감 정 평 가 서

건 명:	윤호길 소유물건(2026타경100008) 서울특별시 중구 오장동 90-24 소재
의 뢰 인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정
감정평가서번호:	PRISM2601C 100008



PRISM
감정평가사사무소 프리즘
우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 영 주  (인)

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤호길 (2026타경100008)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.19	2026.01.18 ~ 2026.01.19	2026.01.19

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	141,000,000 백
	합 계					₩141,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 오장동 90-24 [도로명주소: 서울특별시 중구 퇴계로45길 32-37(오장동)] 지상에 소재하는 코발트팰리스(모닝스카이호텔) 6층608호(전유면적: 14.12㎡, 대지권 면적: 2.9408㎡)에 대한 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2026년 01월 18일 ~ 2026년 01월 19일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2026년 01월 19일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 평가방법의 적용이 곤란하여 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건 내부구조 및 이용상황은 현장 여건 상 내부확인이 불가하여, 집합건축물관리대장 “건축물 현황도”를 기준으로 도시(후첨 “호별배치 및 내부구조도” 참조)하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바라며, 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

소재지(명칭)	서울특별시 오장동 90-24 (코발트팰리스 _ 모닝스카이호텔)		
건물 연면적	5,178.84㎡	대지 면적	602.4㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	일반상업지역
지붕	(철근)콘크리트	주용도	관광숙박시설
층수	지하:4층, 지상:14층	사용승인	2014.01.09

2. 대상 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
코발트팰리스 모닝스카이호델	6층608호	14.12㎡	12.5703㎡	26.6903㎡	2.9408㎡	

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

3. 위치도 및 건물 전경





감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 건물 내 거래사례 중에서 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위:㎡,원)

사례	소재지	명칭	전유면적	거래금액	거래시점
		층호수	대지권면적	단가	사용승인
가	오장동 90-24	모닝스카이호텔	14.12	132,000,000	2022.06.07
		6층 60*호	2.94	9,350.000	2014.01.09
나	오장동 90-24	모닝스카이호텔	14.29	130,000,000	2021.12.01
		7층 70*호	2.98	9,100,000	2014.01.09
다	오장동 90-24	모닝스카이호텔	14.12	130,000,000	2021.06.07
		5층 50*호	2.94	9,210,000	2014.01.09

※ 자료출처는 KAIS(부동산통합업무시스템)이며, 단가는 유효숫자 3자리로 반올림하였습니다.

나. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고 제반 가격형성요인에서 상대적 유사성이 높다고 판단되는 사례 “가”(거래단가: 9,350,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 '자본수익률(서울 도심 오피스)을 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(1.07405)

서울도심 분기별 자본수익율(%)	2022년 02분기 : 0.84, 2022년 03분기 : 0.88 2022년 04분기 : -0.04, 2023년 01분기 : -0.02 2023년 02분기 : -0.01, 2023년 03분기 : 0.22 2023년 04분기 : 0.67, 2024년 01분기 : 0.75 2024년 02분기 : 0.87, 2024년 03분기 : 0.65 2024년 04분기 : 0.47, 2025년 01분기 : 0.59 2025년 02분기 : 0.46, 2025년 03분기 : 0.66 2025년 04분기 이후 : 0.66(25/3분기 자료)내용	
시점수정치 (2022.06.07 ~ 2026.01.19)	(1+0.0084×24/91)×(1+0.0088)×(1-0.0004) ×(1-0.0002)×(1-0.0001)×(1+0.0022) ×(1+0.0067)×(1+0.0075)×(1+0.0087) ×(1+0.0065)×(1+0.0047)(×1+0.0059) ×(1+0.0046)×(1+0.0066)×(1+0.0066*111/92) ≒ 1.07405	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율 (대상/사례)
외부적 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설, 생활편의시설 등과의 접근성, 교통 편의성, 배후지 규모, 상권 성숙도, 가로의 계통과 구조 등	동일 건물로 대등시 됨	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감 상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물 규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	동일 건물로 대등시 됨	1.00
개별적 요인	층별 · 향별 · 위치별 효용, 내부 구조, 주출입구,엘리베이트,에스컬레이트 등과의 관계 및 거리. 전용률, 대지권 면적 등	동일 건물로 대등시	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	비준율 = 외부적요인×내부적요인×호별요인×기타요인 = 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00		1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	9,350,000	1.00	1.07405	1.00	10,042,368	10,000,000

시사가액 산정	● 시산단가: 10,000,000원/㎡, 전유면적: 14.12㎡ ● 산출가액: 10,000,000 × 14.12 = 141,200,000 ● **시산가액: 141,000,000원**

※ 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 참고 자료

1. 탐문조사

인근 및 유사지역의 근린생활시설은 입지여건, 층별 위치별 효용, 개별적 상황 등에 따라 상당한 편차가 있으며, 본건 관광호텔은 전유면적을 기준으로 9,500,000원 ~ 11,000,0000원/㎡ 내외로 형성되어 호가되는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가전례

(단위: ㎡, 원)

연번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	오장동 145	오렌지카운티을지로	21.12	200,000,000	공급가격	2020.08.20
		7층 70*호	5.38	9,469,697	25.04.10	-
2	오장동 90-5	아르스남산지식산업센터	40.72	632,000,000	담보	2025.08.25
		4층 40*	6.47	15,520,629	25.10.17	-
3	오장동 127-1	센트마상가	21.04	113,000,000	시가참고	2003.11.28
		4층 40**호	13.74	5,370,722	25.05.23	-

3. 근린시설 매각 통계

[출처: 대법원, 서울중앙지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2025.01. ~ 2025.12.	69.1
1개월 평균	2025.12. ~ 2026.01.	78.8

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과, 거래사례비교법에의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

연번	층 호수	전유면적	시산단가	**감정평가액**	비고
가	6층608호	14.12㎡	10,000,000원/㎡	**141,000,000원**	

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
	서울특별시 중구 오장동 [도로명주소] 서울특별시 중구 퇴계로45길 32-37	90-24 코발트 팰리스	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 및 철근콘크리트지붕 지하4층 지상14층				모닝스카이 호텔
				1층	236.34			
				2층	265.11			
				3층	265.11			
				4층	265.11			
				5층	265.11			
				6층	265.11			
				7층	265.11			
				8층	265.11			
				9층	265.11			
				10층	291.17			
				11층	311.24			
				12층	311.23			
				13층	311.23			
				14층	311.23			
				지1	387.01			
				지2층	286.78			
				지3층	191.95			

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
				지4층	419.78			
1	서울특별시 중구 오장동	90-24	대	일반상업지역	602.4			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 6층608호	14.12	14.12	141,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	2.9408 602.4x------ 602.4	2.9408		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	98,700,000	
						건 물 :	42,300,000	
	합 계						**₩141,000,000.-**	
			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 중구 오장동 소재 "중구청" 동측 인근에 위치하는 코발트팰리스 6층 608호(모닝스카이호텔 608호)로 주위는 지식산업센터, 상업용 건물, 오피스텔, 근린생활시설 등과 관공서, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임

(2) 교통상황

본건 까치 차량 출입 가능하며, 북서측 인근에 지하철 2호선 을지로4가역, 동측 인근에 지하철 3,5호선 동대문 역사문화공원역이 위치하고 있고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통환경은 비교적 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상14층 건물(사용승인일: 2014.01.09) 내 6층 608호 관광숙박시설(관광호텔)로서, 외벽은 대리석 붙임 및 강화유리 마감, 바닥은 인조석 물갈기 및 장판지 깔기, 창호는 칼라강화 유리 창호 임.

(4) 이용상태

관광숙박시설(관광호텔) 객실로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 주차장설비 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)

인접 토지와 등고 평탄한 가장형 토지로서 관광숙박시설(관광호텔), 업무시설(오피스텔) 등의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약6미터의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 개발진흥지구

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역기타(2025-07-17)(정비예정구역, 건축물의 건축 등 행위제한)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2016-11-24),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),서울도심(4대문안)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대 관계는 미상 임

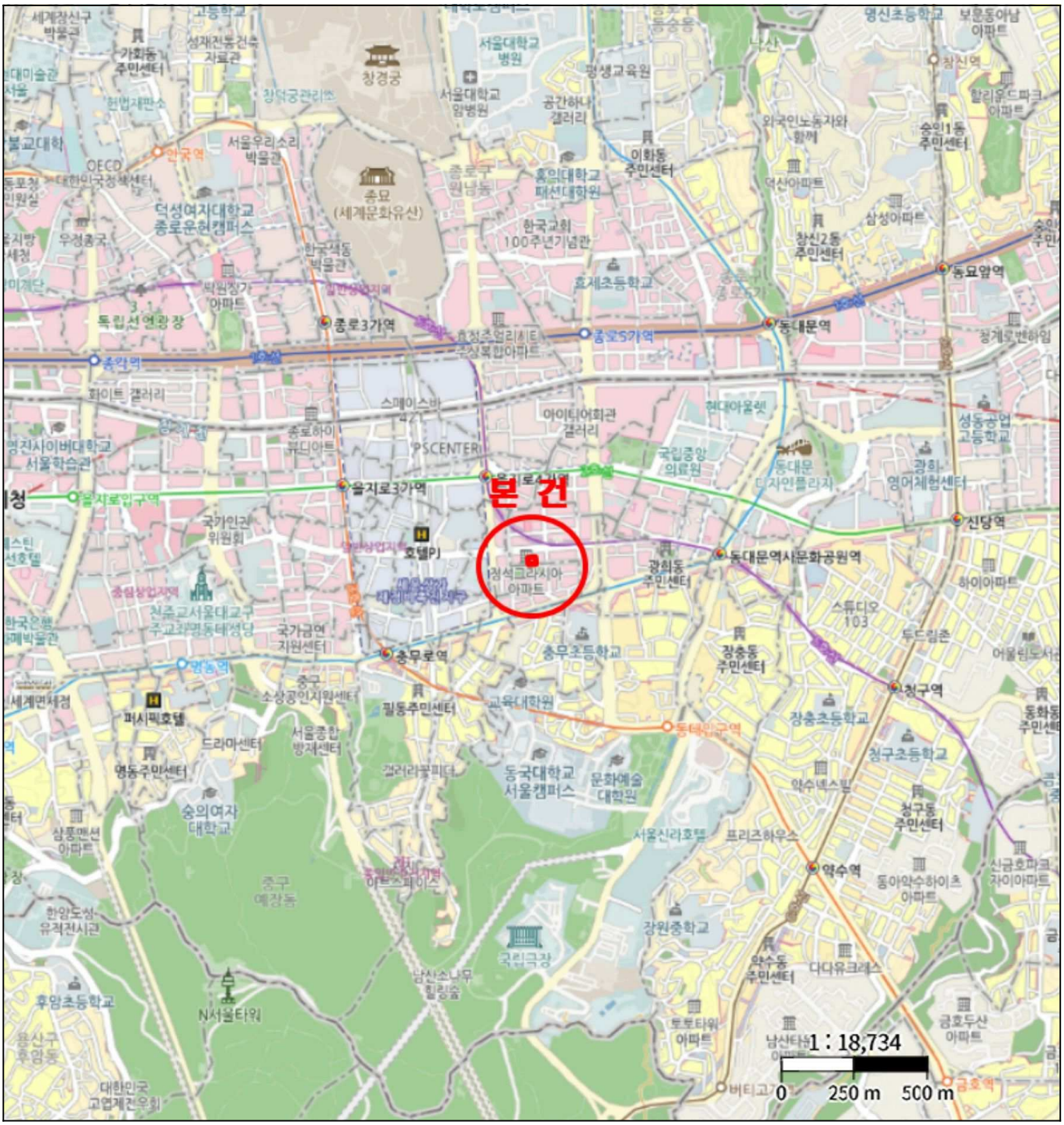
구분건물 감정평가요항표

(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)

- 2016.4.27 공동주택(아파트(도시형생활주택-원룸형))에서 관광숙박시설(관광호텔)로 용도변경(건축과-9623(2016.04.27)

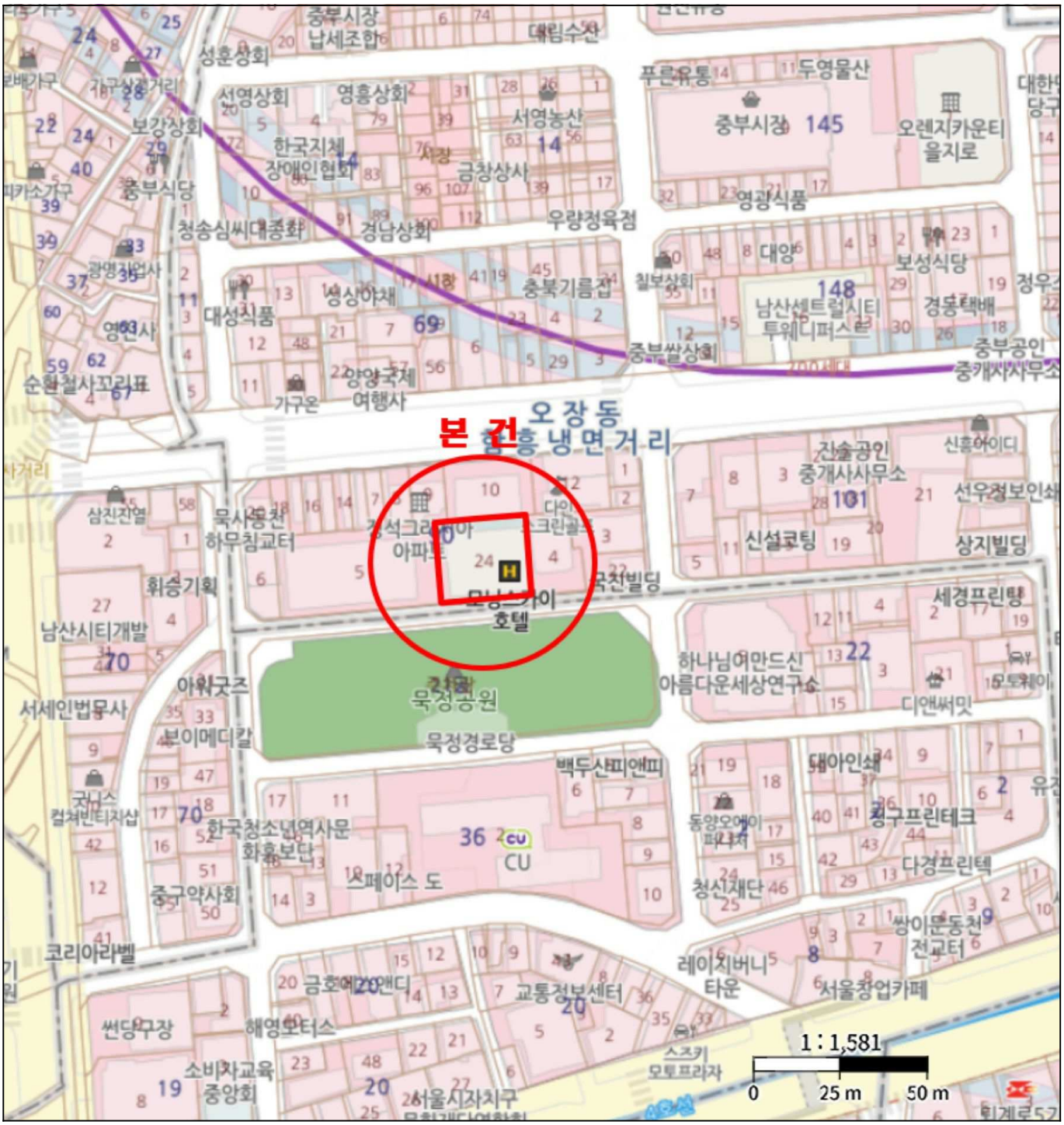
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 오장동 90-24 코발트팰리스 6층 608호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 오장동 90-24 코발트팰리스 6층 608호

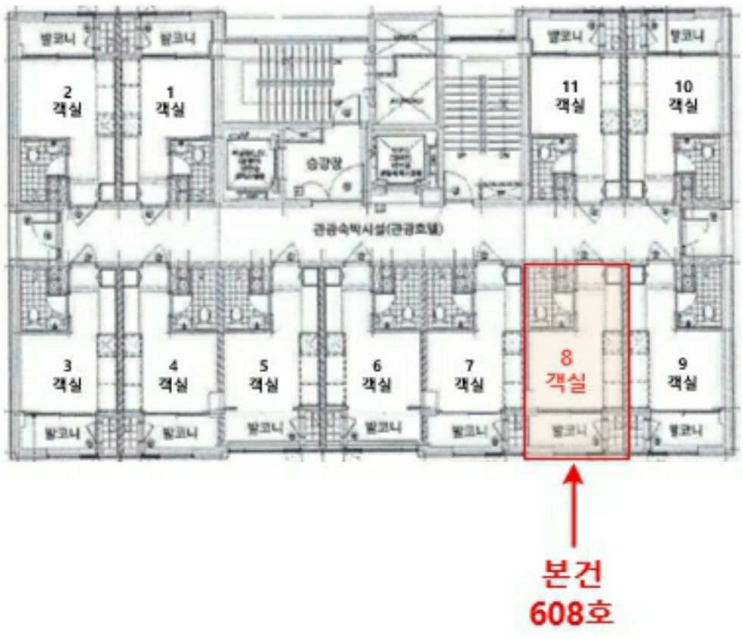


건 물 개 황 도

N

No Scale

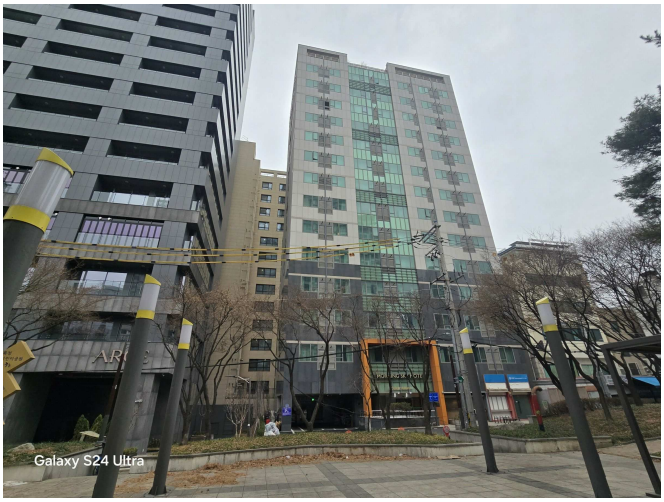
【 호별배치도 】



【내부구조도 】



사 진 용 지



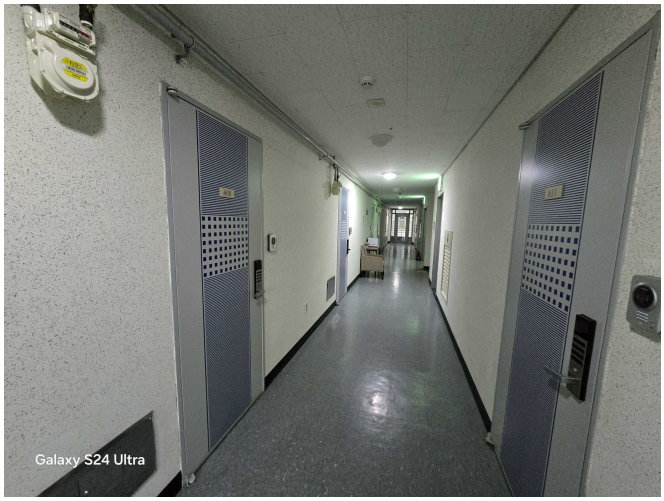
본건 전경



일층 출입구

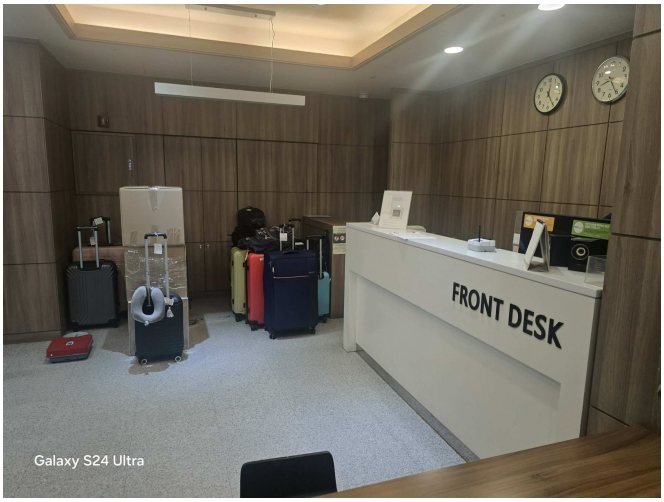


일층 로비

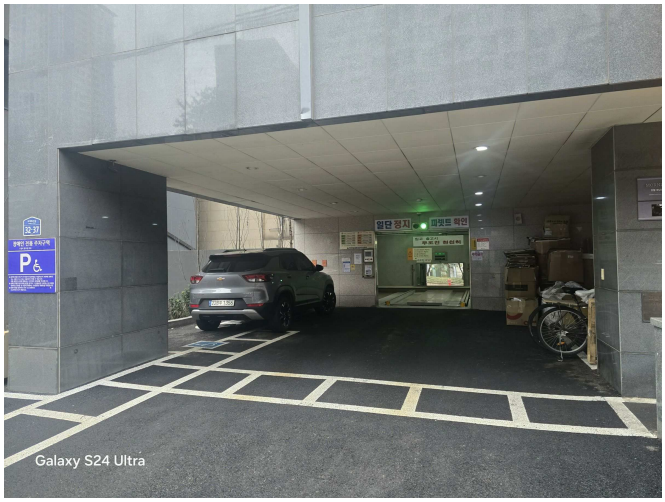


본건 출입문 및 6층 복도

사 진 용 지



프로터 데스크



주차장 출입구



주위환경1



주위환경2