

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김병권 소유물건(2025타경102528)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: YM20250414-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

영민감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영민

감정평가액	일십억원정(₩1,000,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김병권 (2025타경102528)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.21 ~ 2025.04.25	2025.04.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	1,000,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,000,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 종로6가 소재 지하철 1,4호선 “동대문역” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(집합상가) 동대문종합시장 D동 “제2층 제2266호”로서, 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제법령에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 4월 25일입니다.

## 5. 감정평가방법

가. 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에 의거 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다.

본건의 명세표상의 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참작하였습니다.

## 6. 실지조사의 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 4월 21일 ~2024년 4월 25일이며, 귀 제시목록을 기준으로 대상 물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 공부(건물등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)상 제2층 제2266호로 등재되어 있으나, 현황관리호수는 제2층 제2814호로 부여되어 관리 및 이용되고 있습니다.
- 나. 건물 관리사무소 및 인근 부동산사무소 등의 탐문조사에 의하면 동대문종합시장은 1970년 12월경 A동~D동으로 구획을 구분하여 지하1층/지상3층으로 신축되었고, 신축된 상가는 각 호별로 구분된 뒤 각각 구분된 점포마다 현황 관리호수를 점포의 상단에 부착하여 상인들에게 임대분양 되었다가 그 중 B동과 D동을 후에 일반에 분양전환하여 1975년 12월 1일 건축물관리대장을 구분하면서 각각 개별점포에 사용하는 현황 관리호수를 염두에 두지 않은 채, 임의호수(현재 공부상 호수)를 부여하여 현재 공부상 호수와 실제 사용하는 현황 관리호수가 상이하게 되었고, 지금까지 동일하게 공부상 호수와 현황 관리호수가 불일치한 상태로 관리 및 이용 중인 것으로 조사되었습니다.
- 다. 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도면이 미등재되어 있어, 위치의 확인은 관리사무소 및 인근 부동산사무소 등에서 탐문조사된 공부상 호수와 현황 관리호수, 호별배치도 등에 의거 확인하였으므로, 경매 진행 시 재확인 하시기 바랍니다.
- 라. 본건이 소재하는 집합건축물대장 표제부에 위반건축물로 기재가 되어 그 내용은 아래와 같으며, 경매 진행 시 재확인 및 참고 하시기 바랍니다.
- 주거재생과-11886(2020.04.17.)호에 의하여 위반건축물표기[내역:①옥상 방재센터 전기실 45㎡ 경량철골구조 ②옥상 방재센터 다용도실 20㎡ 경량철골구조 ③옥상 방재센터 사무실(복층) 10㎡ 경량철골구조 ④옥상 방재센터 사무실20㎡ 경량철골구조 ⑤옥상 관리사무소 170㎡ 판넬구조 ⑥옥상 소방펌프실 40㎡ 경량철골구조 ⑦옥상 24㎡ 판넬구조 ⑧옥상 7㎡ 판넬구조 / 모두 무단증축, 근생용, 1991년 발생].

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본 평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 종로구 종로6가 262-1, 270-1, 270-2, 270-3, 271-3, 272-3, 272-4, 275-6, 289-24, 289-25, 289-55, 293-1					
건물명		동대문종합시장 디동		규모	지하1층, 지상3층		
건물의 구조		철근콘크리트조, 슬래브지붕			용도지역	일반상업지역	
					건물전체 용도	시장, 사무실 및 목욕탕	
					대상 용도	판매시설(시장)	
일련번호		면적(㎡)			대지지분 (㎡)	사용승인일 (대수선)	
		전유	공용	합계			
기호 1	제디동호 제2층 제2266호	12.83	-	12.83	6.413	2011.08.31	
기호 2	종로6가 270-3(대, 3,214.2㎡) 매각지분 갑구 62번 김병권 지분 972.3분의 1.94 전부 기호2는 기호1의 대지지분이며, 270-3번지(면적:3,214.2㎡)의 김병권 지분 972.3분의 1.94 전부임. - 3,214.2㎡ x (1.94/972.3) ≃ 6.413 임.						

※ 본건의 현황 관리호수는 건물 관리사무소 및 인근 부동산사무소 등의 탐문조사에 의하면 제2814호임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	비고
						사용승인일 (대수선)	전유면적당단가 (원/㎡)	
(1)	종로6가 261-1외 11필지	동대문 종합시장 디동	2층/ 2***호	7.47	0.75	2024.09.05	650,000,000	판매시설
						2011.08.31	87,014,726	
(2)	종로6가 261-1외 11필지	동대문 종합시장 디동	2층/ 2***호	7.47	0.75	2023.05.18	600,000,000	판매시설
						2011.08.31	80,321,285	

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) 등

### 나. 비교사례의 선정

거래사정이 정상적이며, 최근의 거래사례 중에서 감정평가 대상 부동산과 동일단지내 거래사례로서, 물적유사성 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호(1)를 비교사례로 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 모두 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### 가. 개요

대상물건은 집합상가로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용 부동산 상권별 자본수익률 중 대상물건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울 도심 동대문 집합상가” 자본수익률을 기준으로 시점수정치치를 산정하였습니다.

### 나. 자본수익률(서울 기타 자본수익률)

출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템, 단위:%

년	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.70	0.36	0.69	-
2023	-0.76	0.23	-0.21	0.36
2022	-0.24	-0.52	-0.12	-0.17

### 다. 시점수정치 결정

#### ■ 거래사례 (1) (2024.09.05. ~ 2025.04.25)

기간	시점수정치	산식
2024.09.05.~ 2025.04.25.	1.751%(1.01751)	$(1+0.00690*26/92)$ $*(1+0.00690*207/92) \approx 1.01751$

※ 2024년 4분기 자본수익률 미고시로 2024년 4분기 자본수익률 연장 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일건물내 소재하여 단지외부요인은 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가지역의 성숙도			
단지 내부 요인	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	동일건물내 소재하여 단지외부요인은 유사함.
	단지내 주차의 편리성			
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
호별 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	0.88	위치별효용, 주출입구와 의거리 및 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 호별요인에서 열세함.
	건물의 규모 및 최고층수			
	층별, 향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인 별)			
기타 요인	주출입구와의 거리	1.00	1.00	유사함
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		0.880		열세함

## 7. 산정단가 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
1	거래사례 (1) 87,014,726	1.000	1.01751	0.880	77,913,751

※ 기호2는 기호1의 대지지분으로서, 기호1에 포함평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	제2층 제2266호	12.83	77,913,751	999,633,425	1,000,000,000

※ 기호2는 기호1의 대지지분으로서, 기호1에 포함평가하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

유사 구분건물의 가격 수준은 면적별, 층별, 위치별, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등에 따라 가격 차이가 있으며, 전유면적당 약 @53,000,000원/㎡~@88,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

### 2. 인근지역의 감정평가선례

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일 (대수선)	전유면적당단가 (원/㎡)
A	종로6가 261-1외 11필지	동대문 종합시장 디동	2층/ 제2***호	9.92	경매	2023.01.10	527,000,000
						2011.08.31	53,125,000
B	종로6가 261-1외 11필지	동대문 종합시장 디동	제2층/ 제2***호	7.47	경매	2025.04.15	592,000,000
						2011.08.31	79,250,335

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 인근의 감정평가선례 및 유사 규모의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	제2층 제2266호	12.83	77,913,751	1,000,000,000	1,000,000,000

※ 기호2는 기호1의 대지지분으로서, 기호1에 포함평가하였음.

# 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	서울특별시 종로구 종로6가	262-1, 270-1, 270-2 270-3, 271-3, 272-3, 272-4, 275-6, 289-24, 289-25, 289-55 293-1 위 지상 디동호	시장, 사무실 및 목욕탕	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층								
							1층	3,324.40				
							2층	3,414.41				
							3층	3,817.42				
							지하층	3,724.36				
							내					
							1층	3,076.46				
							2층	3,166.48				
							3층	3,817.42				
							지하층	3,724.36				
							내					
							1층	3,076.46				
							2층	3,166.48				
							3층	3,569.49				
							내					
							1층	2,834.88				
							2층	2,924.89				
							3층	3,302.71				
							지하층	3,526.51				
		내										
		2층	2,924.89									
		내제2266호										
		2층		12.83	12.83	1,000,000,000	비준가액					
2	서울특별시 종로구 종로6가	270-3	대	일반상업지역	1.94							
					3,214.2x----- 972.3	6.413						
					토지 · 건물							
					토 지 :		400,000,000					
					건 물 :		600,000,000					
					배분내역							



# 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 종로구 종로6가 소재 지하철 1,4호선 "동대문역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동대문종합시장, 신진시장 등 상업시설과 동대문, 청계천 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 1,4호선 등이 소재하는 등 제반교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물내 제2층 제2266호(현황관리호수:2814호)로서, (사용승인일(대수선) : 2011년 8월 31일)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 등 마감,

내벽: 인테리어 등 마감,

창호:하이샹시 창호 등임.

## (4) 이용상태

판매시설로 이용중임.(별첨 '사진용지' 참조)

## (5) 설비내역

# 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)

위생설비, 급배수설비, 에스컬레이터 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 일단의 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 40m 및 20m 내외 아스팔트 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) 270-3번지는 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2016-07-21)(종로4,5가 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2022-06-02)(종로4,5가 지구단위계획구역 변경(안)), 서울도심((4대문안)), 건축선(2022-03-18)임.

### (9) 공부와의 차이

본건은 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)상 제2층 제2266호로 등재되어 있으나, 현황 관리호수는 제2층 제2814호 통용되어 이용중에 있어, 위치확인서 관리사무소 및 인근 부동산사무소 등의 탐문 조사와 비치된 층별안내도 및 호별배치도 등에 의거 확인하였으므로, 경매절차 진행시 재확인 및 참조하시기 바람.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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) |          |

- 임대관계는 미상임.
- 본건 소재 건물은 집합건축물대장 표제부상 위반건축물로 표기되어 있으므로 경매절차 진행시 재확인 및 참조하시기 바람.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 종로구 종로6가 262-1외11필지 동대문종합시장 디동호 제2층 제226호
------------	---

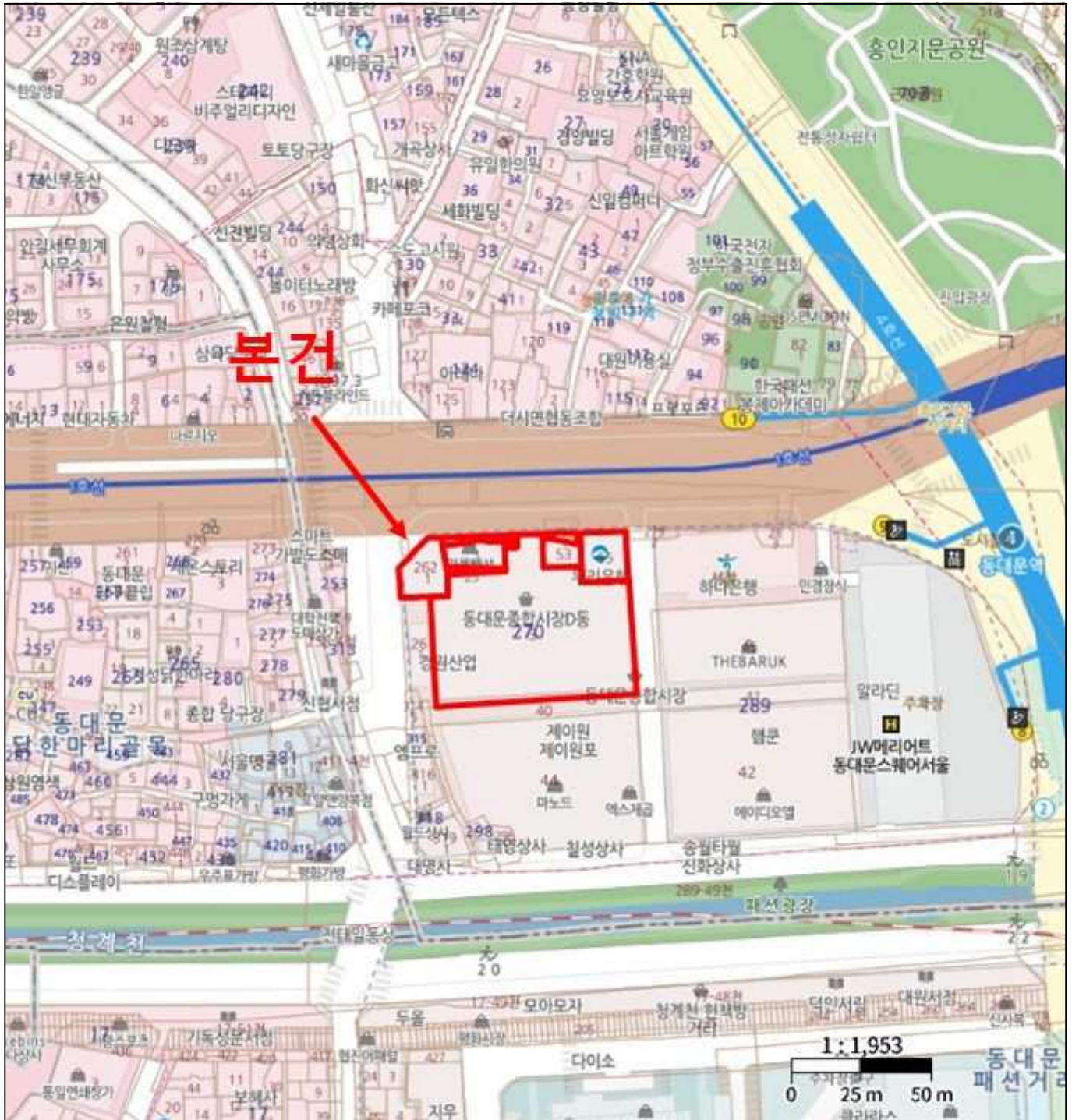


# 위치도



## 소재지

서울특별시 종로구 종로6가 262-1외11필지 동대문종합시장 디동호 제2층 제226호



# 내부구조도



소재지

서울특별시 종로구 종로6가 262-1외11필지 동대문종합시장 디동호 제2층 제226호

호별배치도 및 구조도 : No scale



본건의 위치 확인은 관리사무소 및 인근 부동산사무소 등에서  
 탐문조사된 내용을 근거로 하여 공부상 호수와 현황 관리호수,  
 층별안내도 및 호별배치도 등에 의거 확인하였는바,  
 경매 진행 시 재확인 하시기 바람.

본건: 서울특별시 종로구 종로6가 262-1외11필지 동대문종합시장 디동호 제2층 제226호

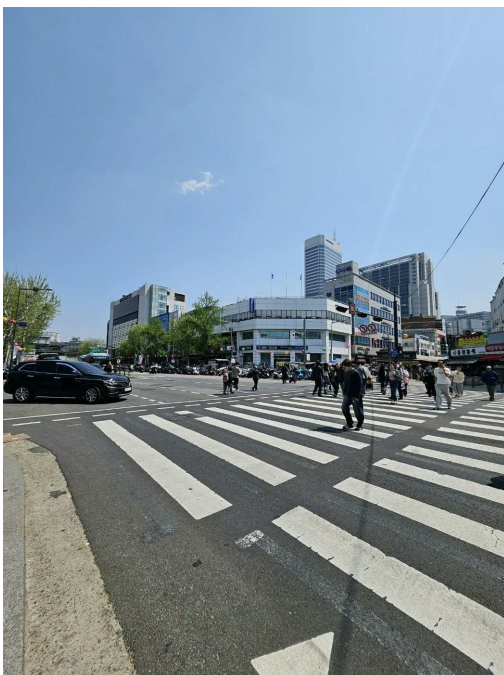
# 사 진 용 지



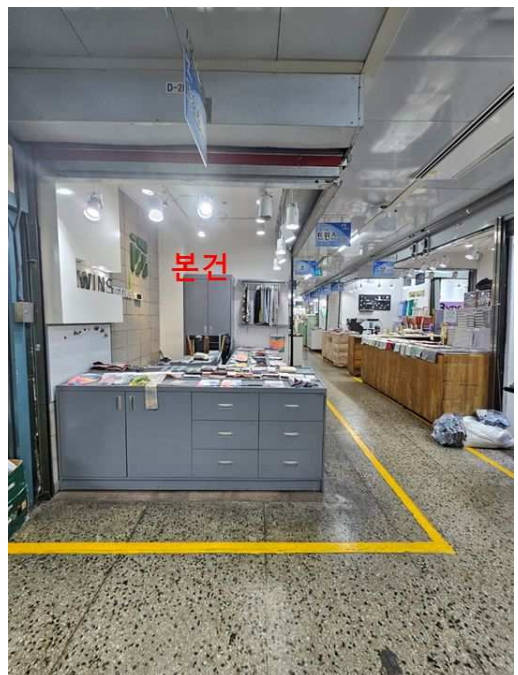
건물전체 전경



건물전체 전경



건물전체 전경

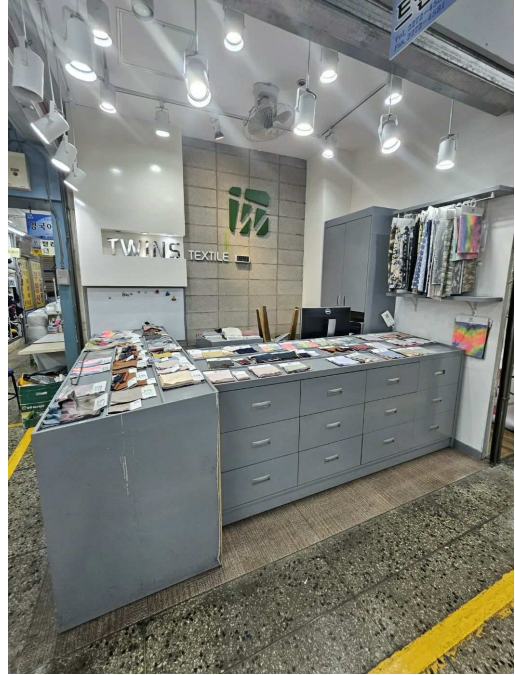


본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경