

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 김종석 소유물건(2025타경12094) |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 |
| 감정서번호 | HAS25-3-5 |

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.

호텔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한명희

(인)

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억사천만원정(₩140,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김종석 (2025타경12094) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.03.21 | 2025.03.20 ~ 2025.03.21 | 2025.03.23 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 오피스텔 | 1 | 오피스텔 | 1 | - | 140,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩140,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

I. 대상물건 개요

| | | | | |
|------|---|----------|---------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 동대문구 장안동 416-2 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 한천로2길 94 | | | |
| 명 칭 | 슈프림오피스텔 | | | |
| 기 호 | 층 · 호 | 용 도 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) |
| 1 | 제10층 제1006호 | 오피스텔 | 24.53 | 4.72 |
| 건물개황 | 대지면적 / 연면적(㎡) | 용도 | 호수/세대수 | 사용승인일 |
| | 505 / 3,810.78 | 업무시설 외 1 | 76호/0세대 | 2012.4.30. |

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 지하철5호선 “장안평역” 북서측 근거리에 위치하는 구분건물(슈프림오피스텔)로서, 법원의 경매(2025타경12094) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.03.21.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

4.2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.03.20. ~ 2025.03.21. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등은 현장 조사 시 이해관계인의 폐문·부재로 건축물 현황도 및 외부 관찰 등에 의거 작성하여 실제와는 차이가 있을 수 있음.

8.3. 마감재 및 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 기준으로 감안 하였으니 경매 진행 시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적}$$

2. 거래사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가액 (천 원) | 거래단가 ¹ (원/㎡) | 거래시점 |
|----|---------------|---|------|-------------|------------|---------------|----------------------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| A | 장안동 416- 2 | 9 | 오피스텔 | 26.64 | 5.13 | 150,000 | 5,630,631 | 2024.09.27 |
| | | | | | | | | 2012 |

주1: 거래단가=거래가액/전유면적

자료: 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

2.2. 비교사례 선정

비교사례는 본건의 인근지역에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사성이 높은 <사례 A>를 선정함.

3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 위치 및 층 등에 따라 적정하게 신고된 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

4. 시점수정치

한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

| 지역 | 가격지수 | 시점수정치 |
|--------------|--------------------------------|-----------------------|
| 서울특별시 동북권 | 거래시점 가격지수 (2024.09.27) : 99.70 | 99.63/99.70 ≈ 0.99930 |
| | 기준시점 가격지수 (2025.03.21) : 99.63 | |

자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

5.1. 가치형성요인 비교 항목

| 요인구분 | 세 부 항 목 |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 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 |

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

5.2. 가치형성요인 비교치

| 기호 | 사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 격차율 |
|--------------------------------------|----|------|------|------|------|-------|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 본건은 사례 대비 제반 요인 등에서 대체로 유사한 것으로 판단됨. | | | | | | |

6. 시산가액(비준가격)

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형 성요인 | 면적 (㎡) | 산정가액 (원) | 비준가격 (원) |
|----|---------------|----------|----------|------------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 5,630,631 | 1.00 | 0.99930 | 1.000 | 24.53 | 138,022,695 | 138,000,000 |

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

| 구 분 | 가격수준(전유면적 기준) | 비 고 |
|-------|-----------------------------|------|
| 본건 인근 | 5,300,000 ~ 5,700,000원/㎡ 내외 | 오피스텔 |

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)이 참고가격자료 등에 의거 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 본건의 감정평가액은 비준가격을 기준으로 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

| 기호 | 층·호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----|-------------|-------------|------------|--------------|----|
| 1 | 제10층 제1006호 | 24.53 | 4.72 | 140,000,000 | - |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|---|--|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|---------|--------|-----------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 1동의 건물의 서울특별시 동대문구 장안동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 한천로2길 94 | 표시 416-2 | 업무시설 및 제2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 | | | | |
| | | | | | 1층 | 82.71 | | |
| | | | | | 2층 | 276.78 | | |
| | | | | | 3층 | 276.78 | | |
| | | | | | 4층 | 276.78 | | |
| | | | | | 5층 | 276.78 | | |
| | | | | | 6층 | 276.78 | | |
| | | | | | 7층 | 276.78 | | |
| | | | | | 8층 | 276.78 | | |
| | | | | | 9층 | 276.78 | | |
| | | | | | 10층 | 276.78 | | |
| | | | | | 11층 | 276.78 | | |
| | | | | | 12층 | 276.78 | | |
| | | | | | 지1층 | 275.13 | | |
| | | | | | 지2층 | 408.36 | | |
| | | 옥탑1층 (연면적제외) | 37.56 | | | | | |
| 가 | 1. 서울특별시 동대문구 장안동 | 416-2 | 대 | | 505 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호 | 24.53 | 24.53 | 140,000,000 | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | 4.72 | | | |
| | | | | | --- | 4.72 | | |
| | | | | | 505 | | | |
| | | | | | | | | |
| 토지·건물 토 지 : 56,000,000 건 물 : 84,000,000 | | | | | | | 배분내역 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩140,000,000.- | |
| | | | 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 동대문구 장안동 소재 지하철5호선 "장안평역" 북서측 근거리에 위치하며, 부근은 오피스 및 오피스텔, 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장 및 지하철역 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제10층 제1006호로서,
 외 벽 : 석재붙임 등 마감,
 내 벽 : 벽지 등 마감,
 창 호 : 새시조 등 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

장방형으로서 오피스텔 등의 터로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2018-08-16)(장안평일대), 도로(2018-08-16)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 동대문구 장안동 416-2 슈프리모오피스텔 10층 1006호 |
|-----|---|



위 치 도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 동대문구 장안동 416-2 슈프리모오피스텔 10층 1006호 |
|-----|---|



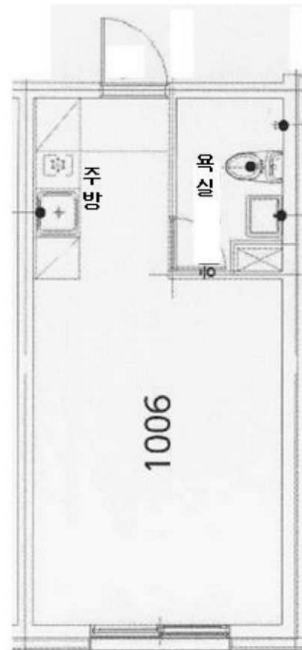
내부구조도

소재지 서울특별시 동대문구 장안동 416-2 슈프림오피스텔 10층 1006호

【호별배치도】



【내부구조도】



사진용지



주위환경_북서측에서 촬영



주위환경_북동측에서 촬영

사 진 용 지



본건 소재 1동의 건물_북서측에서 촬영



본건 소재 1동의 건물 진출입로 등_북측에서 촬영

사 진 용 지



본건 소재 10층 복도



본건 현관문