

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강건 소유물건(2024타경120262)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: s20241111-63

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

신성감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

신성아

감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	강건 (2024타경120262)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.18	2024.11.15 ~ 2024.11.18	2024. 11. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	135,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩135,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 “상복역(7호선)” 남동측 인근에 위치하는 시네마시티 제9층 제906호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 평가대상물건

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 92-2			
건물명	시네마시티			
이용상황	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2000.06.12	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)
기호 1 제9층 제906호	31.68	26.59	58.17	6.32

※ 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 내역임.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가의 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 11월 18일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고사항

가. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관측 등을 통해 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정함.

2. 비교사례의 선정

가. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명/동/ 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	사용승인일
#1	상봉동 92-2	시네마시티 제8층 제8**호	38.88	7.75	140,000,000	2024.05.24	2000.06.12
#2	상봉동 92-2	시네마시티 제10층 제10**호	31.68	6.32	120,000,000	2023.11.03	2000.06.12
#3	상봉동 92-2	시네마시티 제11층 제11**호	31.68	6.32	128,000,000	2022.04.04	2000.06.12
#4	상봉동 92-2	시네마시티 제8층 제8**호	31.68	6.32	100,000,000	2023.11.06	2000.06.12
#5	상봉동 92-2	시네마시티 제9층 제906호	31.68	6.32	193,000,000	2021.10.23	2000.06.12
#6	상봉동 92-2	시네마시티 제9층 제906호	31.68	6.32	90,000,000	2021.05.23	2000.06.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명/동/ 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	사용승인일
#7	상봉동 81-5	한일씨너스빌 104동/ 제14층 제14**호	37.56	7.536	183,000,000	2024.11.16	2003.12.01
#8	상봉동 81-5	한일씨너스빌 104동/ 제11층 제11**호	32.48	6.517	161,000,000	2024.08.27	2003.12.01
#9	상봉동 81-5	한일씨너스빌 104동/ 제2층 제2**호	31.88	6.397	141,000,000	2024.02.19	2003.12.01

나. 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적유사성이 있으며 최근에 거래된 거래사례(기호#8)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로서 본건 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 “오피스텔가격동향조사” 자료 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “오피스텔매매가격지수”을 활용하여 시점수정함. (서울지역 강북지역 동북권 오피스텔 매매가격지수)

나. 시점 수정치 산정

구 분	시 점 수 정 치
오피스텔 지역 : 서울 강북지역 동북권 (24.08.27~24.11.18)	거래시점 : 2024.08.27, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.18, 2024년10월 지수를 적용 함 2024.08.27 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 99.68 2024.11.18 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.85 시점수정치 : $99.85/99.68 \approx 1.00171$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가) 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험성, 공해발생의 정도 등
	획지조건	획지 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	건체건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
	기타	건설업체의 브랜드 가치 등
개별요인	평형별 효용	사회적 인식 및 선호도, 가족구성원, 환가성 등
	층별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 접근성(계단, 엘리베이터배치, 구조 및 수량), 난방 및 단열의 효율성 정도, 사생활 보호 및 외부인의 침입가능성, 안전성(추락가능성, 화재등의 재난시 대피가능성 등)
	위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 소음의 영향, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호등(동별 및 라인별)
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권유
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	관리상태: 배관, 내부마감재 수선유지상태

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 가치형성요인비교치

구분 기호	층/호수	외부 요인	건물 요인	개별 요인	가치형성 요인비교치	의견

6. 비준가격 산출

(단위: 원)

기 호	층/호수	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산정가액	비준가액
1	제9층 제906호	161,000,000	1.000	1.00171	0.86	31.68/ 32.48	135,280,590	135,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
상봉동 92-2	시****	제7층 제7**호	38.88	7.75	경매	147,000,000	2024.03.28
							2000.06.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
상봉동 92-2	시****	제10층 제10**호	38.88	7.75	기타 담보	150,000,000	2022.06.17
							2000.06.12
상봉동 92-2	시****	제14층 제14**호	31.68	6.32	경매	128,000,000	2022.05.03
							2000.06.12
상봉동 92-2	시****	제9층 제9**호	31.68	6.32	담보	196,000,000	2021.08.25
							2000.06.12
상봉동 92-2	시네마시티	제9층 제906호	31.68	6.32	담보	197,000,000	2021.08.24
							2000.06.12
상봉동 101-3*	드림***	제5층 제501호	18.42	5.71	경매	186,000,000	2024.03.21
							2018.02.13

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법의 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)
1	제9층 제906호	31.68	135,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	1동 건물의표시 서울특별시 중랑구 상봉동	92-2 시네마 시티	업무시설, 문화 및 집회시설, 근린 생활시설	철근콘크리트조 평지붕 15층 업무시설, 문화 및 집회시설, 근린 생활시설 1층 2층~4층 각 5층 6층 7층~15층 각 지하1층 지하2층 지하3층 옥탑층	541.66 551.02 496.30 451.06 442.3 433.52 614.35 559.75 91.38				
대지	권의 목적인 토	지의 표시							
1.	서울특별시 중랑구 상봉동	92-2	대		919.3				
1				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호 1. 소유권 대지권	31.68 6.32/ 919.3	31.68 6.32	135,000,000	비준가격	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,000,000 81,000,000		
합 계								₩135,000,000.-	
			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 상봉동에 소재하고 있는 상봉역(지하철7호선·경의중앙선) 동측 인근에 위치하고 있으며 주변으로는 접면도로 등에 따라 상업용 혹은 업무용 건물, 주상용건물, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(상봉역, 7호선, 경의중앙선)이 소재하는 바 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

2000.06.12일 사용승인된 철근콘크리트구조 평지붕 15층 건물 내 제9층 제906호로서
외벽 : 석재붙임 마감
내벽 : 벽지 및 일부타일마감
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기, 주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접필지 및 도로와 등고평탄한 다각형(부정형) 토지이며 근린생활시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 광대로, 남서측 및 남동측으로 세로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(저축) , 도로(접합),
가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발 132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관
할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
재정비촉진지구(상봉7존치관리구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-11-21)(건축과 별도문의)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

정확한 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 92-2 시네마시티 9층 906호
------------	----------------------------------

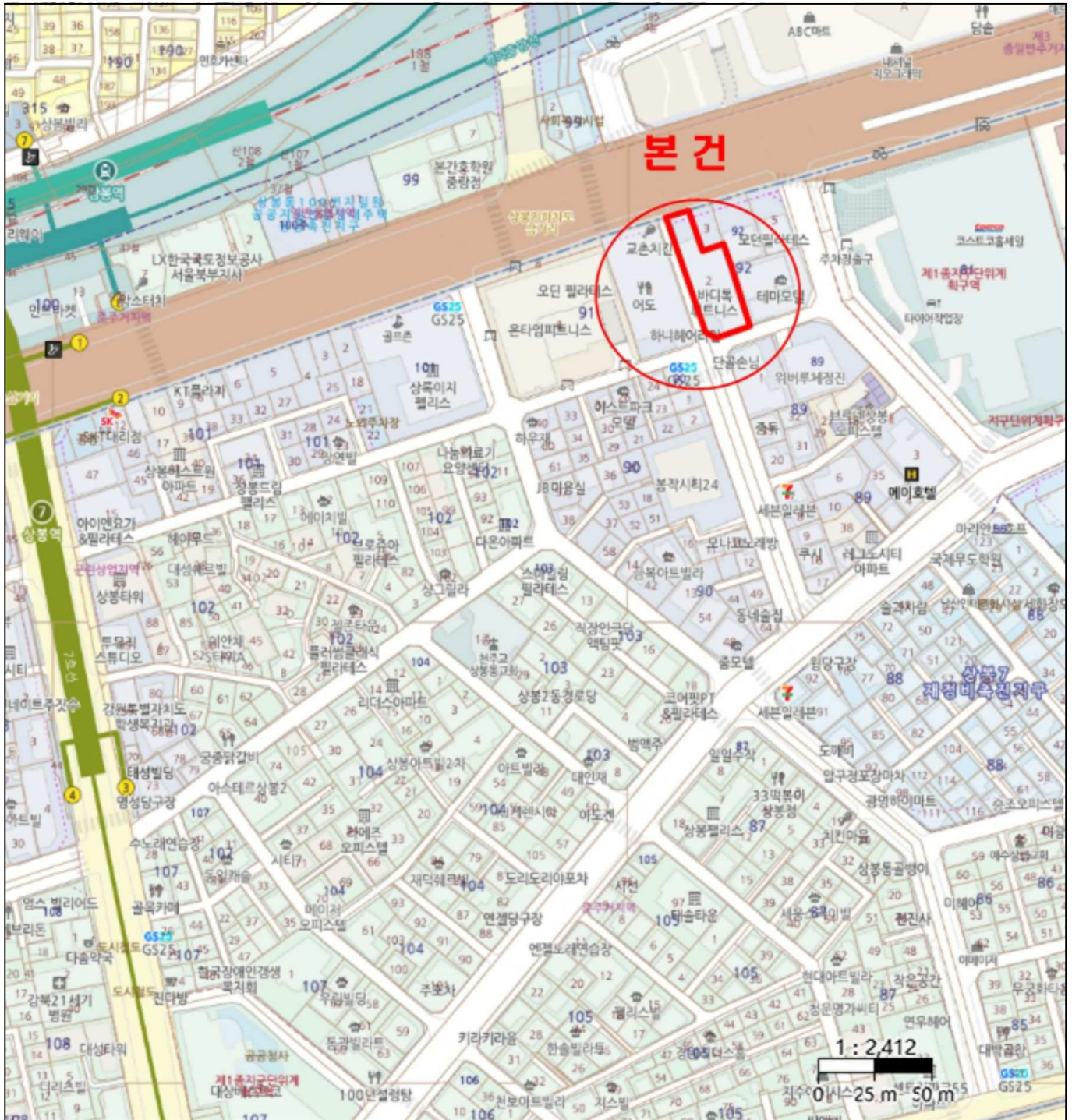


위 치 도



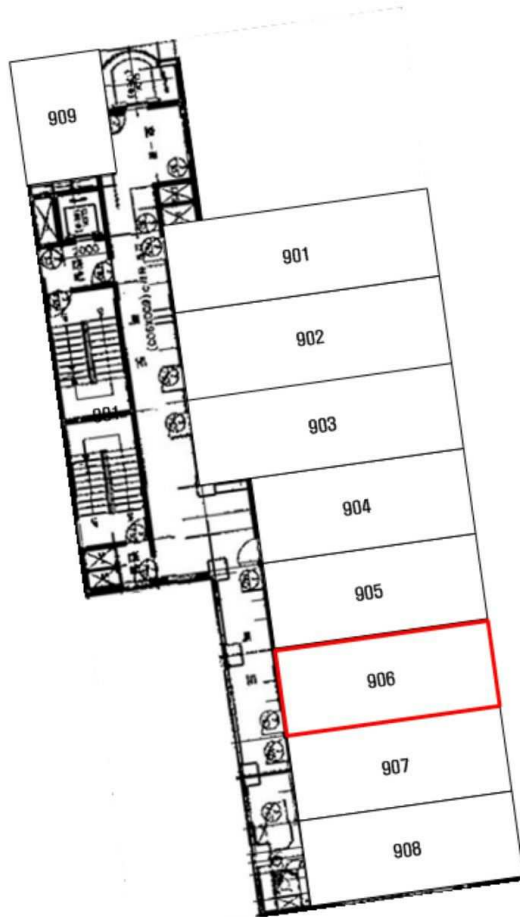
소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 92-2 시네마시티 9층 906호



건물개황도

[호별위치도]



< 서울특별시 중랑구 상봉동 92-2
시네마시티 제9층 제906호 >



