칭	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) / 단 가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
a	신설동 91-*	브릿지 하임	제10층 제100*호	14.905	3.5696	229,000,000 @15,363,972	2023.01.11 2022.02.17	선정
b	용두동 255-*	청계다우 아트리체	제14층 제140*호	17.23	3.37	233,000,000 @13,522,925	2022.03.09 2019.11.22	-
c	용두동 255-*	청계다우 아트리체	제15층 제150*호	16.99	3.32	225,000,000 @13,243,084	2022.03.11 2019.11.22	본건

⑵ 비교사례의 선정

인근 지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 '거래사례 a'로 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

⑴ 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울특별시 강북지역 동북권 오피스텔 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

⑵ 서울특별시 강북지역 동북권 오피스텔 월별 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022	103.4	103.4	103.6	103.69	103.85	103.88	103.81	103.73	103.54	103.24	102.96	102.43
2023	101.81	101.44	101.11	100.81	100.66	100.56	100.44	100.42	100.38	100.35	100.13	100.0
2024	99.93	99.9	99.81	99.79	99.77	99.73	99.68	99.7	99.76	-	-	-

⑶ 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 a 거래시점 가격지수	2022.12	102.43	-
본건 기준시점 가격지수	2024.09	99.76	-
시점수정치	-	0.97393	-

※ 거래시점: 2023.01.11, 2022년 12월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2024.10.14, 2024년 09월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

⑴ 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목 (주 거 용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

⑵ 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	0.92	0.98	1.00	1.00	0.902

※ 본건은 거래사례 'a' 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

⑴ 대상 부동산의 적용단가

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
가	15,363,972	1.000	0.97393	0.902	13,497,017

⑵ 대상 부동산의 산정가액

일련 번호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
가	13,497,017	16.99	229,314,319	229,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 약 220,000,000원 내외 수준 [전용면적당 약 11,500,000~13,500,000원/㎡ 내외 수준]

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 정보]

사례	소재지	건물명칭	층/호수	전용면적(㎡)	평가금액(원) 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적	비고
ㄱ	용두동 255-*	청계다우아트리체	제5층 제50*호	16.99	203,000,000 @11,948,205	2022.08.10 2019.11.22	법원경매	-
ㄴ	용두동 255-*	청계다우아트리체	제6층 제60*호	16.99	202,000,000 @11,889,347	2023.12.28 2019.11.22	법원경매	-
ㄹ	신설동 100-*	청광플러스원청계2	제7층 제71*호	18.8766	230,000,000 @12,184,398	2024.02.03 2021.08.03	법원경매	-

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인, 기간: 직전1년, 단위: %]

구분 / 기간	서울특별시		동대문구		용두동	
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율
오피스텔	78.13	78.52	85.63	87.99	81.19	81.19

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	일련번호	층 · 호	감정평가액(원)	비 고
감정평가액	가	제15층 제1501호	229,000,000	-
	총 액		229,000,000	
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바,「동 규칙」제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.			

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지· 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건의 내부확인은 수차례 방문하였으나 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 간접조사 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

< 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 >

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3	2.1 ~3.1	7.9 ~6.9	3.4 ~4.4	6.6 ~5.6	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3				
		6층 이상	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.2 ~4.2	6.8 ~5.8	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4		
	부산	5층 이하	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.2 ~4.2	6.8 ~5.8	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4				
		6층 이상	3.3 ~4.3	6.7 ~5.7	1.4 ~2.4	8.6 ~7.6	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1 ~4.1	6.9 ~5.9	1.5 ~2.5	8.5 ~7.5	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.9 ~3.9	7.1 ~6.1				
		6층 이상	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5	1.2 ~2.2	8.7 ~7.7	2.0 ~3.0	8.0 ~7.0	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	***4.1***	***5.9***
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.
2. 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
3. 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

※ 출처 : 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 한국부동산연구원 2007.05.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 동대문구 용두동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 청계천로 505	255-71 청계다우아트리체	업무시설 및 근리생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 16층				
				지3층	299.99			
				지2층	376.98			
				지1층	386.32			
				1층	298.13			
				2층	376.98			
				3층	333.31			
				4층	333.31			
				5층	333.31			
				6층	333.31			
				7층	333.31			
				8층	333.31			
				9층	333.31			
				10층	333.31			
				11층	333.31			
				12층	333.31			
				13층	333.31			
				14층	333.31			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				15층	333.31			
				16층	333.31			
	1.서울특별시 동대문구 용두동	255-71	대	일반상업지역	663.5			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제15층 제1501호	16.99	16.99	229,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권	3.32			
				--------	663.5x-----	3.32		
				대지권	663.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,890,000	
						건 물 :	135,110,000	
	합 계						₩229,000,000.-	
			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 성동구 마장동 소재 '서울동명초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주변은 오피스텔, 근린생활시설, 단독주택, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근지역에 노선 버스정류장 및 근거리에 지하철 2호선 '용두역(동대문구청)'이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물 내 제15층 제1501호로서,
(사용승인일: 2019.11.22)
외벽: 석재붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호: 새시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 전기설비, 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

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 인접지 대비 등고 평탄하게 조성된 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 15M 내외, 북동측으로 노폭 약 10M 내외 및 북서측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(해발134M(지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역, 건축선(세부사항 건축과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

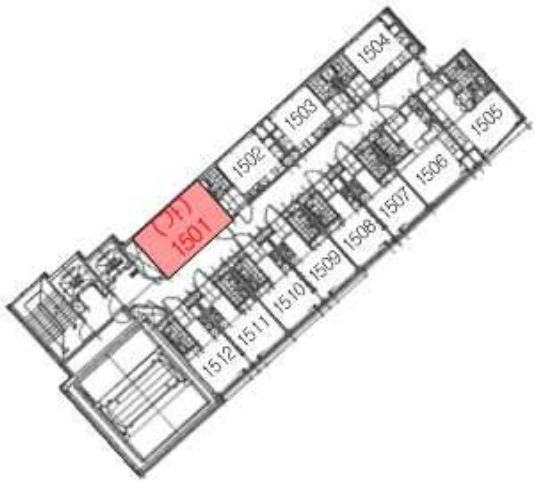
위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 용두동 255-71 청계다우아트리체 15층 1501호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 용두동 255-71 청계다우아트리체 15층 1501호

[호별배치도]



[내부구조도]

(15층)

(복층)

주 변

B1

ADT
1501