

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 비채팜
소유물건(2025타경13183)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: DJ-250905

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.

더존감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유두영

감정평가액	이십이억이천삼백만원정(₩2,223,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 비채팜 (2025타경 13183)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.08	2025.09.28 ~ 2025.10.08	2025.10.09

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	2개호 이	구분건물 하	2개호 여	- 백	2,223,000,000
합 계					₩2,223,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 서울특별시 도봉구 창동 소재 “가인초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.10.08일입니다.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.
- 2) 집합건물은 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다. 본 건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참조하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본 건의 위치와 면적은 제시목록, 집합건축물대장상 현황도면, 인접호수와의 제반정황 등을 검토하여 특정하였습니다.
- 대상 구분건물은 구조 및 이용상 다른 부분과 구분되는 독립성을 갖추고 있는 바, 법(<집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제1조(건물의 구분소유))에 부합되는 것으로 판단됩니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 창동 731-19외 4필지		
명칭	더프라우드창동1동		
용도	제2종근린생활시설(휴게음식점)	사용승인일	2024.04.04
층,호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지지분(㎡)
제1층 제105호	47.74	14.03	17.3118
제1층 제106호	47.74	14.03	17.3118

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 거래사례

[출처: KAIS, 등기부사항증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	창동 000-00	000	1층/000	58.16	1,298,000,000	2024.09.23
#1	쌍문동 000-00	000	1층/000	31.86	687,000,000	2024.03.06
#1	방학동 000-00	000	1층/000	74.52	2,402,247,000	2023.03.09

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 구분건물 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 <사례 #1>을 선정합니다.

4. 사정보정

정상거래 사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (100/100)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산 자본수익율” 중 서울 집합상가 매장형지수를 활용하여 산정함.

집합상가

지역 : 서울 (24.09.23~25.10.08)

2024년 03분기 : 0.72

2024년 04분기 : 0.69

2025년 01분기 : 0.64

2025년 02분기 : 0.66

2025년 03분기 이후 : 0.66 (2025년 02분기 자료)

$(1+0.0072*8/92)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0066)*(1+0.0066*100/91) \approx 1.02807$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

기호<1>

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편리성			
	고객 유동성과의 적합성			
	상가의 성숙도			
	배후지의 크기			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	대등함.
	단지내 주차의 편리성 정도			
	경과년수 등에 따른 노후도			
	건물 전체의 공실률			
	건물의 규모 및 최고층수			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	고객의 이동 동선 등			
	매장의 구조			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호<2>

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편리성			
	고객 유동성과의 적합성			
	상가의 성숙도			
	배후지의 크기			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	대등함.
	단지내 주차의 편리성 정도			
	경과연수 등에 따른 노후도			
	건물 전체의 공실률			
	건물의 규모 및 최고층수			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본 건은 사례부동산에 비해 매장의 구조 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	고객의 이동 동선 등			
	매장의 구조			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.03		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

일련 번호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m ²)	비준가격(원)
1	1,298,000,000	1.00	1.02807	1.00	47.74/58.16	1,095,000,000
2	1,298,000,000	1.00	1.02807	1.03	47.74/58.16	1,128,000,000

※ 십만원 단위에서 반올림.

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
창동 000-00	000	1층/000	18.72	담보	464,000,000	2024.04.02
						2020.07.30
창동 000-00	000	1층/000	58.16	담보	1,200,000,000	2024.10.08
						2024.04.04
창동 000-00	000	1층/000	57.52	담보	1,334,000,000	2024.09.25
						2024.04.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 기호(1) : 1,095,000,000원

기호(2) : 1,128,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 근린생활시설 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 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		
	서울특별시 도봉구 창동 [도로명 주소] 서울특별시 도봉구 도봉로 596	731-19 731-20 731-21 731-22 731-28	업무시설 (오피스텔) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층, 지상14층				
			더프라우드 창동1동	지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	407.9 444.91 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.18 286.44			
1	동 소	731-19	대		242.3			
2	동 소	731-20	대		258.5			
3	동 소	731-21	대		281			
4	동 소	731-22	대		254.2			
5	동 소	731-28	대		222.1			

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		
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	47.74	47.74	1,095,000,000	비준가격
					17.3118	17.3118		
				1.2.3.4.5. 소유권 대지권	----- 1,258.1			
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 273,750,000 821,250,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	47.74	47.74	1,128,000,000	비준가격
					17.3118	17.3118		
				1.2.3.4.5. 소유권 대지권	----- 1,258.1			
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 282,000,000 846,000,000	
합 계				이 하	여	백	₩2,223,000,000.-	

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 도봉구 창동 소재 "서울가인초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 오피스텔, 단독주택 및 다세대주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층 건물 내 제1층 제105호, 제106호로서,
외벽: 석재붙임 및 커튼월마감 등,
내벽: 세멘몰탈위 페인팅 마감 등,
샷시: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기호1, 기호2는 제2종근린생활시설(휴게음식점)으로서 평가시점 현재 "공실"상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 소화설비, 엘리베이터설비, 기계식주차장설비 등이 되어 있음.

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

본건은 인접도로대비 등고평탄한 5필 일단의 부정형 토지로서, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약40미터 내외, 남서측으로 노폭 약7~8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 토지 1~3:

도시지역 , 준주거지역 , 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조) , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: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.), 도시관리계획 입안중(2025-07-24)(제1종지구단위계획구역, 쌍문생활권중심), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))임.

- 본건 토지 4:

도시지역 , 준주거지역 , 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조) , 도로(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: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.), 도시관리계획 입안중(2025-07-24)(제1종지구단위계획구역, 쌍문생활권중심), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))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)

- 본건 토지 5:
 도시지역 , 준주거지역 , 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: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.), 도시관리계획 입안중(2025-07-24)(제1종지구단위계획구역, 쌍문생활권중심)임.

(9) 공부와의 차이

-

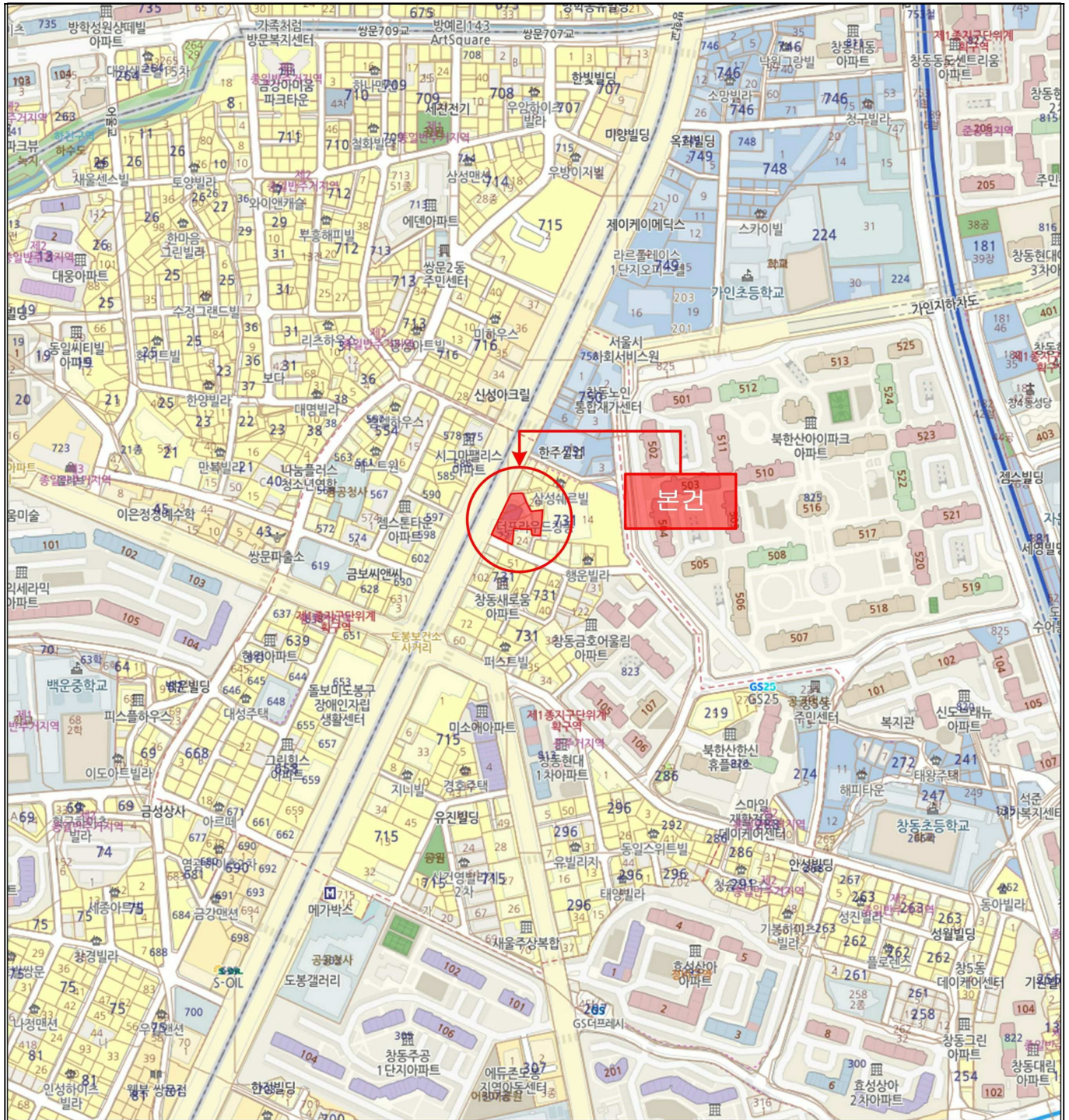
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임내내역은 미상임.

위 치 도



소재지	서울특별시 도봉구 창동 731-19외 더프라우드창동1동 1층 105호외
-----	---



호별배치도 및 내부구조도

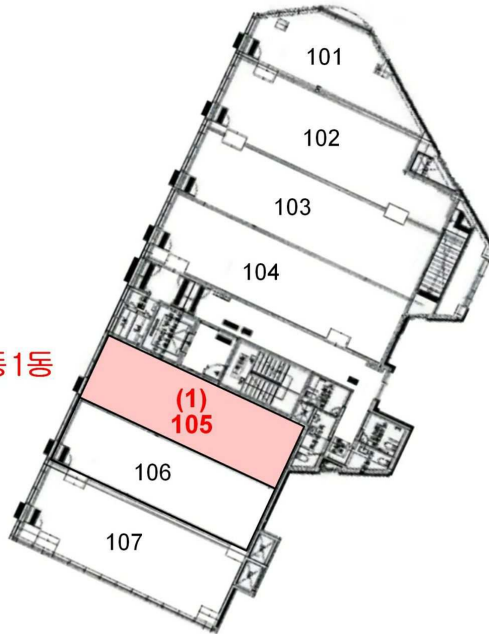


소재지 (1) 서울특별시 도봉구 창동 731-19외 더프라우드창동1동 1층 105호

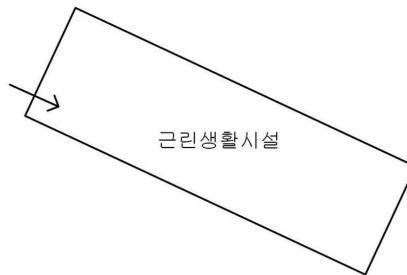
<축척없음>

<호별배치도>

本件(1) :
더프라우드창동1동
1층 105호



<내부구조도>



* 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함

호별배치도 및 내부구조도

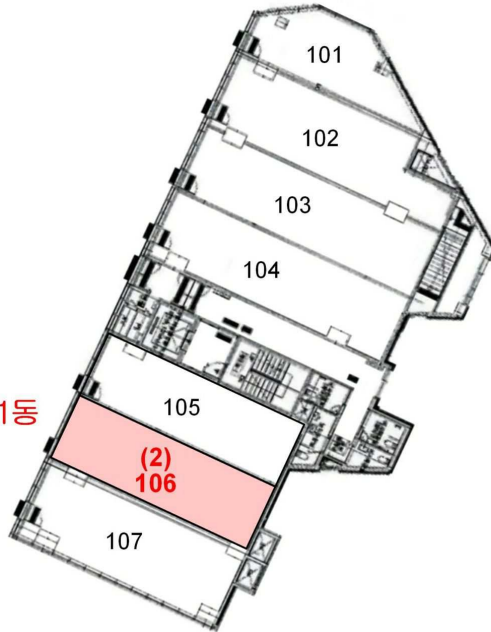


소재지 (2) 서울특별시 도봉구 창동 731-19외 더프라우드창동1동 1층 106호

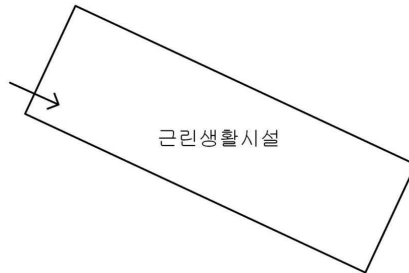
<축척없음>

<호별배치도>

本件(2) :
더프라우드창동1동
1층 106호



<내부구조도>



* 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함





(1)



(2)



1 105



1 106



1 105



1 106