

경매투자물건 분석 리포트

-경매물건 2024타경125077을 대상으로-



도시계획 부동산학부
32225099 황정현

목차

1. 물건 선정 배경 및 개요

1-1 물건 선정 배경 및 목적

1-2 물건 개요

2. 물건의 법률적 현황 자료 분석

2-1 등기부등본 분석

2-2 현황조사서 분석

2-3 세대열람내역서 분석

2-4 매각물건명세서 분석

3. 부동산 가치 평가 및 시장 분석

3-1 입지 및 지역 환경 분석

3-2 시세 분석

3-3 상권 및 유동 인구 분석

4. 투자 리스크 분석 및 대응 전략

4-1 권리 리스크

4-2 명도 리스크

4-3 법적 리스크

5. 수익성 분석 및 최종 투자 전략

5-1 예상 투자 비용 산정

5-2 예상 수익률 분석

5-3 적정 입찰가 산정

5.4 액시트 전략

6. 결론

6-1 종합 평가

6-2 최종 입찰 결정

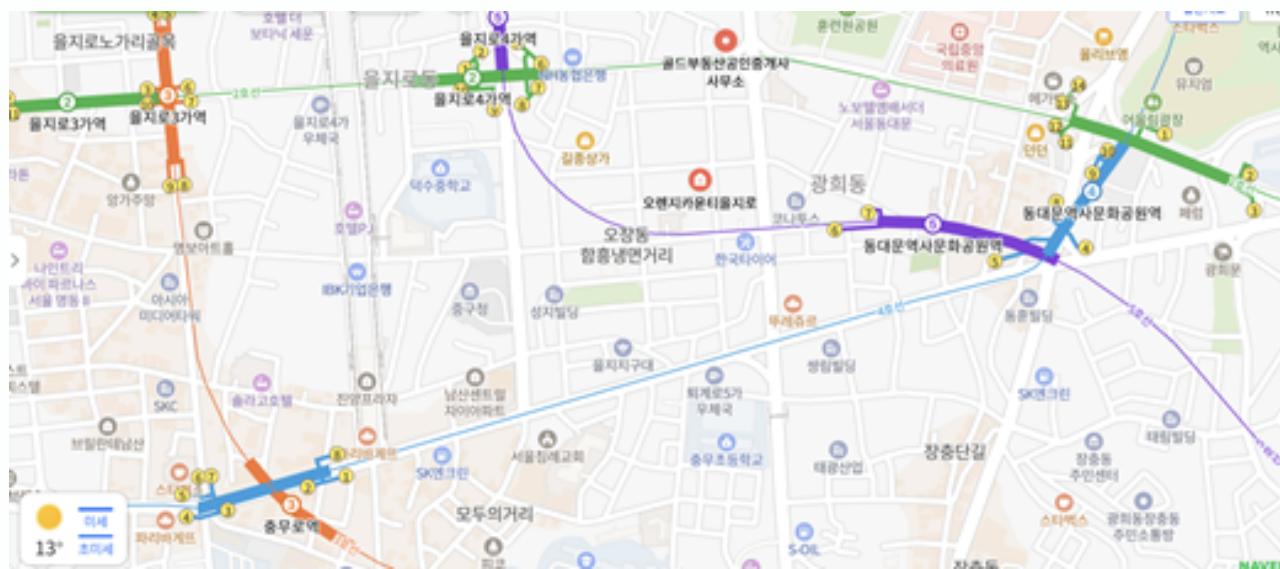
사건 번호 : 2024타경125077

입찰 일시 : 2025-10-15

관할 법원 : 서울중앙지방법원

소재지 : 서울특별시 중구 오장동 145-1, 오렌지카운티을지로 3층 307

감정가 : 240,000,000원



1. 물건 선정 배경 및 개요

1-2 물건 선정 배경

본 보고서의 분석 대상 물건인 2024타경125077은 서울특별시 중구 동호로33길 15, 오렌지카운티을지로 3층 307호에 위치한 주상복합 오피스텔이다. 이 물건은 다음과 같은 이유로 경매 분석 대상에 선정되었다.

첫째, **안정적인 임대수요**를 기대할 수 있다. 물건이 위치한 중구 을지로 일대는 서울의 핵심 업무지구(CBD)에 속해있으며, 대규모 오피스 빌딩과 상업시설이 밀집되어 있다. 이는 직장인 수요를 기반으로 한 안정적인 임대 수익을 기대할 수 있다.

둘째, **우수한 교통인프라**를 가지고 있다. 해당 물건은 서울 2,4,5호선이 교차하는 동대문역사문화공원역과 290m, 서울 2,5호선이 교차하는 을지로4가역과 409m에 위치해 있는 역세권이다. 1호선인 종로5가역과는 661m, 3호선인 동대입구역과는 979m로 1호선부터 5호선까지 모두 접근 가능한 높은 가치의 부동산 입지를 가지고 있다.

셋째, **시세대비 낮은 가격**이다. 경매의 가장 큰 장점이라고 볼 수 있다. 최근 오렌지카운티을지로의 매매거래가 이루어지지 않아, 구체적인 실거래가를 알 수는 없지만, 감정평가서에 따르면, 240,000,000원으로 측정되었다. 더불어, 인근에 위치한 남산센트럴시티투웨니퍼스트 오피스텔의 같은 평형은, 25년 9월 기준, 2억 7200만원의 역대 최고가를 달성했다. 비록 정확한 실거래가를 알 수는 없지만, 네이버 부동산, 중개소 매물 호가 기준, 1억 9,500만원에서 2억 4000만원 사이에 가격이 형성되어 있다고 추정된다. 이에 비해, 2025년 10월 15일 기준, 3차 경매 최저매각가격은 153,600,000원으로 추정 시세 대비 약 41,400,000원에서 86,400,000원의 차이가 있다.

본 보고서는 이 물건에 대한 **심층적인 권리분석**과 **시장 분석**을 통해, 잠재적인 리스크와 수익성을 종합적으로 평가하여, 최적의 투자 전략을 제시하는 것을 목적으로 한다.

1-2 물건 개요

2024타경125077

* 서울중앙지방법원 본원 * 매각기일 : 2025.10.15(水) (10:00) * 경매 8회(전화:02-530-1818)

소재지	서울특별시 중구 오강동 145-1, 오렌지카운티울지로 3층 307호 도로명검색 지도 지도 지도 주소복사		
새주소	서울특별시 중구 동호로33길 15, 오렌지카운티울지로 3층 307호		
물건종별	오피스텔[10평형]	감정가	240,000,000원 평당 3,757만원
대지권	5.38㎡(1.63평)	최저가	(64%) 153,600,000원 평당 2,404만원
건물면적	21.12㎡(6.39평)	보증금	(10%) 15,360,000원
매각물건	토지·건물 일괄매각	소유자	중부기업(주)
개시결정	2024-12-11	채무자	중부기업(주)
사건명	부동산강제경매	채권자	김태호

• 매각물건현황 (감정원 : 남강감정평가 / 가격시점 : 2024.12.20 / 보존등기일 : 2020.09.10)

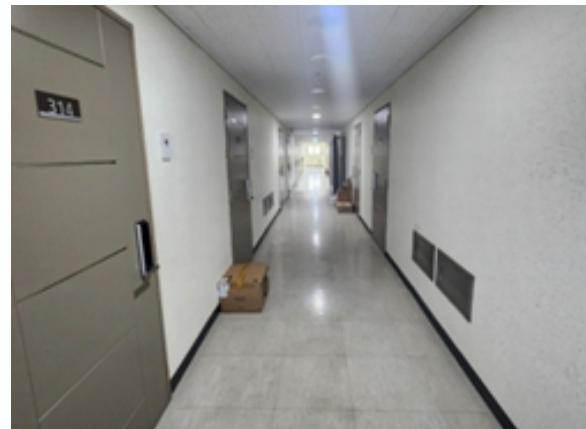
목록	구분	사용승인	면적	이용상태	감정가격	기타
건물	15층중 3층	20.08.20	21.12㎡ (6.39평) [10평형]	오피스텔	141,600,000원	* 개별난방
토지	대지권	1210.9㎡ 중 5.38㎡			98,400,000원	
현황위치	<ul style="list-style-type: none"> 본건은 서울특별시 중구 인현동2가 소재 "덕수중학교" 동측에 위치하며, 인근은 상업용, 업무용부동산, 시장, 오피스텔, 도시형생활주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지 대임 본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 지하철 2,5호선 "을지로4가역" 및 노선버스정류장이 소재함. 본건 평탄한 가장형 토지로서 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임. 본건 남,북,동측으로 노폭 약 6미터~8미터 내외의 포장도로와 각각 접함. 					



사진출처 : 감정평가서



사진출처 : 감정평가서



사진출처 : 감정평가서

2. 물건의 법률적 현황 자료 분석

2-1 등기부등본 분석

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년9월10일 제33649호	영 람	소유자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129 (역삼동)
	신탁		임	신탁원부 제2020-3339호
2	소유권이전	2021년3월2일 제7414호	2021년3월2일 신탁재산의귀속	소유자 중부기업주식회사 110111-0036817 서울특별시 강남구 테헤란로103길 6,201호(삼성동)
	1번신탁등기말소		신탁재산귀속	
3	가압류	2022년10월18일 제35763호	2022년10월18일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2022카단8 17621)	청구금액 금393,374,335 원 채권자 박정우 681024-***** 의정부시 태평로137번길 13-1 (의정부동)
4	가압류	2023년5월23일 제17624호	2023년5월22일 서울서부지방법원의 가압류 결정(2023카합5 0253)	청구금액 금726,313,737 원 채권자 웬컴저축은행 주식회사 110111-5062346 서울 용산구 한강대로 148 (한강로2가, 웬컴금융타워)
5	가압류	2023년7월28일 제28305호	2023년7월28일 서울중앙지방법	청구금액 금425,906,717 원 채권자 서울강동농업협동조합 114836-0000292

【집합건물】 서울특별시 중구 오장동 145-1 오렌지카운티을지로 제3층 제307호

순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
			원의 가압류 결정(2023카단8 21964)	서울 강동구 구천면로 331 (암사동, 강동농협) (본점 채권팀)
6	강제경매개시결정	2024년12월11일 제44303호	2024년12월11일 서울중앙지방법원의 강제경매개시결정(2024타경125 077)	채권자 김태호 890713-***** 서울 중구 동호로33길 15, 307호(오장동, 오렌지카운티을지로)
7	압류	2025년7월11일 제3610737호	2025년7월11일 압류(정수과-00 3605)	권리자 여주시 3170

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
영	기록사항 없음

해당 물건의 등기부등본 갑구에는 신탁 등기 말소로 2021년 3월 2일 중부기업주식 회사 앞으로 소유권이 이전된 후, 다수의 가압류와 강제경매 개시결정 등기가 순차적으로 이루어졌다. 가장 먼저 설정된 권리인 박정우의 가압류(2022.10.18)가 말소기준권리가 된다. 말소기준권리보다 늦게 등기된 웰컴저축은행의 가압류(2023.05.23), 서울강동농협의 가압류(2023.07.28), 김태호의 강제경매(2024.12.11) 및 여주시의 압류(2025.07.11)은 모두 매각으로 인해 소멸된다.

을구에는 기록된 사항이 없어, 저당권이나, 전세권 등의 권리 이전이 없는 것으로 확인된다. 따라서 낙찰자가 인수해야 할 등기부상의 권리는 존재하지 않는다.

2-2 현황조사서 분석

• 기본정보

사건번호	2024타경125077 부동산강제경매
조사일시	2024년12월17일15시35분 2024년12월26일12시30분

• 부동산임대차정보

번호	소재지	임대차관계
1	서울특별시 종구 동호로33길 15, 3층307호 (오창동,오렌지카운티클지로)	1명

• 부동산의 현황 및 점유관계 조사서

1. 부동산의 점유관계

소재지	1. 서울특별시 종구 동호로33길 15, 3층307호 (오창동,오렌지카운티클지로)
점유관계	임차인(별거)점유
기타	1) 이 건 부동산의 관입세대열람 내역(관입세대확인서)에는 세대주 1명이 등재되어 있음. 2) 현장에 임하여 점유자 등을 만날 수 없어 전입세대열람 내역에 등재된 세대주 1명을 임차인 점유로 보고함. 단, 점유관계는 별도 확인이 필요함. (안내문 세대현관문 부착)

• 임대차관계 조사서

1. 입차 목적물의 용도 및 임대차 계약 등의 내용

[소재지] 1. 서울특별시 종구 동호로33길 15, 3층307호 (오창동,오렌지카운티클지로)

1	점유인	김태호	당사자구분	임차인
	점유부분		용도	주거
	점유기간			
	보증(전세)금		차입	
	전입일자	2023.07.27	확정일자	미상

※ 본 문서는 2025년 10월 09일 06시 기준으로 제공된 정보로 실제 매각물건의 정보와 일치하지 않거나 정보의 제공 이후 중요한 변동사항이 생길 수 있으므로, 반드시 법원경매정보를 제작 인한 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.



현황조사서에 따르면, 현장 방문 당시 해당 물건이 폐문 상태여서, 점유자를 직접 만나지 못했으며, 임대차관계 조사서에서 김태호라는 점유인 1명이 등재되어 있었다. 이는 해당 물건의 임차인으로, 전입일자는 2023년 7월 27로 확인되나, 확정일자는 현황조사서상 ‘미상’으로 기재되어 있다. 현황조사서 작성자는 ‘점유관계는 별도의 확인이 필요하다’는 의견을 덧붙여, 현장 조사의 한계가 있었음을 명확히 했으며, 이는 낙찰 이후, 명도 과정에서 변수가 발생할 수 있음을 시사한다.

2-3 세대열람내역서 분석

전입세대확인서(동거인포함)								
발급번호	발급일자	2025년 3월 5일 15:25:58						
말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부		표시됨 ■ / 표시되지 않음 □						
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소 지번 주소	서울특별시 중구 동호로33길 15, 307호 (오장동) 서울특별시 중구 오장동 145-1 307호						
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명 최초 전입자의 전입일자	전입일자 등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
1	세대주 최초 전입자	김태호 (金兌祐)	2023-07-27	거주자 동거인				
『주민등록법』 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.		2025년 3월 5일						
하남시장								

세대열람내역서 (전입세대확인서)는 해당 부동산에 현재 주민 등록이 되어있는 세대주가 누구인지 확인할 수 있는 서류로서, 해당 물건의 세대주는 김태호 한 명만이 등록되어있다. 전입 일자는 2023년 7월 27일로, 앞서 2.2 현황조사서의 내용과 정확히 일치하며, 김태호가 해당 물건의 실제 점유자일 가능성이 높다는 점을 시사한다. 또한 김태호 외 동거인이나 이외의 세대원은 존재하지 않는 것으로 확인된다.

2.4 매각물건명세서 분석

서 울 중 앙 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경 125077 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 8. 26.	담당법관 (사법보과관)	감세경	전자서명화면
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.10.18. 가압류		배당요구증기	2025. 2. 21.		
부동산의 점유자와 점유의 권리, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 전술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 화정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자- 외국인등록(세 류자변경신고) 임차-사업자등 록 신청일자	화정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김태호		현황조사	주거 임차인				2023.07.27	미상		
	김부	권리집고	주거 임차인	2021.3.2~	200,000,000		2023.07.27	2023.7.27	2024.12.29.	
<미 고>										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선면제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 저상권의 개요										
미 고란										

* 1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.
2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경 125077

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중구 오장동 145-1

오렌지카운티을지로

[도로명주소] 서울특별시 중구 동호로33길 15

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 15층 공동주택(도시형생활주택) 업무시설
(오피스텔) 제1종근린생활시설(소매점)

지3층 442.10m² 지2층 926.76m² 지1층 937.39m²
1층 404.67m² 2층 450.45m² 3층 595.38m² 4층 595.38m²
5층 595.38m² 6층 595.38m² 7층 595.38m² 8층 492.62m²
9층 492.62m² 10층 492.62m² 11층 492.62m² 12층 492.62m²
13층 492.62m² 14층 492.62m² 15층 506.66m²

전유부분의 건물의 표시

3층 307호

철근콘크리트구조 21.12m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중구 오장동 145-1
 대 1210.9m²

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 1. 1,210.9분의 5.38

감정 평가액	240,000,000
회차	기 일
최저매각가격	매수신 청보증금
1회	2025.09.10
2회	2025.10.15
3회	2025.11.19
4회	2026.01.07

최선순위 설정일은 2022년 10월 18일에 접수된 가압류로 기재되어 있다. 이 날짜가 말소기준권리가 되며, 앞서 기재한 2.1 등기부등본 분석에 따르면 이는 박정우로, 청구금액 393,374,335이다.

매각물건명세서에 따르면, 임차인은 김태호이며, 점유 부분은 ‘전부’이고, 보증금은 200,000,000원이다. 이는 앞서 차례 2.2, 2.3에서 김태호가 임차인이라고 명시된 사실과 일치한다. 김태호는 2024년 12월 29일에 배당을 요구했고, 이는 배당요구종기일인 2025년 2월 21일 이전에 법적인 절차를 제대로 이행했다. 하지만, 김태호의 확정일자는 2023년 7월 27일이다. 확정일자는 임차인이 주택임대차보호법에 따라 보증금을 우선 변제 받을 수 있는 권리의 기준일이 되지만, 김태호의 확정일자는 박정우의 말소기준권리인 2022년 10월 18일보다 늦기 때문에, 우선변제권의 순위에서 밀리게 된다. 따라서 이는 대항력이 없다.

매각물건명세서의 비고란에 낙찰자가 인수해야 하는 등기된 권리 또는 가치분이 없다고 명시되어 있다. 따라서 매각물건명세서상, 낙찰자가 임차인 김태호의 보증금을 인수해야 할 의무가 없는 것은 법적으로 명확하다.

3. 부동산 가치 평가 및 시장 분석

본 물건의 투자 가치를 객관적으로 평가하기 위해 감정평가서 및 KB 부동산, 네이버 부동산 등의 부동산 플랫폼을 통해 주변 부동산 시장 동향을 종합적으로 분석하였다.

3-1 입지 및 지역 환경 분석

첫째, **높은 서울 시내 접근성**을 가지고 있다. 반경 1km 이내에 인근역으로는 2,4,5호선 동대문역사문화공원역(290m), 2,5호선 을지로4가(328m), 1호선 종로5가역(644m), 3,4호선 충무로역(771m), 2,3호선 을지로3가역(783m), 1호선 종로3가역(989m)이 소재하는 ‘**쿼드러플 역세권**’이다. 또한 다수의 **노선버스 정류장이 인접하여**, 대중교통 환경이 매우 우수하다. 이는 서울 시내 어디로든 이동이 편리함을 증명하며, 직장인의 임차 수요를 유인하는 강력한 장점으로 작용할 수 있다.

둘째, 건물 상태의 이점이다. 본 분석 물건인 오렌지카운티을지로는 2020년 8월 20일에 사용 승인된 철근 콘크리트구조의 지상 15층 규모의 **신축 오피스텔**이다. 비교적 최근의 건축되어 건물 내·외부 상태가 양호하며, 위생 및 급배수 설비, 개별 난방, 승강기, 주차장 등 편의시설을 완비하고 있다. 이는 실거주자의 주거 만족도를 높이고, 자산 가치를 안정적으로 유지 혹은 상승시키는 요인으로 작용할 수 있다.

셋째, 건물이 속한 대지는 **일반상업지역**에 해당하며, 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 이는 해당 지역의 높은 토지 이용 밀도와, 경제적 가치를 증명하며, 장기적인 관점에서 자산가치의 하락 가능성을 낮추는 요소로 작용한다. 건폐율 및 용적률의 경우, 서울특별시 도시계획 조례에 따라 ‘일반상업지역’의 법적 용적률 상한은 800%이나, ‘역사도심’ 내에서는 이 상한이 600%로 제한된다. 건폐율의 경우 60%이다. 본 건물의 대지면적, 건축면적, 지상층 연면적 합계, 산정 건폐율, 산정 용적률은 다음과 같다.

항목	내용
대지면적	1,210.9m ²
건축면적 (1층 면)	404.67 m ²
지상층 연면적 합계	7,787.02 m ²
산정 건폐율	33.42%
산정 용적률	643.07%

해당 건물의 산정 건폐율(33.42%)은 법정 상한(60%) 대비 매우 낮아, 대지 내 공개 공지 및 보행 공간을 여유롭게 확보하여 건물의 쾌적성과 가치를 높였다. **산정 용적률(643.07%)**은 현행 ‘역사도심’ 법정 상한인 600%를 초과한다. 이를 통해 건축 허가 당시 관련 규정에 따른 **용적률 완화 인센티브**를 적용 받아 건축되었음을 유추할 수 있다. 현행법상 동일 규모의 재건축은 불가능하므로, 이는 본 건물의 독점적 희소성을 부각시켜 자산가치를 공고히 하는 긍정적 요인으로 작용할 수 있다.

넷째, 본 건이 속한 지역은 중부시장, 광장시장 등 전통시장과 읊지로의 **상업/업무 지구**가 혼재된 지역이다. 이에 따라 앞서 언급한 CBD의 직장인 수요는 물론, 추가적으로 전통시장 및 동대문 상권의 상인/종사자 수요를 동시에 흡수할 수 있어, 임차 수요가 매우 전재하다.

결론적으로, 해당 물건은 서울의 핵심상업지역(CBD)에 위치한, **신축 건물**이며, **높은 교통 접근성**으로 뛰어난 경쟁력을 가지고 있으며, 이는 안정적인 임대수요 혹은 자산가치 상승의 근거가 된다. 추가로 **법정 용적률 상한을 초과하는 규모**를 가지고 있다는 점에서 희소성을 가지고 있다.

3-2 시세 분석

법원의 **감정평가액**인 **240,000,000원**은 ‘거래사례비교법’을 주된 평가 방법으로 사용하여 산정된 값이다. 핵심 유사 부동산 거래 사례는 동일 건물 4층에 위치한 동일 면적($21.12m^2$) 물건으로, 2022년 2월 8일에 250,000,000원에 거래되었다.

감정평가사는 주택법에 따라, 주택가격동향조사 업무 위탁 기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사 및 공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [오피스텔]을 기준 하였으며, 세부 권역은 [서울 강북지역 도심권]을 기준하였다. 따라서, 거래 시점을 2022.01의 지수를 적용하고, 기준 시점을 2024.11의 지수를 적용하여, 이 사이의 오피스텔 가격지수 변동($100.93 \rightarrow 99.98$)을 반영하여, 시점 수정(-1.04%)을 적용하였다. 또한 본 건(3층)이 비교 사례(4층)보다 층별 효용 측면에서 다소 열세하다고 보아, 개별 요인(-3.0%)을 추가로 감가 조정하였다.

이러한 합리적인 보정 과정을 거쳐, **최종감정가액(250,000,000 x 0.98960 x 0.970 ≈ 240,000,000)**이 결정되었으므로, 감정평가액 자체는 신뢰할 수 있는 지표로 판단된다.

그러나 2022년 최고점 사례를 기준으로 한 감정평가액은 현재의 시장 상황을 정확히 반영하기에는 무리가 있다고 보여진다. 따라서 본 보고서는 실제 최근 거래 데이터를 기반으로 가치를 평가하고자 한다. 감정평가서에 함께 기재된 더 최근의 **실제 매매 사례는 2024년 1월 17일**, 2층 물건이 **179,000,000원**에 거래되었다. 이는 시장이 2022년 고점(2.5억원) 대비 큰 폭으로 조정되었으며, 실제 매매 호가는 1억 7천만 원 ~ 1억 8천만원 선에서 형성되었음을 시사한다.

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 서울특별시 중구]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	오장동 140-0	오렌지카운티 000	제2층 /제200호	20.95	5.34	179,000,000	8,544,152	2024.01.17.
								2020.08.20.
B	오장동 140-0	오렌지카운티 000	제2층 /제200호	21.12	5.38	172,617,000	8,173,153	2023.06.14.
								2020.08.20.

반면, 2025년 4월 11일 기준으로, 5층에 위치한 같은 평형이 190,000,000원에 전세 계약이 체결되었다. 이를 통해 간접적으로 매매 적정가를 계산해볼 수 있다. **KB 부동산 통계 202505_월간 KB 오피스텔 통계 보고서**에 따르면, 서울 도심권의 **매매전세 비율은 76.1%**로 나타났으며, 이를 통해 예상되는 **매매 가격은 약 249,000,000원**이다. 현재 2025년 10월 기준 서울 도심권의 매매전세비율은 76.5%로, 현재는 5월 대비 약 1,000,000원의 시세가 하락했을 것으로 예상된다. 즉, 매매전세비율을 통해 간접적으로 매매가격을 추정한 값은 약 248,000,000원으로 감정평가액에서 3%의 오차이다. 따라서 현재 나타나는 시장에서의 가치는 시장의 비이성적 침체로 인해, 본 자산의 가치가 사용가치(전세가)보다도 낮게 평가되는 **극심한 저평가 상태**에 놓여있다는 강력한 근거로 작용한다.

3-3 상권 및 유동 인구 분석

앞선 시세 분석 내용에 이어지는 상권 및 유동인구 상세 분석이다. 본 물건의 가치는 단순히 건축물의 물리적 현황이나 특정 시점의 거래 가격으로만 평가할 수 없다. 자산의 본질적인 가치는 그것이 위치한 입지이 수요 지속성에 있다고 판단하였고, 이는 곧 상권과 유동인구 분석을 통해 명확히 입증할 수 있다.

본 건이 위치한 중구 오장동 및 을지로 4가 일대는 단순한 성격의 상권이 아닌, 최소 3개의 상이한 성격의 상권이 중첩되어 시너지를 내는 다층적 복합 상권을 성격을 띤다. 감정평가사 역시 이 지역을 “상업용, 업무용부동산, 시장, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 혼재된 지역”으로 기술하였다.

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중구 인현동2가 소재 “덕수중학교” 동측에 위치하며, 인근은 **상업용, 업무용부동산, 시장, 오피스텔, 도시형생활주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역**.

따라서, 필자는 본 물건의 상권이 크게 3개의 상권이 접하는 지역으로 분석하였다.
A. 전통 산업 및 시장 상권이다. 중부시장(건어물), 광장시장(의류, 먹거리), 방산시장(포장, 인쇄), 을지로 조명 및 공구 상가 등 강력한 구매력을 갖춘 전통 도매 및 제조 상권이 배후에 포진하고 있다. **B. 핵심 업무지구 상권이다.** 종로, 을지로, 명동, 동대문으로 이어지는 CBD의 중심축에 위치하여, 고소득 직장인 수요를 직접적인 영향권 내에 둔다. **C. 신흥 트렌드 상권이다.** 일명 “힙지로”로 불리는 신흥 문화 상권이 기존의 노후한 인쇄소 골목 등을 대체하며 젊은 세대의 유동인구를 폭발적으로 흡수하고 있다. 본 물건의 투자 가치는 위 3개의 상권에서 발생하는 **세 그룹의 명확하고 견고한 임차 수요**에 기반하여 안정적인 임대수요를 기대할 수 있다.

A에서는 중부, 광장, 방산시장 및 을지로 상가의 상인들은 사업장과 거주지의 일체성, 불규칙한 업무시간, 현금 보유력이라는 독특한 특징을 가지고 있다. 이들은 아파트보다는 사무 겸용이 가능한 오피스텔을 선호할 가능성이 높고, 상권 내에서 거주지를 옮기지 않으려고 하는 ‘고착성’이 매우 강해 장기 거주 가능성이 높다.

B에서는, 본 물건의 ‘쿼드러플 역세권’이라는 강점이 크게 작용한다. 도보 출퇴근이 가능한 CBD의 고소득 1~2인 가구 직장인에게는 최적의 주거 대안이다. 이들은 높은 임대료를 지불할 의사가 있으며, 신축급의 깔끔한 주거 환경을 선호한다.

C에서는 신흥 상권 종사자들의 수요를 기대할 수 있다. 최근 SNS에서 유행하는 일명 ‘힙지로’는 젊은 세대들의 큰 호응을 이끌고 있다. 이로 인해, 을지로 상권의 문화, 서비스업 종사자들에게는 직장 접근성은 물론, 본 물건이 제공하는 현대적 설비는 큰 강점으로 작용될 가능성이 매우 높다.

결론적으로, 본 물건의 상권은 “전통시장 상인, CBD 직장인, 신흥 상권 종사자”라는 서로 성격이 매우 다르지만, 강력한 세개의 수요 집단이 동시에 존재한다. 이는 특정 산업의 경기에 따라 임차 수요가 흔들리는 타 지역과 달리, 한쪽의 수요가 주춤하더라도, 다른 쪽의 수요가 뒷받침해주는 구조를 가지고 있어, 견고한 임대료 하방경직성을 확보하는 가장 큰 요인으로 작용한다.

4. 투자 리스크 분석 및 대응 전략

4-1 권리 리스크

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가입류	2022년10월18일 제35763호	청구금액 금393,374,335 원 채권자 박정우	중부기업주 식회사
4	가입류	2023년5월23일 제17624호	청구금액 금726,313,737 원 채권자 웨컴저축은행 주식회사	중부기업주 식회사
5	가입류	2023년7월28일 제28305호	청구금액 금425,906,717 원 채권자 서울강동농업협동조합	중부기업주 식회사
6	강제경매개시결정	2024년12월11일 제44303호	채권자 김태호	중부기업주 식회사
7	압류	2025년7월11일 제3610737호	권리자 여주시	중부기업주 식회사

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분 최초 전입자의 전입일자	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김태호 (金兌祐)	2023-07-27	거주자 2023-07-27	동거인				
	최초 전입자								

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 3월 5일

본 물건의 등기부등본(갑구)상 말소기준권리는 2022년 10월 18일에 접수된 가압류(채권자 박정우)이다. 말소기준권리 이후에 설정된 모든 후순위 권리(가압류, 압류, 강제경매개시결정)는 매각으로 인해 전부 소멸된다.

하지만 매각물건명세서 및 세대열람내역서상, 임차인 김태호의 전입일자는 2023년 7월 27일이므로, 말소기준권리일(2022.10.18)보다 늦으므로, 임차인 김태호에게는 대항력이 없다. 따라서 낙찰자는 임차인의 보증금 200,000,000원을 인수할 법적 책임이 전혀 없다.

결론적으로 낙찰자가 등기부상 인수해야 할 권리나 임차보증금은 존재하지 않는, 권리분석상 매우 안전한 물건이다

4-2 명도 리스크

기타사항

- ☞ 이 건 부동산의 전입세대열람 내역(전입세대확인서)에는 세대주 1명이 등재되어 있음.
- ☞ 현장에 임하여 점유자 등을 만날 수 없어 전입세대열람 내역에 등재된 세대주 1명을 임차인 점유로 보고함. 단, 점유관계는 별도 확인이 필요함.
(안내문 세대현관문 부착)

해당 경매에서 가장 주의해야할 리스크이다. 본 건의 임차인 김태호는 전입일자 2023년 7월 27일, 보증금 2억원에 배당요구(2024.12.29)를 신청한 후순위 임차인이다. 등기부등본(갑구) 순위 6번 및 매각물건명세서 상, 본 경매를 신청한 강제경매 채권자 역시 **임차인 김태호**이다. 임차인이 보증금을 돌려받기 위해 직접 강제경매를 신청했으나, 권리 순위 상 보증금 200,000,000원 전액은 물론이고, 단 한 푼도 배당도 받지 못할 가능성이 매우 높다. **따라서 명도 과정에서 극심한 저항이 예상된다.** 현재 해당 물건의 정확한 점유자 파악이 어려운 상태이기 때문에, 임차인 김태호가 점유하고 있다는 가정을 하고, 리스크 관리 방안을 제시하겠다.

해당 명도 리스크를 헛지하기 위해선, “부동산 인도 명령”을 신청하여 법적 강제 집행 절차를 개시해야한다. 임차인 김태호는 보증금을 조금이라도 받기 위해서 해당 경매의 낙찰자에게 금전적인 요구를 할 가능성이 높다. 이를 제대로 협상하기 위해, 강제집행을 걸지 않는 조건으로, **이사비 지원**(200만원 ~ 300만원)이 최선의 협상 조건임을 밝히고 우호적인 협상을 해야한다. 이사비 지원은 당연하게도 **강제집행 비용보다는 적은 비용으로 선정해야 한다.**

만약 해당 점유자에게 협상을 위해 연락을 했는데, 본인의 주장만을 주장하고, 연락 두절이 되는, 소위 말해, **안하무인의 자세로 나올 경우**에는, **강제집행 전 “계고”라는 절차로 해결할 수 있다.** 계고는 강제집행에 앞서 점유자에게 마지막 기회를 부여하는 단계로, 집행관이 ‘점유자가 몇 명인지, 짐이 얼마나 있는지 등’ 강제집행에 필요한 사전 현장조사이다. **보통 점유자는 계고장을 받게 되면 이사를 나갈 것이다, 이를 무시한다면 강제집행이 진행되니 점유자 입장에서는 배수의 진이나 다름이 없다.** 하지만 **강제집행으로** 이어질 경우, **약 3~4개월의 시간과 해당 물건의 경우 약 300만원 이상의 비용이 소요될 것으로 예상되기에** 최대한 우호적인 협상을 통해 시간과 돈을 절약하는 것이 최적의 방안임을 제시한다.

추가로 현장조사 당시 이해관계인 부재 및 폐문 상태였기 때문에, 보증금을 전액 잃게 된 임차인이 고의로 내부시설을 훼손했을 가능성을 배제할 수 없다. 따라서 최악의 내부 상태를 가정하고, 원상복구를 위한 **수리비 및 청소비**를 예상 투자 비용에 보수적으로 책정해야 한다.

4-3 법적 리스크

본 건은 오피스텔이다. 따라서, 점유 중인 임차인이 장기간 관리비를 체납했을 가능성이 매우 높다. 하지만, 낙찰자에게는 ‘공용부분’에 대한 체납 관리비는 승계할 의무가 있다. 따라서 입찰 직전, 반드시 관리사무소에 방문하여 총 체납액과 그중 ‘**공용부분**’에 해당하는 금액을 확인하고, 이를 입찰가 산정에 반영해야한다. 또한 오피스텔은 취득세(주택 수와 무관하게 4.6%) 및 향후 **양도소득세** 산정, **경락잔금대출 한도** 등에 영향을 미친다. 따라서 투자자의 자금 계획에 직접적인 영향을 미치므로, 오피스텔 기준임을 명확히 검토해야한다

5. 수익성 분석 및 최종 투자 전략

5-1 예상 투자 비용 산정

본 분석은 3차 입찰일(2025.10.15) 최저가 153,600,000원을 기준으로, 입찰 경쟁자들을 이기면서 수익을 극대화 할 수 있는 전략적인 입찰가 165,000,000원을 가정하여 산출한다.

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용				
명 칭		오렌지카운티을지로				
대지위치		서울특별시 중구 오장동 145-1				
용도지역		서울특별시 중구 동호로33길 15(오장동)				
대지면적(m ²) (등기사항전부증명서기준)		연면적(m ²)		주구조	주용도	
1,210.90 (1,210.90)		10,093.27		철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택), 업무시설(오피스텔)	
지붕		승강기		층수	사용승인일	
(철근)콘크리트		승용1대		지하 3층/지상 15층	2020.08.20.	
구분		전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	전용률 (%)
기호	층/호					용도
기호 가	3층/307호	21.12	23.91	45.03	1,210.90 분의 5.38	46.90 %
※ 주 : 상기 공동면적은 집합건축물대장 및 주 공동면적의 합계임.						

본 투자의 핵심은 “레버리지 극대화”에 있으며, 이는 본 물건의 정확한 법적 용도에 기반한다. 본 물건(오렌지 카운티 을지로)은 ‘공동주택(도시형생활주택)’과 ‘업무시설(오피스텔)’이 혼재된 주상복합 건물이다. 그러나 **경매 입찰 대상인 307호**는 감정평가서상 법적 용도가 ‘주택’이 아닌 ‘**오피스텔(업무시설)**’로 명확히 특정되어 있다. 따라서, 본 건은 투기과열지구/조정대상지역의 강력한 ‘주택’ LTV 규제(40~50%)를 적용 받지 않는다. ‘비거주용 부동산’으로 분류되어, 경락잔금대출을 통해 은행의 자체 기준에 따라 **입찰가의 80%**까지 대출(LTV 80%)이 가능하다. 따라서 전략적 입찰가 $165,000,000\text{원} \times 80\% = 132,000,000\text{원}$ 이 대출 한도이다. 예상 이율은 연 5%로, 월 예상 이자는 $(132,000,000\text{원} \times 5.0\%) / 12\text{개월} = 월 550,000\text{원}$ 으로 산정된다. 따라서 최종 실 투자금은 다음과 같다.

항목	구분	금액 (원)	비고 (산출 근거)
A. 총 소요 비용	1. 예상 입찰가	165,000,000	
	2. 취득 부대비용 (계)	13,590,000	
	(2-1) 취득세 등	7,590,000	입찰가의 4.6% (오피스텔 표준 세율)
	(2-2) 법무사 수수료	1,000,000	소유권 이전 및 인도명령 신청
	(2-3) 명도 비용	2,000,000	(보수적 책정) 강제집행(335만) 대비 협상 우위
	(2-4) 체납관리비	1,000,000	(필수) 공용부분 승계분 (임차인 리스크)
	(2-5) 수리 및 정소비	2,000,000	(보수적 책정) 내부 훼손 가능성 대비
	A. 총 투자 비용 (TPI)	178,590,000	(1+2)
B. 자금 조달	3. 경락잔금대출	-132,000,000	(LTV 80% / 연 5.0% / 월 55만 원)
	C. 최종 실투자금	46,590,000	(A - B)

5-2 예상 수익률 분석

실투자금(4,659만원) 및 월 이자(55만원)를 기준으로, 부동산 매물 플랫폼 “직방“에서 확보한 현실 데이터(보증금 1000만원 / 월세 90만원 / 관리비 9만원)에 기반하여 수익률을 분석한다.

전략 1. 임대 수익 전략 : 안정적인 현금흐름을 확보하는 전략이다. 예상 실투자금은 46,590,000원(C. 최종 실투자금) – 10,000,000원(보증금 회수) = 36,590,000원이다. 월 순수익(세전)은 임대수익 (900,000원) – 월 이자비용(550,000원) = 350,000원 (기타 비용 제외)이다. 자기자본수익률(ROE)는 다음과 같다. 연간 순수익(350,000원 x 12개월) – 1,000,000원(재산세 등) = 3,200,000원, 3,200,000원 / 36,590,000원 x 100 = 연 8.75%(세전). 즉, 실투자금 3,659만원으로 서울 핵심 입지에서 연 8.75%의 수익을 확보하는 것은 시장 금리 대비 매우 매력적인 방어형 투자이다.

전략 2. 단기 매각 전략 : ‘매매가 < 전세가’ 현상을 통한 단기 차익 실현 전략이다. 명도 및 매각 기간을 보수적으로 6개월로 가정했을 경우이다. A. 예상 매도가 190,000,000원 (보수적 시장 가치, 2025년 4월 전세가), B. 총 매각 비용(6개월) : 총 투자 비용 178,590,000원 + 6개월 이자 3,300,000원(55만 x 6개월) + 매도 중개 수수료 760,000원 (1.9억 x 0.4%) = 182,650,000원, C. 최종 순수익(세전) A-B = 7,350,000원, 자기자본수익률(ROE) : 7,350,000원 / 46,590,000원 x 100 = 15.8%, 즉, 시장이 회복되었다고 가정한 2.2억원이 아닌, 현재의 보수적 전세가 (1.9억원)에 매도해도 6개월 만에 실 투자금 대비 15.8%의 높은 수익이 가능하다. 추가적으로 감정평가액 기준(2.4억)으로 매각했을 경우 수익은 57,150,000원으로, ROE는 111.7%로 계산된다.

5-3 적정 입찰가 산정

입찰가는 ‘수익’과 ‘낙찰 확률’ 사이의 저울질이라고 할 수 있다. 3차 최저가 (153,600,000원) 대비 165,000,000원을 책정한 이유는 다음과 같다. A. 본 물건은 시세(전세 1.9억) 대비 최저가(1.536억)가 80% 수준까지 하락한, 저평가가 공개된 물건이다. B. 경쟁자들 또한 저평가 되었다는 사실을 기준으로 입찰가를 역산할 수 있다. C. 최대 입찰가는 173,000,000원(보수적 전세 매도가 1.9억 - 총 부대비용 1.36억 - 보유 이자 0.33억 = 마진 0원)이 예상된다. 이 이상 가격을 통해 낙찰 받으면 손해를 볼 수 있는 한계선이다. 따라서 최저가 1.536억원에 근접한 1.5억 후반 ~ 1.6억 초반을 넘는 1.65억원은 경쟁자들을 아슬아슬하게 이기고, 보수적으로 산정한 수익 실현이 가능한 최적의 가격이라고 할 수 있다.

5-4 엑시트 전략

최종적인 엑시트 전략은 다음과 같다. 바로 “임대수익” 확보 후 매각 전략이다. 앞서 언급했듯이 해당 물건은 3개의 입지가 맞물리는 입지를 가지고 있다. 따라서 입지의 특성에 따르면 3종류(시장 상인, CBD 직장인, 을지로 문화 상권 종사자)의 지속적인 임대 수요를 기대할 수 있다. 월세(연8.75%의 수익)을 통해 안정적인 수익으로 이자를 감당하는 동시에, 시장의 “정상화”를 기다린다. 해당 물건의 매물가가 전략적 입찰가(1.65억원) 대비 높은 가격에 형성될 시기가 온다면, 그때 매각을 통해 이익을 도모 할 수 있다.

만약 최악의 경우, 월세 수요가 많지 않은 시장이 형성된다면, 그때는 월세가 아닌 전세 190,000,000원을 임대로 놓아 총 투자 비용(178,590,000원)을 회수하고도 1,141만원의 현금의 이익을 확보할 수 있다. 이를 통해 다양한 투자를 시도할 수 있다. 하지만 이는 최종 방어 전략이므로, 임대수익 확보 후 매각 전략이 불가할 경우 해볼만한 전략으로 예상된다.

6. 결론

6-1 종합 평가

본 물건(2024 타경 125077)은 법률적, 입지적, 재무적 측면에서 매우 높은 투자 가치를 지닌 것으로 종합 평가된다.

A. 권리 분석 결과 말소기준권리 이후 모든 권리가 소멸하여, 임차인은 대항력이 없어, 낙찰자가 인수해야 할 권리나, 금액이 전무한 깨끗한 물건이다.

B. 읍지로4가/충무로의 ‘쿼드러플 역세권’ 핵심 입지에 위치하여, 전통시장 상인, CBD 직장인, 신흥 상권 종사자라는 다양한 3대 임차 수요를 모두 흡수할 수 있으므로, 이는 공실 리스크를 최소화 하는 강점으로 작용한다.

C. 2025년 4월 기준 전세가(1.9억)가 2024년 매매가(1.79억)보다 높게 형성된 가격 역전 현상이 발생하였다. 이는 시장의 비이성적인 침체로 인한 극심한 저평가 상태를 의미한다. 따라서 투자자에게는 확고한 안전 장치를 제공한다.

D. 본 건 307호는 ‘주택’이 아닌 ‘오피스텔(업무시설)’ 용도로, 투기과열지구의 주택 LTV 규제를 회피하고, 경락잔금대출을 통해 LTV 80%를 활용할 수 있다. 이로 인해 약 4,659만원이라는 소액의 자기 자본을 통해 서울 핵심지역의 부동산 자산을 확보할 수 있는 좋은 기회이다.

E. 유일한 리스크로 꼽히는 것은 보증금 전액을 잃은 임차인(경매신청인)의 강력한 명도 저항이나, 이는 예측 불가능한 위험이 아닌, 협상비(이사비) 제공 및 강제집행비로 통제 및 계산 가능한 비용이며, 이를 보수적으로 계산하여도 안정적인 투자 이익 실현이 가능하다.

6-2 최종 입찰 결정

앞선 종합 평가에 근거하여, 본 경매 물건은 예측 가능한 리스크 대비 높은 수익과 안정성을 제공한다고 판단되어, **전략적 입찰가(165,000,000원)**을 통해 다른 경쟁자들에게서 우위를 점하고, 이익 실현 상한가(173,000,000원), 손익분기점 대비 현실적인 이익 실현이 가능하다고 보여진다. 또한, 낙찰 후 최종 엑시트 전략인 **임대수익 확보 후 매각** 전략을 실현한다면, 현실적으로 **수익 실현의 가능성**이 높을 것으로 예상된다.