

감정평가서

의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수
건명	김철민 소유물건(2024타경62117)
감정서번호	B2410-1-031

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.

(주)정일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
백영준

(주)정일감정평가법인 대표이사 이승룡 (서명또는인)

감정평가액	오억구천오백만원정 (₩595,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철민 (2024타경62117)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.29	2024.10.28 ~ 2024.10.29	2024.10.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	595,000,000
	합계					₩595,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성동구 성수동1가 소재 지하철2호선 "뚝섬역" 북동측 인근에 위치하는 동진 아이티타워 제9층 제905호에 대한 서울동부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 일련번호 : 1

소재지	서울특별시 성동구 성수동1가 13-214 (도로명주소 : 서울특별시 성동구 상원12길 30)				
명칭	동진아이티타워	건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2020.08.05.
규모 (동, 호수)	1개동 142호	용도지역	준공업지역	이용상황	공장 (지식산업센터)
주요설비	위생시설, 급·배수설비, 승강기, 화재탐지시설 등				

일련 번호	동/층/호	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)	비고
		전유	공용*	계		
1	9층/905호	38.37	48.12	86.49	9.82	전용률 (약44.4%)

※ 복도, 주차장 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 29일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 실지조사 착수일은 2024년 10월 28일이며, 가격조사 완료일은 2024년 10월 29일로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

나. 평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)
					사용승인일		
①	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	5층 5**호	38.37	9.82	2023.01.13	575,000,000	14,985,660
					2020.08.05		
②	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	5층 5**호	38.37	9.82	2023.02.06	570,000,000	14,855,350
					2020.08.05		
③	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	10층 10**호 외	53.68	13.73	2024.07.22	750,000,000	13,971,680
					2020.08.05		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	동층호	전유면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가목적
				사용승인일			
㉠	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	3층 3**호	25.47	2024.06.27	430,000,000	16,882,600	담보
				2020.08.05			
㉡	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	11층 11**호	38.37	2023.09.27	571,000,000	14,881,410	담보
				2020.08.05			
㉢	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	7층 7**호	38.37	2023.11.02	580,000,000	15,115,970	시가 참고
				2020.08.05			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인, 면적 등이 유사하여 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기 호	소재지, 건물명	층호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
					사용승인일		
②	성수동1가 13-214 동진아이티 타워	5층 5**호	38.37	9.82	2023.02.06	570,000,000	14,855,350
					2020.08.05		

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 오피스 자본수익률을 적용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

■ 자본수익률

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		변동률			
서울시	오피스 자본수익률	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
		0.14	0.10	0.43	0.71
		2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
		0.84	0.99	-	-

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 1	2024.10.29	4.550% (1.04550)	$(1+0.0014*54/90)*(1+0.001)*(1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)*(1+0.0099)*(1+0.0099*121/91) \approx 1.04550$
거래사례 ②	2023.02.06		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ② 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	동일함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	경과년수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 제 요인이 대체로 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없음.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	14,855,350	1.000	1.04550	1.000	15,531,268	15,500,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 호가수준은 @13,600,000원/m² ~ @15,500,000원/m²(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.10.01 ~ 2024.09.30)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
공장/ 아파트형공장	서울	65.28	65.80	47
	성동구	-	-	-
	성수동1가	-	-	-

※ 낙찰가율 : (총낙찰가 / 총감정가) × 100

※ 낙찰률 평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	38.37	15,500,000	594,735,000	595,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	동층호	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	서울특별시 성동구 성수동1가 13-214 동진아이티타워	제9층 제905호	38.37	595,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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

대상물건은 서울특별시 성동구 성수동1가 소재 지하철2호선 '뚝섬역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 아파트형 공장, 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 내 9층 905호로서,
외벽: 복합판넬 및 페어글라스 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 샷시 창 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)로 이용중임.(후첨 '내부구조도' 및 '사진용지' 참조)

(5) 설비내역

건물 내 위생시설 및 급배수시설, 승강기, 화재탐지시설, 지하주차장 등을 갖추었음.

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

인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 소재 토지 북동측 및 북서측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역(지구단위계획수립 가능 여부 사전협의), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 성동구 성수동1가 13-214 동진아이티타워 9층 905호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 성동구 성수동1가 13-214 동진아이티타워 9층 905호
-----	--



내부구조도



소재지

서울특별시 성동구 성수동1가 13-214 동진아이티타워 9층 905호

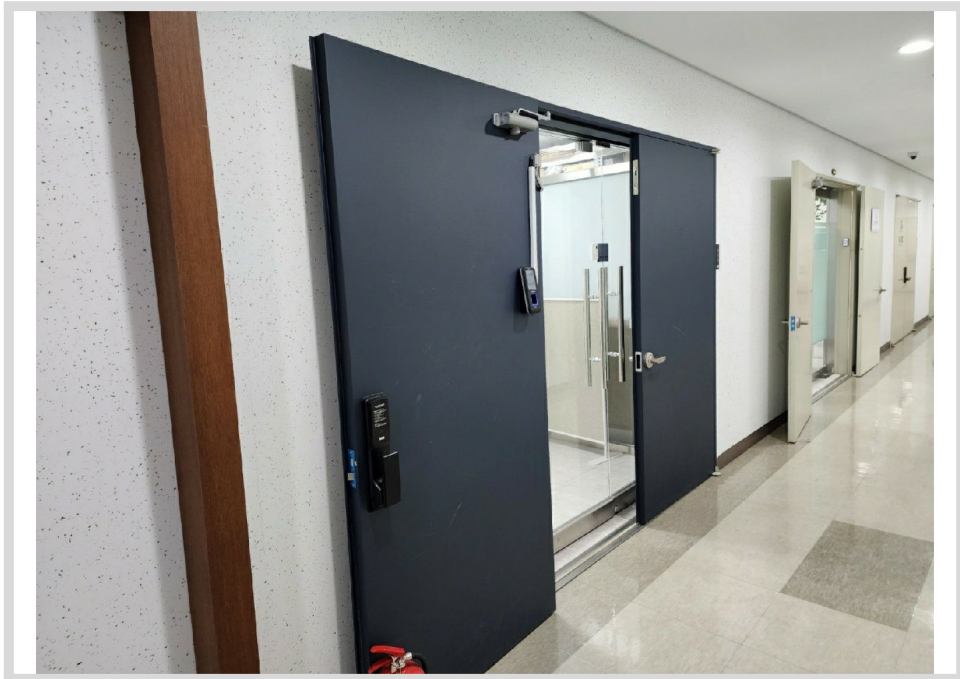


< 내부구조도 >



< 호별배치도 >





9 905





1

