

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제이엘케이홀딩스
소유물건(2025타경50992)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: 하동250213-0102

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.

하보나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
원 성 규

감정평가액	칠십억일천사백만원정(W7,014,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이엘케이홀딩스 (2025타경50992)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.23	2025.02.13 ~ 2025.02.24	2025.02.24		
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	7 이	구분건물	7 하 여	-	7,014,000,000 백
	합 계					W7,014,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 물건개요 및 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 방이동 소재 “방이중학교” 북서측 인근에 위치(올림픽로34길 5-13)하는 부동산으로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가근거 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가관련 제법령에 규정된 기준에 따라 평가하였으며, 관련 법령에 미규정된 경우, 감정평가관련 판례 등에 근거를 두고 평가하였습니다.
- 본건 평가시 별도의 조건은 없으며, 「감정평가에관한규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제 9조 제 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자를 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법 및 평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건의 내부구조 및 이용상태는 수차례 방문한 후 연락을 기다렸으나 소유주 연락불응으로 집합건축물 대장의 건축물현황도 및 현지조사 등을 참고하여 통상적인 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거 및 구체적 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교 등의 과정을 걸쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 송파구 방이동 41-8 외 (올림픽로34길 5-13)		
건물명, 층, 호수	잠실벨슬레 오피스텔 1층 101호 ~ 116호 중 7개호		
용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 업무시설 및 근린생활시설	사용승인일	2020.04.24

본건 내용

일련 번호	소재지	명칭	층 /호수	이용 상황	면적(㎡)		
					전유	공용	소유권 대지권
1	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 104호	제2종 근린생활시설	37.6915	26.6802	6.1462
2	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 105호	제2종 근린생활시설	38.3815	27.1686	6.2587
3	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 106호	제2종 근린생활시설	26.2150	18.5565	4.2748
4	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 111호	제2종 근린생활시설	22.3450	15.8171	3.6437
5	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 114호	제2종 근린생활시설	34.5762	24.476	5.6382
6	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 115호	제2종 근린생활시설	27.1875	19.245	4.4333
7	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 116호	제2종 근린생활시설	25.2875	17.8999	4.1235

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 및 단가 (원/㎡전유면적)	가격시점	사용승인일 (비고)
#1	방이동 35-4	1층 /10*호	20.71	3.34	500,000,000 (24,142,926)	2023.06.05	2003.12.24
#2	방이동 35-4	1층 /10*호	23.75	3.84	500,000,000 (21,052,631)	2023.06.06	2003.12.24
#3	방이동 41-8	1층 /10*호	21.2415	3.4638	715,000,000 (33,660,523)	2023.06.08	2020.04.24
#4	방이동 46-2	1층 /10*호	47.6	7.4129	1,492,552,040 (31,356,135)	2023.008.01	2021.03.31

(2) 선정이유

평가대상물건과 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례인 기호#3을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

- 시점수정의 경우 한국감정평가협회가 발표하는 비주거용 집합상가 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지역적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 기타 잠실송파 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(증감율, %)

구분	1/4	2/4	3/4	4/4
2023년	- 0.09	0.04	0.03	0.25
2024년	0.23	0.05	0.63	0.65

-시점수정치(2023.06.08.~2025.02.23)

$$:(1+0.0004*23/91)*(1+0.0003)*(1+0.0025)*(1+0.0023)*(1+0.0005) \\ *(1+0.0063)*(1+0.0065)*(1+0.0065*54/92) \approx 1.02251$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 세부항목 분석

단지 외부요인 : 고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등

단지 내부요인 : 단지내 주차의 편리성, 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, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등

기타 요인 : 기타 가치에 영향을 미치는 요인

격차율 결정

거래사례	비 교 항 목			격차율	개별요인 비교
	외부요인	건물요인	호별요인		
1(104)#3	1.000	1.000	0.980	0.980	본건은 사례 대비 호별 (면적) 요인 등에서 열세함 .
2(105)#3	1.000	1.000	0.931	0.931	본건은 사례 대비 호별 (위치, 면적)요인 등에서 열세함.
3(106)#3	1.000	1.000	0.950	0.950	본건은 사례 대비 호별 (위치, 면적)요인 등에서 열세함.
4(111)#3	1.000	1.000	0.950	0.950	본건은 사례 대비 호별 (위치, 면적)요인 등에서 열세함.
5(114)#3	1.000	1.000	0.980	0.980	본건은 사례 대비 호별 (면적) 요인 등에서 열세함 .
6(115)#3	1.000	1.000	0.950	0.950	본건은 사례 대비 호별 (위치) 요인 등에서 열세함.
8(116)#3	1.000	1.000	1.000	1.000	상호 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 결정가격

기호	거래사례 단가(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유 면적	산출가액	결정가격(원)
1	33,660,523	1.00	1.02251	0.980	37.6915	1,271,328,903	1,271,000,000
2	33,660,523	1.00	1.02251	0.931	38.3815	1,229,872,379	1,230,000,000
3	33,660,523	1.00	1.02251	0.950	26.2150	857,159,989	857,000,000
4	33,660,523	1.00	1.02251	0.950	22.3450	730,621,398	731,000,000
5	33,660,523	1.00	1.02251	0.980	34.5762	1,166,250,279	1,166,000,000
6	33,660,523	1.00	1.02251	0.950	27.1875	888,958,123	889,000,000
7	33,660,523	1.00	1.02251	1.000	25.2875	870,350,772	870,000,000
7,014,000,000							

8. 감정평가액

일련 번호	소재지	명칭	층 /호수	전유면적	감정 평가액(원)
1	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 104호	37.6915	1,271,000,000
2	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 105호	38.3815	1,230,000,000
3	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 106호	26.2150	857,000,000
4	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 111호	22.3450	731,000,000
5	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 114호	34.5762	1,166,000,000
6	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 115호	27.1875	889,000,000
7	서울특별시 송파구 방이동 41-8외	잠실벨슬레 오피스텔	1층 116호	25.2875	870,000,000
합계					7,014,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

주위환경	구 분	가 격 수 준
본건 인근	근린생활시설	본건과 유사한 면적의 근린생활시설은 위와 유사한 가격으로 거래되고 있음.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는 바, 비준가격을 중심으로 하되, 평가목적에 고려하여 인근 유사부동산의 거래동향 및 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 위와 같이 결정합니다.

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		
5	서울특별시 송파구 방이동 [도로명 주소] 올림픽로34길 5-13	41-8, 41-9, 41-10, 41-14, 41-15, 41-16	업무시설 및 근린 생활시설 잠실벨스레 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층~19층 각각				
(1)	"	41-8	대	일반상업지역	253.9			
(2)	"	41-9	"	"	254			
(3)	"	41-10	"	"	254			
(4)	"	41-14	"	"	252.9			
(5)	"	41-15	"	"	252.9			
(6)	"	41-16	"	"	253			
				(내)				
				1층114호 철근콘크리트구조	34.5762	34.5762	1,166,000,000	비준가격
				1,2,3,4,5,6. 소유권 /대지권	5.6382 /1,520.7	5.6382		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 291,500,000 874,500,000

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 송파구 방이동 소재 "방이중학교" 북서측 인근에 위치하고, 부근은 근린 생활시설, 업무시설, 관공서, 학교 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철8호선(몽촌토성역) 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물 내 1층 104호 외 6개호로서,
외벽: 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등.
내벽: 인테리어 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

본건(일련번호1~ 7) 공히 제2종근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수시설, 화재탐지설비, 승강기 등이 구비되어있음.

(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) | |

본건 소재 토지는 장방형(6필지 일단지) 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지는 북서측 및 남서측으로 각각 약 6미터의 포장도로에 접하며, 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

방이동 41-8, 41-15, 41-16 :
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-09-24)(잠실광역중심제1지구), 도로(2020-09-03)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>임.

방이동 41-9, 41-14 :
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-09-24)(잠실광역중심제1지구), 공공청사(2017-06-22)(저축), 도로(2020-09-03)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>임.

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) | |

방이동 41-10 :
 도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역(2015-09-24)(잠실광역중심제1지구) ,
 공공청사(2017-06-22)(저축) , 도로(2020-09-03)(접합) , 가축사육제한구역<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률> , 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호
 구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
 군사시설 보호법> , 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법> ,
 과밀억제권역<수도권정비계획법> , 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>
 임.

(9) 공부와의 차이

-

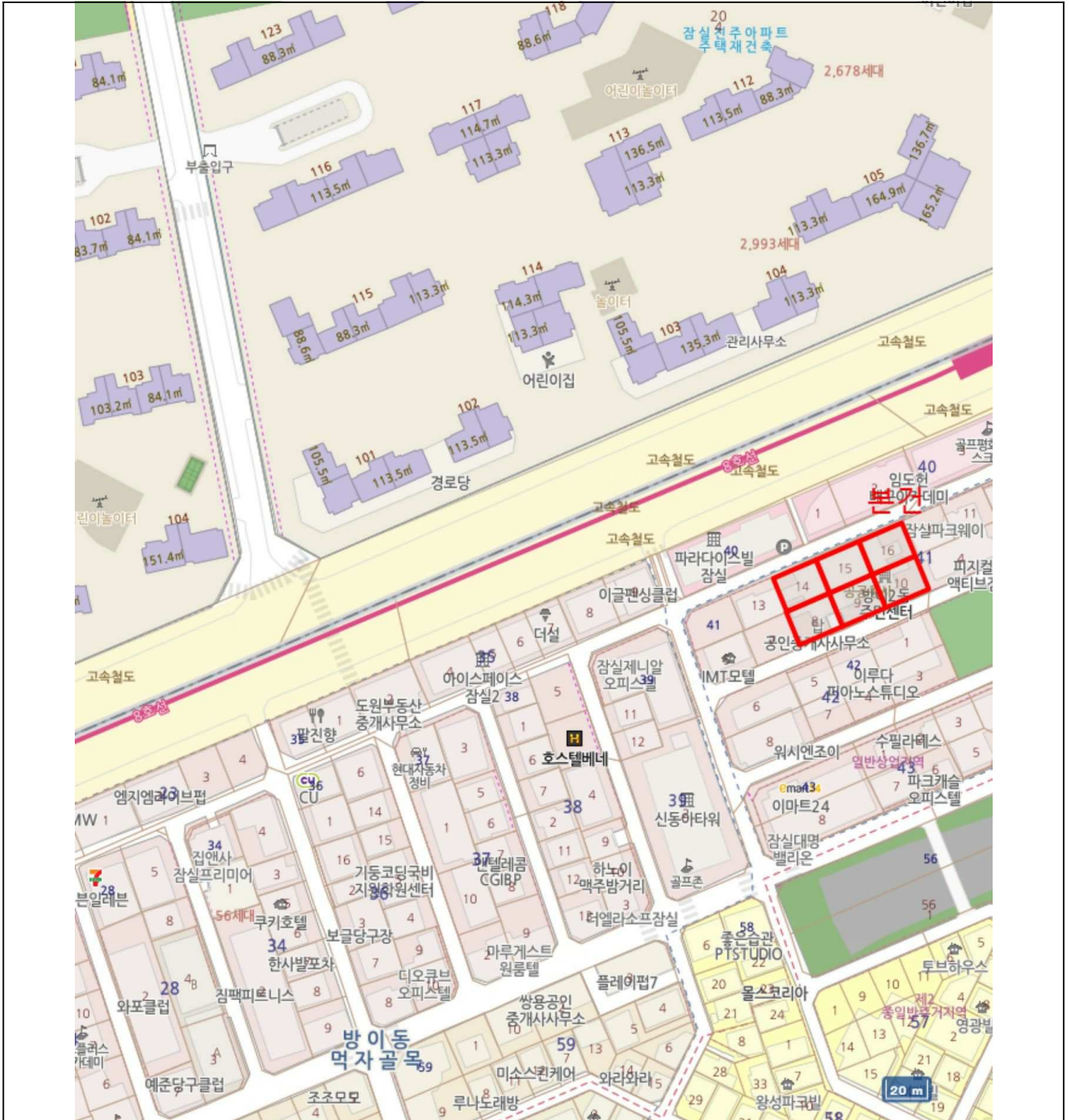
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 송파구 방이동 41-8 잠실벨레오피스텔 1층 104호
------------	-------------------------------------



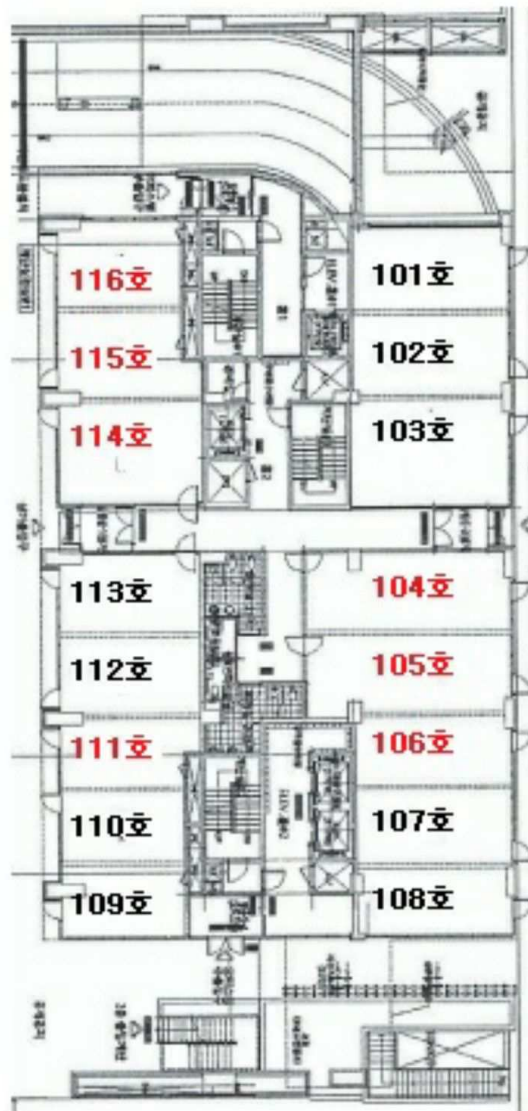
내부 구조도



소재지

서울특별시 송파구 방이동 41-8 잠실벨스레오피스텔 1층 104호

<< 호별 배치도 >>





()



()





(105)



(106)



(111)



(114)



(115)



(116)



()



(3)