

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김미란 소유물건(2025타경10850)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박가영

감정평가서번호: CA250116-1-1

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.

컬럼비아감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 정 우

감정평가액	이억육천육백만원정 (₩266,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목적	경매			
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김미란 (2025타경10850)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.16 ~ 2025.01.17	2025.01.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	266,000,000 백
	합계					₩266,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 '상봉역(지하철 7호선)' 동측 근거리에 위치하는 도성팰리스 제3층 제302호로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 01월 17일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 16일 ~ 2025년 01월 17일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 그 대지권사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기하였으니 귀 원 업무에 참고바람.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하여 도시하고 표준적인 사항을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 귀 원 경매진행시 참고바람.
- 본 호수의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 건축개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 84-23외 2필지 [도로명주소: 서울특별시 중랑구 봉우재로 177-3(상봉동)]		
명칭	도성팰리스		
대지면적(㎡)	405.1	연면적(㎡)	1,331.04
건축면적(㎡)	233.72	용적률 산정용 연면적(㎡)	1,304.37
건폐율(%)	57.69	용적률(%)	321.99
층수	지하:1층, 지상:8층	사용승인일	2017.11.15
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, 평스라브지붕		
주용도	공동주택(다세대주택/근린생활시설)		

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부), 등기사항전부증명서

2. 대상 물건의 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (구분:주, ㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
가	3	302	42.10	7.82	49.92	84.33	12.6	사무소

※ 자료출처 : 집합건축물대장(전유부), 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times (\text{면적비교})$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
사무소 (2~4층)	면적, 위치, 층별 효용 등에 따라 다소 차이가 있으나 전유면적당 약 5,500,000 ~ 6,500,000 내외.	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각율(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 중랑구	근린주택	31.25	84.58	최근1년 기준
	근린시설	25.00	81.01	최근1년 기준

※자료출처 : 지지옥션

1.3) 인근 감정평가사례 및 거래사례

<서울특별시 중랑구>

기호	소재지	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	거래(평가) 시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	상봉동 000-0	비동 2층 203호	40.55	2024-02-19	263,000,000	6,485,820	거래사례
B	상봉동 000-0	에이동 2층 201호	101.95	2024-04-19	585,000,000	5,738,107	거래사례
①	상봉동 00-00	3층 304호	40.33	2022-09-07	231,000,000	5,727,746	경매 평가사례
②	상봉동 00-0	2층 203호	41.55	2023-11-29	245,000,000	5,896,510	경매 평가사례
③	상봉동 00-00	2층 201호	19.04	2024-01-22	124,000,000	6,512,605	경매 평가사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례<A>”를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정치는 한국부동산원이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 상업용부동산 임대동향조사
사의 자본수익률을 거래시점으로부터 기준시점까지 적용하였음.

[서울 집합상가 : 2024.02.19 ~ 2025.01.17]

기 간	자본수익률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.73	2024년 01분기
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.56	2024년 02분기
2024.07.01 ~ 2024.09.30	0.72	2024년 03분기
2024.10.01 ~ 2024.12.31	0.72	2024년 04분기 이후 (2024년 03분기 자료)
누 계 (2024.02.19 ~ 2025.01.17)	2.492% (1.02492)	$(1+0.0073 \times 42/91) \times (1+0.0056) \times (1+0.0072) \times (1+0.0072 \times 109/92) \approx 1.02492$

※ 2024년 04분기 이후 자본수익률은 미고시되어 2024년 03분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근 지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
건물외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 거리 및 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가/ 사례(A)	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 사례 대비 건물외부요인(대중교통의 거리 및 편의성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	6,485,820	1.000	1.02492	1.000	0.950	6,315,074

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	42.10	6,315,074	265,864,615	266,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지·건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 자료출처 : 집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원)

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율		비고
		토지(4.0)	건물(6.0)	
가	266,000,000	106,400,000	159,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
가	266,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉우재로 177-3	84-23, 84-24, 84-27 도성 팰리스	공동주택 (다세대 주택- 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층				
				지1층	26.67			
				1층	15.12			
				2층	217.59			
				3층	217.59			
				4층	217.59			
				5층	166.99			
				6층	166.99			
				7층	166.99			
				8층	135.51			
			옥탑1층 (연면적제외)	13.02				
1	동 소	84-23	대	준주거지역	116.7			
2	동 소	84-24	대	준주거지역	114			
3	동 소	84-27	대	준주거지역	194.4			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
가				(내)			266,000,000			
				철근콘크리트구조					42.1	42.1
				제3층 제302호					12.6	12.6
				1, 2, 3 소유권					-----	-----
				대지권	425.1					
	합 계						₩266,000,000.-			
			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 중랑구 상봉동 소재 '상봉역(지하철 7호선)' 동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상8층 건물 중 제3층 제302호로서,
(사용승인일: 2017.11.15)
외벽: 석재붙임 마감 등,
창호: 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 '사무소'로 기재되어있음.
(후첨 "내부구조도"참고)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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 인접 도로 대비 등고평탄한 '가장형'의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 필지 동측 및 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,
가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)
관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
재정비촉진지구(상봉6존치관리구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른
도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

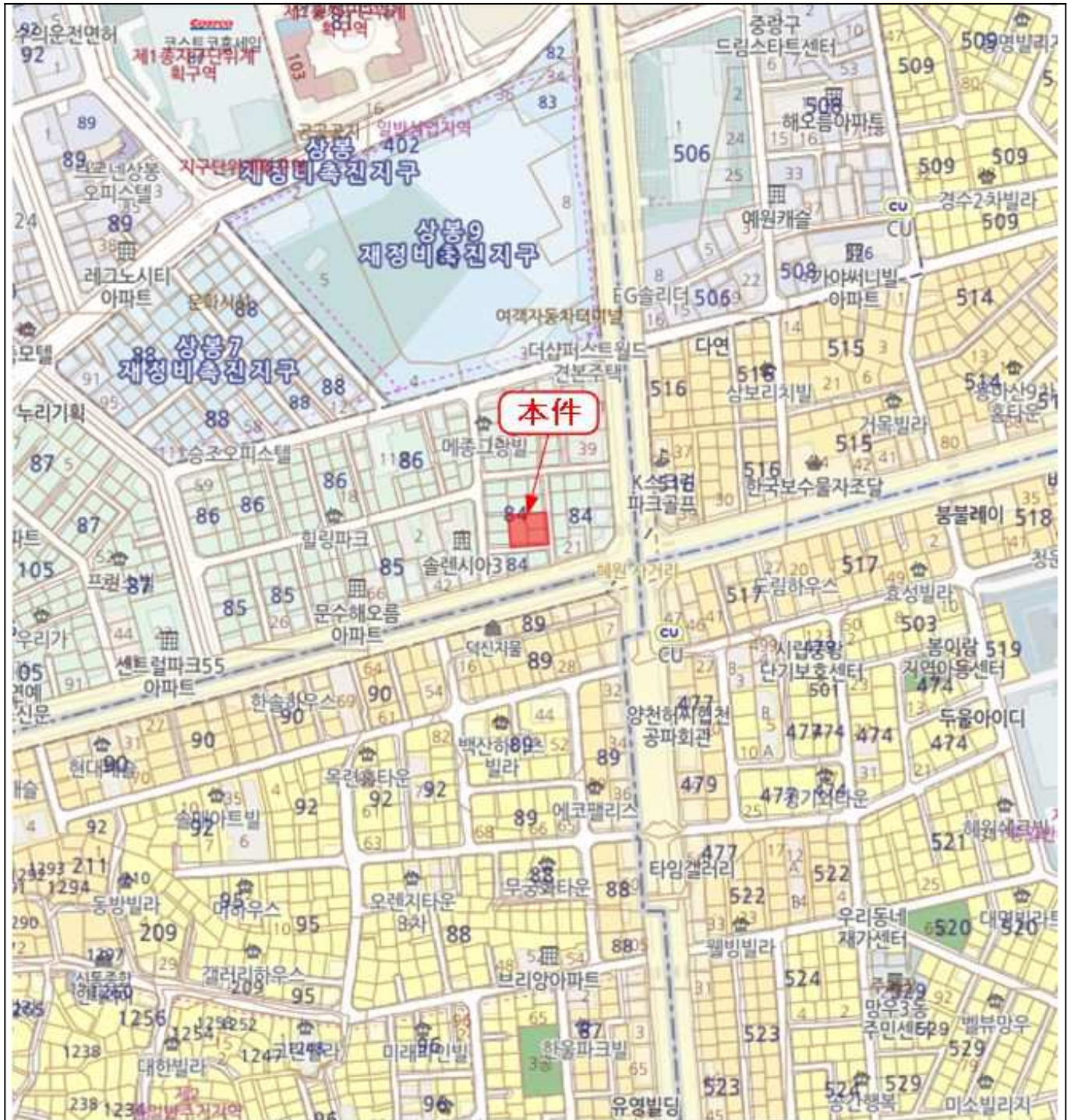
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 84-23의 2필지 도성팰리스 3층 302호
-------	--



내부구조도

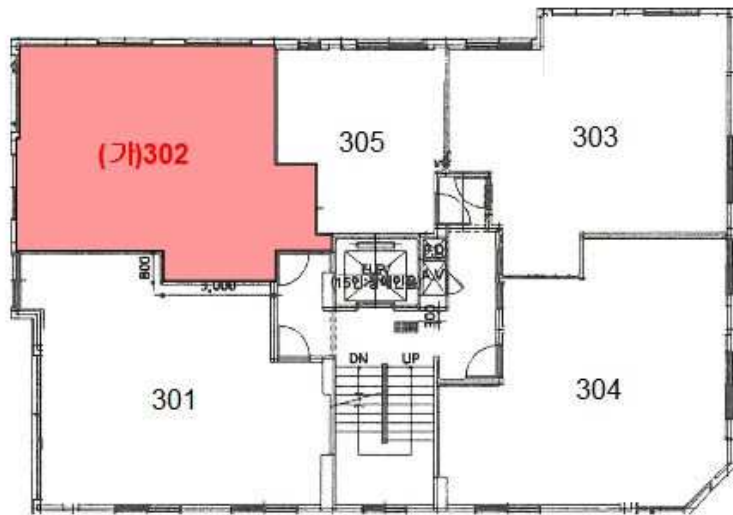


소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 84-23외 2필지 도성팰리스 3층 302호



[호별배치도]



[내부구조도]



(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 집합건축물대상상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)

