

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이희성 소유물건(2025타경2736)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: S41-03081425



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.

강산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 상 목

감정평가액	일십팔억삼천오백만원정(₩1,835,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이희성 (2025타경2736)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.28 ~ 2025.08.29	2025.08.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하여	-	1,835,000,000
	합계					₩1,835,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 “화계초등학교” 남서측 인근에 위치하는 두원 프라자 지하1층102호(기호1), 지하2층201호(기호2), 지하2층202호(기호3)로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 08월 29일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 위치 확인은 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 강북구 미아동 1351 [도로명주소 : 서울특별시 강북구 도봉로 157]			
건물명/사용승인일		두원프라자 / 1996.10.18			
구 분		용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
기호1	지하1층102호	근린생활시설 (대중음식점)	384.44	464.36	129.41
기호2	지하2층201호	근린생활시설 (일반음식점)	223.61	319.28	82.75
기호3	지하2층202호	근린생활시설 (탁구장)	147.68	210.87	54.65

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당가(원/㎡)	
A	미아동 317-8	엘림테라스뷰 2층 20*호	49.8	29.42	238,000,000	2025.06.28
					4,779,116	
B	미아동 1351	두원프라자 지하1층10*호	299.56	100.84	600,000,000	2020.06.25
					2,002,938	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

별도의 보정요인이 없음 (1.00).

4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 자본수익률 중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 서울 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2025	0.64	0.66	-	-	거래시점 : 2025.06.28 기준시점 : 2025.08.29 $(1+0.0066*3/91)*(1+0.0066*60/91)$ ≒ 1.00457

※ 기준시점 시 자본수익률은 미발표로 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가격형성요인 비교

(1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 접근성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성, 배후지의 크기, 차량이용의 편의성
건물요인	시공업체 브랜드, 단지 내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 건물의 규모 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가격형성요인 비교치 (거래사례/평가대상)

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1 지하1층102호	1.05	0.90	0.55	1.00	0.520
	본건은 거래사례A 대비 고객의 유동성과 접근성은 우세하고 건물의 노후도, 건물의 규모, 층별 효용은 열세함.				
기호2 지하2층201호	1.05	0.90	0.52	1.00	0.491
	본건은 거래사례A 대비 고객의 유동성과 접근성은 우세하고 건물의 노후도, 건물의 규모, 층별 효용은 열세함.				
기호3 지하2층202호	1.05	0.90	0.52	1.00	0.491
	본건은 거래사례A 대비 고객의 유동성과 접근성은 우세하고 건물의 노후도, 건물의 규모, 층별 효용은 열세함.				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가격

평가 대상	사례(A)단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	4,779,116	1.00	1.00457	0.520	384.44	959,753,465	960,000,000
기호2	4,779,116	1.00	1.00457	0.491	223.61	527,109,071	527,000,000
기호3	4,779,116	1.00	1.00457	0.491	147.68	348,121,585	348,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	건물명	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정가액(원)
기호1	두원프라자 지하1층102호	384.44	129.41	960,000,000
기호2	두원프라자 지하2층201호	223.61	82.75	527,000,000
기호3	두원프라자 지하2층202호	147.68	54.65	348,000,000
합 계				1,835,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정 되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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								
2.	서울특별시 강북구 미아동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 도봉로 157	1351 두원 프라자	공동주택 및 근린 생활시설 및 업무 시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 9층	지하6층	691.49								
					지하5층	1,273.58								
					지하4층	2,096.11								
					지하3층	2,096.11								
					지하2층	2,096.11								
					지하1층	983.12								
					지상1층	1,228.13								
					2층	1,061.42								
					3층	750.95								
					4층	750.95								
					5층	750.95								
					6층	750.95								
					7층	750.95								
					8층	623.30								
					9층	507.66								
					옥탑	46.17								
					옥탑	46.17								
					(전유부분의 건물의 표시)					지하2층201호 철근콘크리트조	223.61	223.61	527,000,000	거래사례 비교법
					(대지권의 목적 토지의 표시 :	인 토지의 표시)								
					1. 서울특별시 강북구 미아동	1351			대	제3종일반주거지역	2,502.2			
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :	1. 소유권 1.	82.75 ----- 2,502.2	82.75									
					토지·건물									
					토 지 :		배분내역							
					건 물 :		368,900,000							
							158,100,000							
소 계							₩527,000,000							

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 강북구 미아동 소재 "화계초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주.상복합용 빌딩, 소매점포, 음식점, 쇼핑센터, 금융기관, 관공서 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 9층 중 지하1층102호(기호1), 지하2층201호(기호2), 지하2층202호(기호3)로서,

- 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인트 마감,
- 내벽 : 몰탈위 페인트 및 경량 판넬 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

- *기호1 지하1층102호(체육시설 : 실내 테니스 휴업상태).
- *기호2 지하2층201호(전자부품 조립업장 : 영업중).
- *기호3 지하2층202호(현황 공실).

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)

(5) 설비내역

공용 위생 및 급·배수설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서 주.상업용 집합건물(공동주택 및 근린생활시설 및 업무시설)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 대로1류, 남서측 및 남동측으로 소로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(미아역 지구, 자세한사항별도확인:도시계획과), 지구단위계획구역(변경 입안), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-07)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.), 건축선(3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과 문의)).

(9) 공부와의 차이

-.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

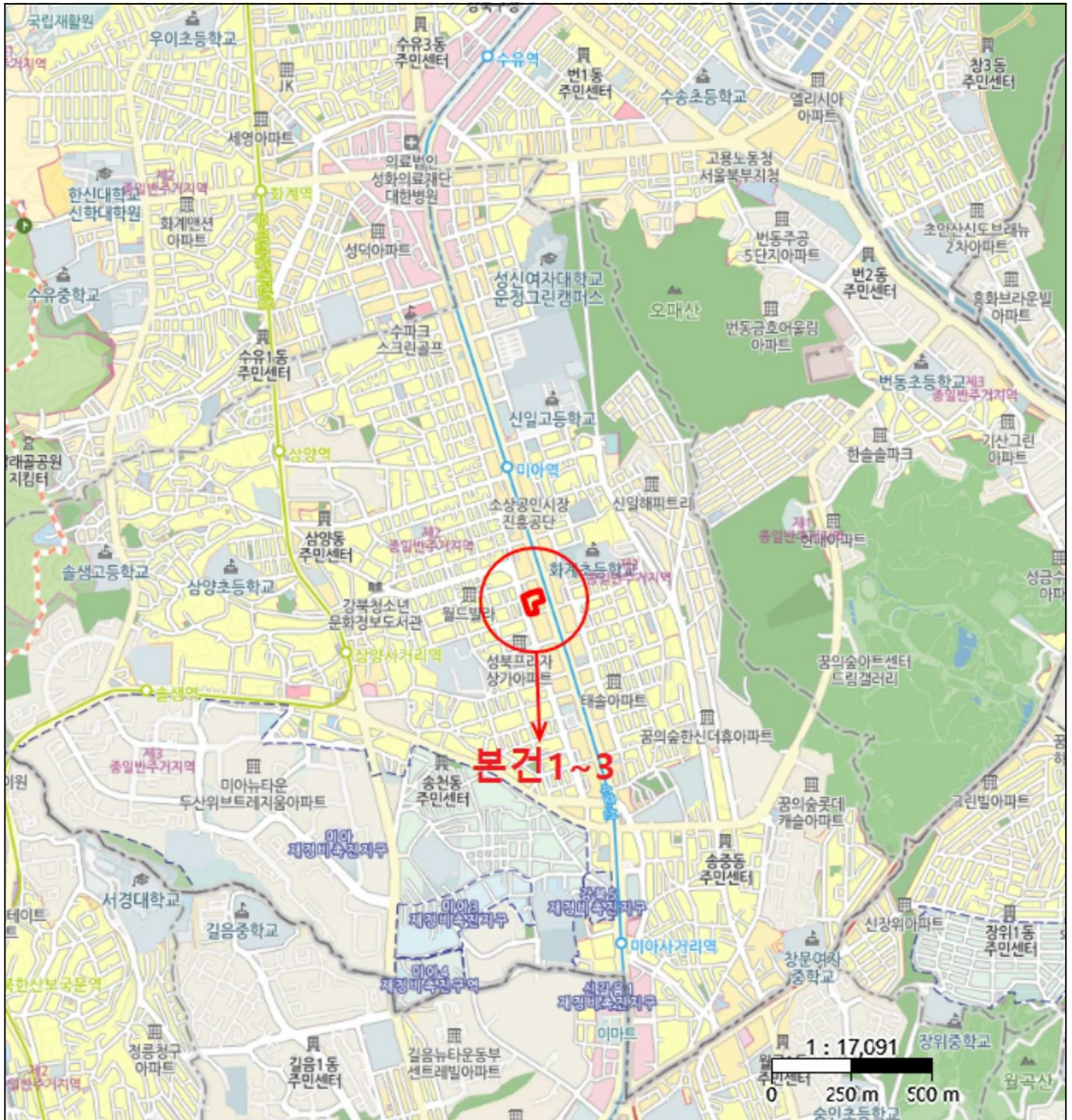
임대 관계는 이상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 1351 두원프라자 지하1층 102호외

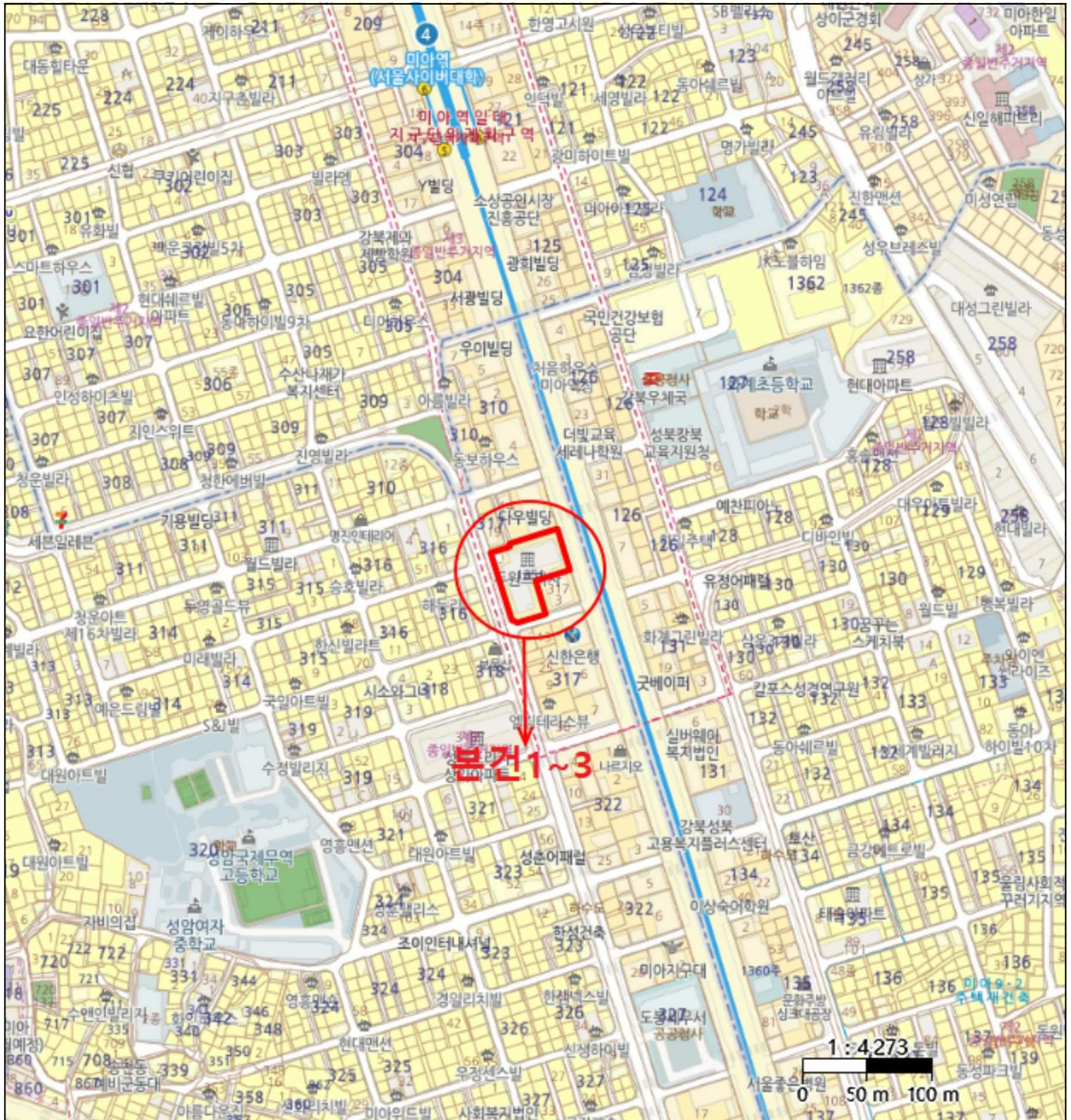


위치도



소재지

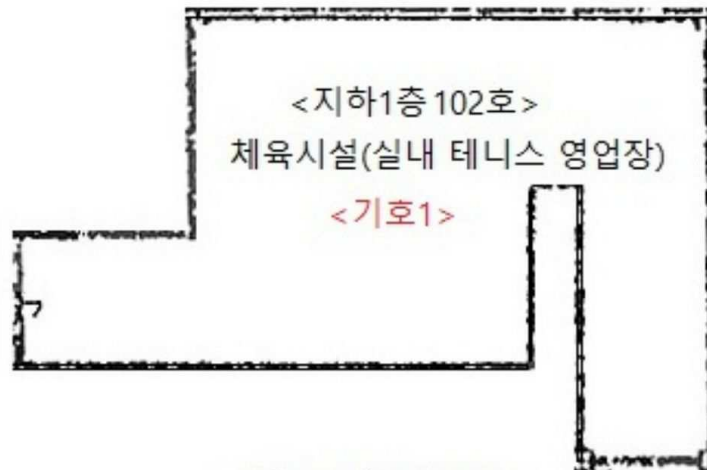
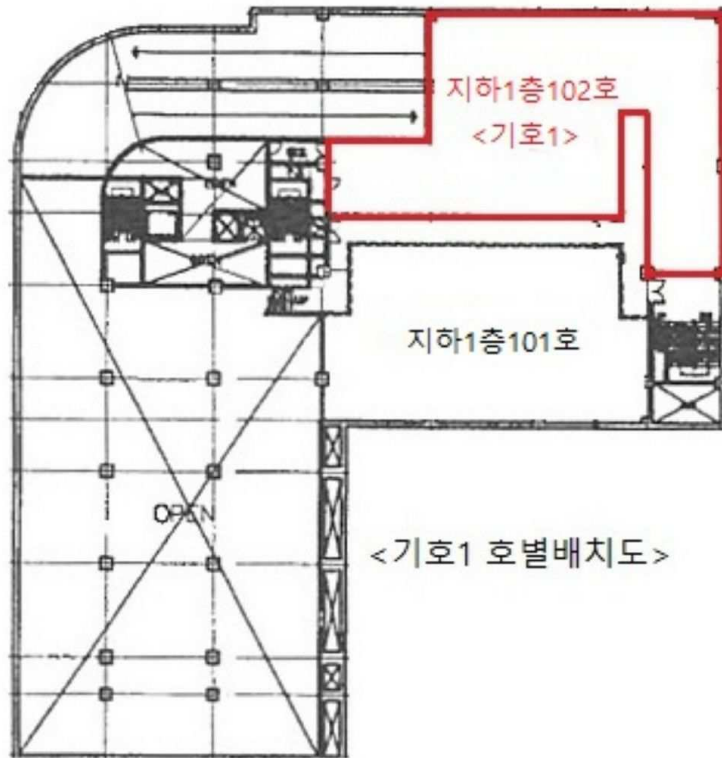
서울특별시 강북구 미아동 1351 두원프라자 지하1층102호외



내부구조도

소재지 서울특별시 강북구 미아동 1351 두원프라자 지하1층 102호

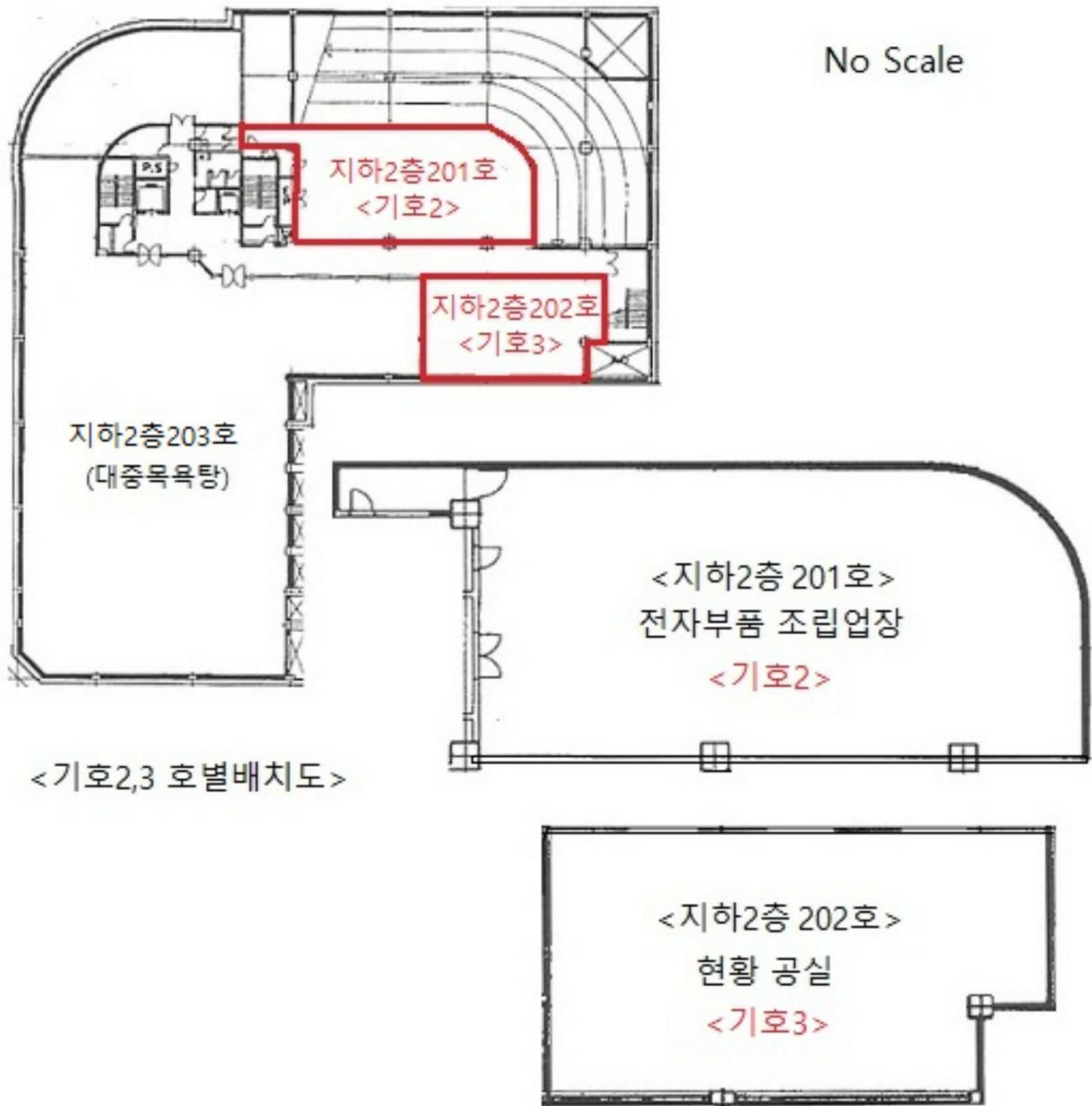
No Scale



내부구조도

소재지 서울특별시 강북구 미아동 1351 두원프라자 지하2층201호외

No Scale



<기호2,3 호별배치도>

<기호2,3 내부구조도>



()



()



()



()



1



1



1



1



23 ()



2 ()



2 ()



2



3 ()



3 ()



3



3