

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 임상순 소유물건(2025타경13319)

의뢰인 : 서울북부지방법원 경매7계 사법보좌관 김태현

감정서번호 : SV2025-0929-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931 FAX. 0504-010-0931

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

서원빈

(인)

감정평가액	팔억구백만원정 (₩809,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임상순 (2025타경13319)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 01	2025. 10. 01	2025. 10. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	809,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩809,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		라운누리 제2층 제201호 외 2개호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 도봉구 도봉동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로162길 28	625-33 라운누리	도시형 생활 주택 (단지형 다세대) 및 제2종 근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층 1층 2층 3층 ~ 5층 각 6층 옥탑1층 (연면적제외)					
					53.7				
					175.05				
					136.42				
					138.81				
					16.72				
나	서울특별시 도봉구 도봉동	625-33	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권	351.2				
					79.67	79.67	211,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					41.66				
					351.2x-----	41.66			
					351.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	116,050,000		
						건 물 :	94,950,000		

(구분건물)감정평가명세표

페이지: 2								
건 물 명		라운누리 제2층 제201호 외 2개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 202,999,999 87,000,001	
다				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	61.8	61.8	308,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	32.32 351.2x----- 351.2	32.32		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 215,599,999 92,400,001	
	합 계						₩809,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선 "도봉역" 남동측 인근에 위치하는 부동산(라운드리 제2층 제201호 외 2개호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 1일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 1일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.
- ③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부 지번은 일부 ** 처리하였음.
- ④ 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문 부재로 조사하지 못하여 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 625-33			
도로명주소	서울특별시 도봉구 도봉로162길 28			
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 및 제2종근린생활시설(사무소)		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕		
	사용승인일	2017.07.27		
	건물규모	층수	지상: 6층	
		연면적	776.82㎡	
	용도지역	제3종일반주거지역		

2. 대상 구분건물 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권(㎡)
			전유	공용	
가	2/201	사무소	79.67	12.47	41.66
나	3/301	다세대주택	59.93	9.39	31.34
다	6/602	다세대주택	61.8	9.68	32.32

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	도봉동 625-**	2/2**	사무소	78.66	208,000,000 (@2,644,292)	2025.09.12 (2017.07.27)	-
#2	도봉동 624-**	6/6**	도시형생활주택 (단지형다세대)	51.93	255,000,000 (@4,910,456)	2024.11.22 (2019.10.08)	-
#3	도봉동 623-**	4/4**	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	51.94	257,000,000 (@4,948,017)	2024.08.17 (2014.03.04)	-
#4	도봉동 625-***	5/5**	다세대주택	55.95	290,000,000 (@5,183,199)	2023.06.03 (2019.01.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1, 사례 #2 >

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시점수정 내역	시점수정치
연립다세대 지역 : 서울 강북지역 동북권(25.09.12~25.10.01) 거래시점 : 2025.09.12, 2025년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함 2025.09.12 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 101.1 2025.10.01 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 101.1 시점수정치 : $101.1/101.1=1.00000$	1.00000

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시점수정

■ 비교 거래사례 #2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시점수정 내역	시점수정치
연립다세대 지역 :서울 강북지역 동북권(24.11.22~25.10.01) 거래시점 : 2024.11.22, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함 2024.11.22 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.5 2025.10.01 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 101.1 시점수정치 : $101.1/99.5=1.01608$	1.01608

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 나 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(8) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 다 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(9) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정						시산가액(원)
거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유m ²)	
일련 번호	단가 (원/전유m ²)					
#1	2,644,292	1.000	1.00000	1.000	2,644,292	211,000,000
#2	4,910,456	1.000	1.01608	0.970	4,839,734	290,000,000
#2	4,910,456	1.000	1.01608	1.000	4,989,416	308,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

기호 가	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 2,640,000원/m ² 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
기호 나, 다	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 4,980,000원/m ² 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점	평가목적
(1)	도봉동 625-*** 3/3**	다세대주택	55.95	296,000,000 (@5,290,438)	2023.06.05	법원경매
(2)	도봉동 624-** 4/4**	도시형생활주택 (단지형다세대)	51.93	256,000,000 (@4,929,713)	2025.04.10	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 도봉구 도봉동 625-33 라운누리 제2층 제201호	79.67	211,000,000	-
나	서울특별시 도봉구 도봉동 625-33 라운누리 제3층 제301호	59.93	290,000,000	-
다	서울특별시 도봉구 도봉동 625-33 라운누리 제6층 제602호	61.8	308,000,000	-

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.
------	---

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선 "도봉역" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 "도봉역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상:6층 건물 내 제2층 제201호, 제3층 제301호, 제6층 제602호로서,
(사용승인일: 2017.07.27)

외벽: 인조석 붙임 등 마감,
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(가) 제201호: 사무소로 이용 중임.

기호(나) 제301호: 다세대주택으로 이용 중임.

기호(다) 제602호: 다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 가장형의 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 및 제2종근린생활시설(사무소) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도봉동 625-33: 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(도봉역세권, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 지구단위계획구역(입안), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),도시관리계획 입안중((지구단위계획구역(변경 입안중))).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 625-33



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 공동출입문

사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 625-33



본건 현관문(제201호)



본건 제2층 복도 전경



본건 현관문(제301호)



본건 제3층 복도 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 625-33



본건 현관문(제602호)



본건 제6층 복도 전경

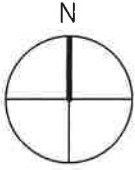


주위환경



주위환경

광역 위치도

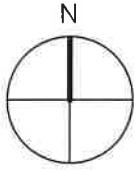


소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 625-33
라온누리 제2층 제201호 외 2개호

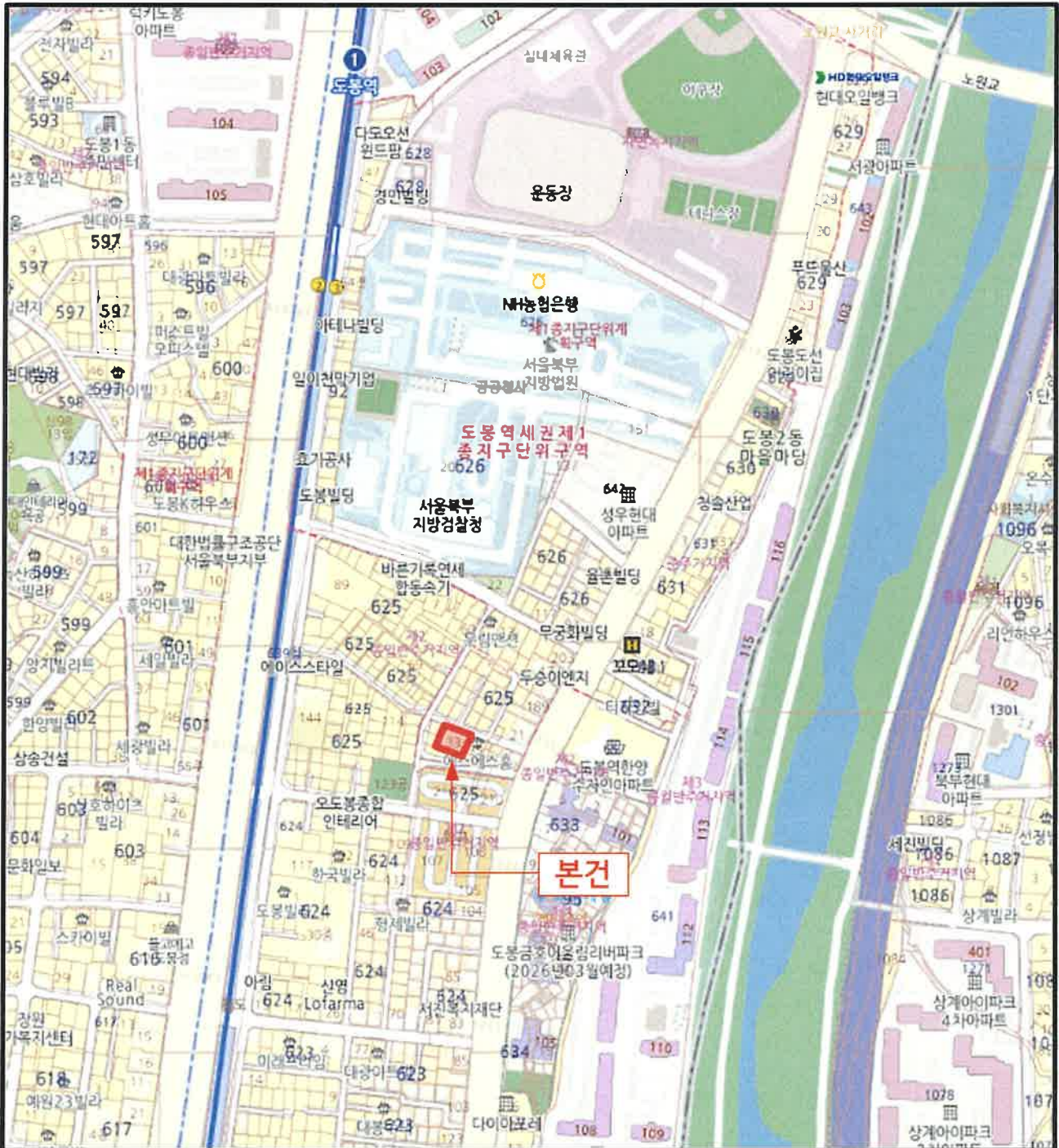


상세위치도

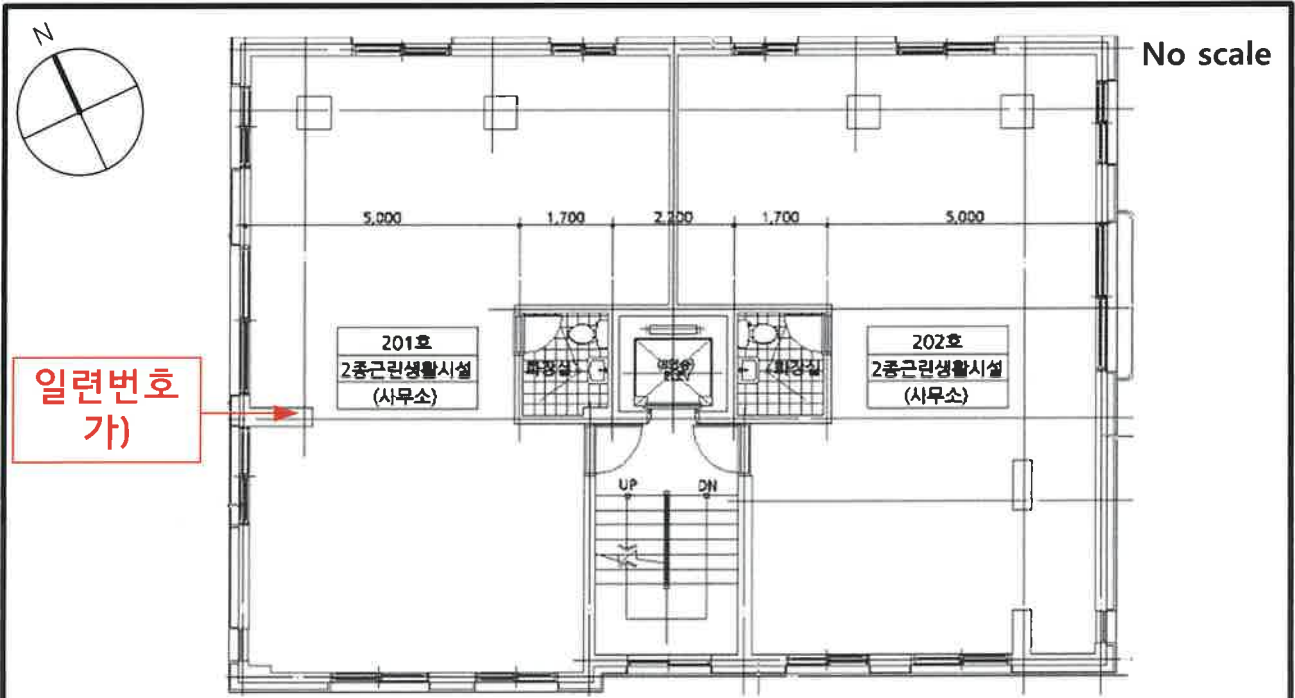


소재지

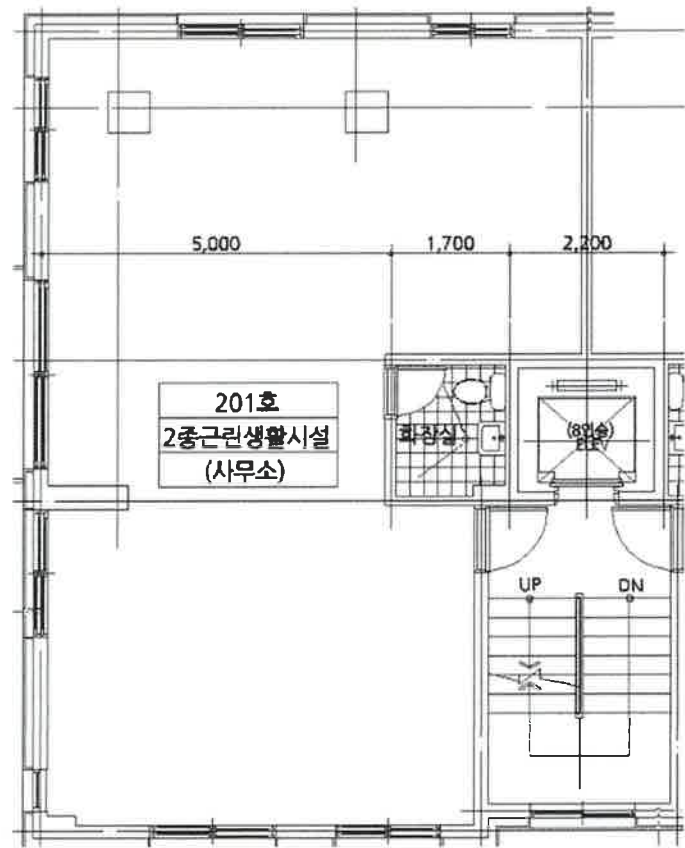
서울특별시 도봉구 도봉동 625-33
라운누리 제2층 제201호 외 2개호



호 별 배치도 및 내부 구조도

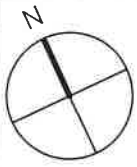


<호 별 배치도>



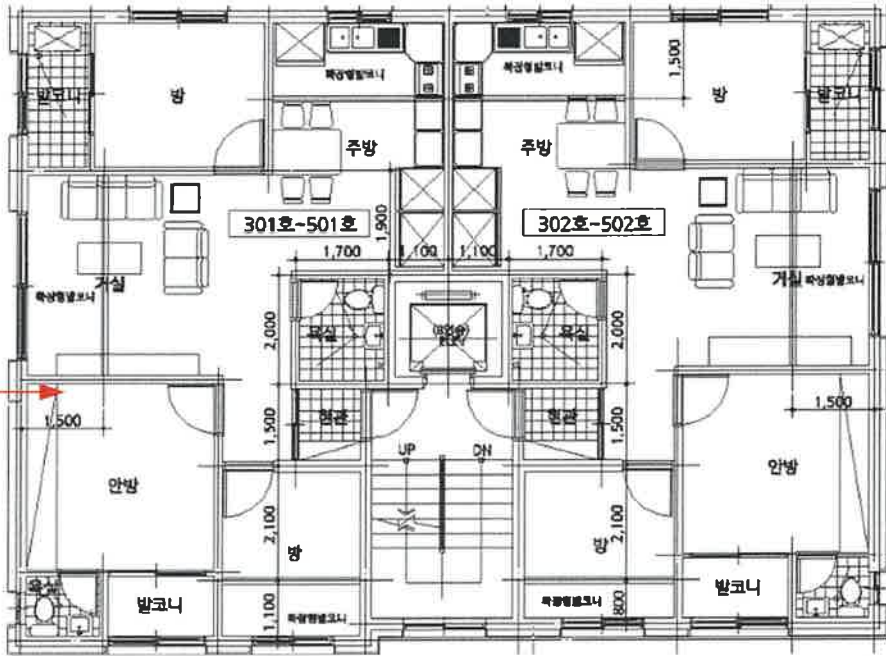
<내부 구조도>

호 별 배치도 및 내부 구조도

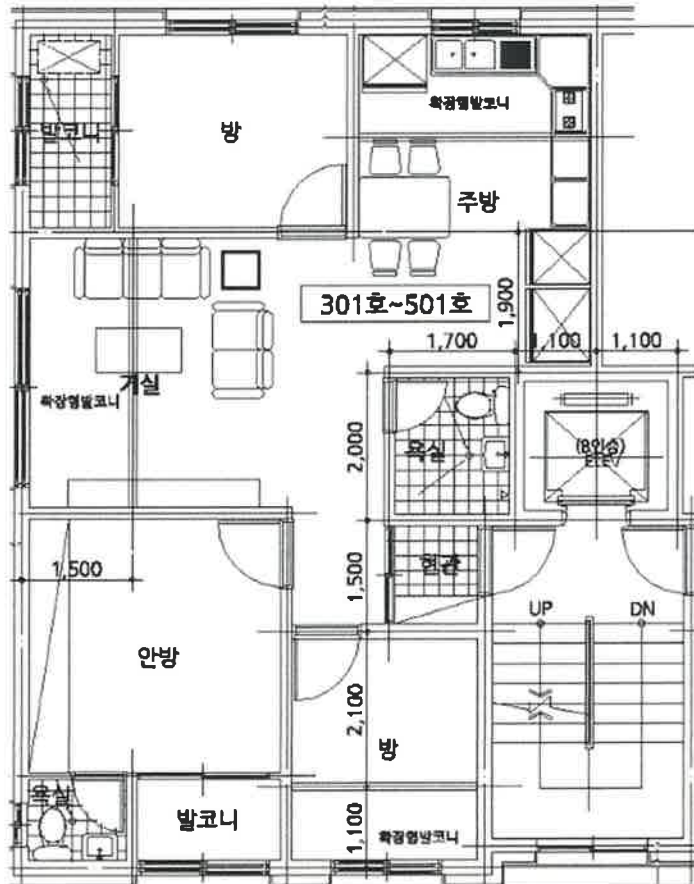


No scale

일련번호
나)



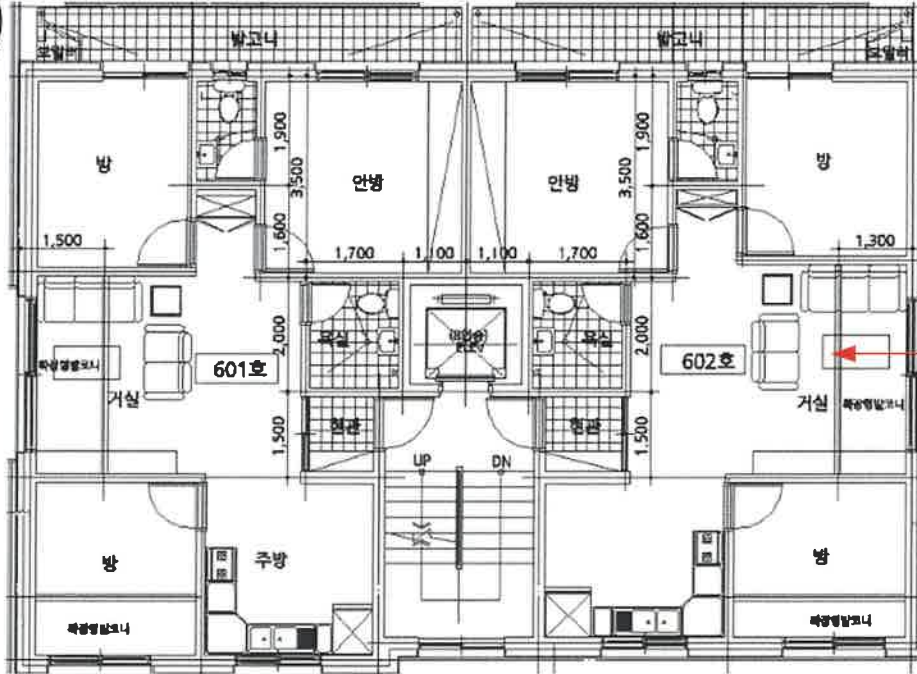
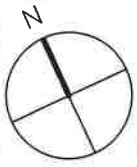
<호 별 배치도>



<내부구조도>

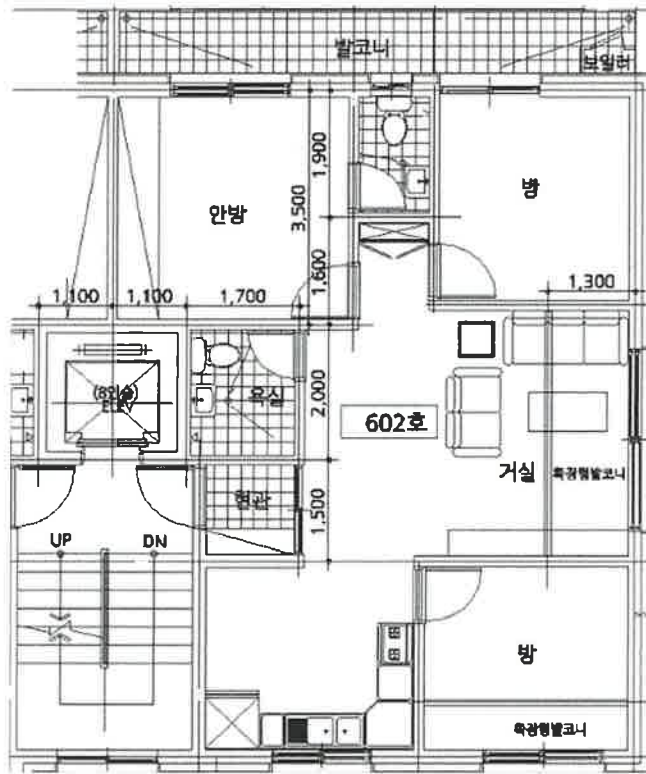
호 별 배치도 및 내부 구조도

No scale



일련번호
다)

<호 별 배치도>



<내부 구조도>