

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	케이원건설 주식회사 소유물건(2024타경122237)
감정서번호	SB-2412-01

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박지은

감정평가액	일억팔천사백만원정 (₩184,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	케이원건설 주식회사 (2024타경122237)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.17	2024.12.06 ~ 2024.12.17	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 x - 2 이	하	1세대 x - 2 여	- 백	184,000,000
	합계					₩184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 ‘상봉역(7호선, 경의중앙선)’ 서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고, 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년12월17일로 하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.  
별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024년 12월 13일에 실지조사를 하여 평가대상물건 및 주위환경 등을 확인하였음.

### 6. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원 연구보고서)를 참고하여 당해 부동산의 가격형성상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 가액을 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고바람.

2) 본건은 2인 공유의 부동산으로서 공유자별로 위치특정 없이 지분비율로 소유하는 것으로 탐문조사되었음. 이에 평가대상인 부동산의 전체면적을 기준으로 감정평가 후 매각지분 비율로 단순 배분하였으니 업무진행시 참고바람.

3) 본건은 공부상 1세대이나 현황 2세대로 구분되어 있음. 조사일 현재는 위반건축물로 등재되어 있지 않으나 향후 구조 등 변경으로 인한 이행강제금 부과 가능성이 있으니 경매진행 및 참여시 확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17, 116-18, 116-39			
도로명주소	서울특별시 중랑구 망우로 275			
건물명, 동, 호수	로젠하임, 9층 907호			
용도(공부)	도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일	2019년04월 19일	
면적(㎡)	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권(㎡)	토지면적(㎡)
	29.74	11.23	13.36	704
매각대상 지분면적(㎡)	14.87	-	6.68	-

※본건은 매각지분 케이원건설 주식회사 지분 2분의1 전부에 대한 감정평가임.

매각대상 전유부분 면적 :  $29.74\text{㎡} \times 1/2 \approx 14.87\text{㎡}$

매각대상 대지권 면적 :  $13.36\text{㎡} \times 1/2 \approx 6.68\text{㎡}$

※공용부분 면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 ‘주’ 부분을 합산한 면적임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고, 제반가치형성요인에서 비교가능성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 매매사례인 <사례#1 >을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					단가(원/㎡)	사용승인일
#1	상봉동 100-00	-/400	25.38	18.428	293,000,000	2024.03.06
					11,544,523	2020.08.25

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

### 4. 사정보정

부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021.06 = 100)

구 분		지 수	비 고
거래시점	2024.03.06	97.9	2024년02월 지수를 적용함.
기준시점	2024.12.17	99.0	2024년11월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		1.01124	기준시점 / 거래시점

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.02	본건은 사례#1과 비교시 차량이용의 편의성 등에서 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 등			
	공공시설 및 편의시설과의 배치 등			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 지세 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	본건은 사례#1과 비교시 단지내 총세대수 및 최고층수, 주차설비 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 관리 상태 등			
	경과연수에 따른 노후도, 주차설비 등			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등	1.00	0.99	본건은 사례#1와 비교시 대지사용권의 크기 등에서 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
	내부 평면방식(베이), 용도 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누계		1.000	1.060	-

### 7. 거래사례로 비준한 감정평가액 (매각대상 부동산의 전체면적)

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
293,000,000	1.00	1.01124	1.060	29.74 / 25.38	368,024,789	368,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격

#### 1. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

소재지	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원) (단가, 원/㎡)	기준시점
						사용승인일
상봉동 100-00외	-/700	11.48	5.16	기타담보	115,000,000 (10,017,422)	2024.10.29
						2019.04.19
상봉동 100-00외	-/800	12.48	5.61	경매	158,000,000 (12,660,256)	2024.05.28
						2019.04.19

#### 2. 연립/다세대 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	서울 중랑구		상봉동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년간 평균	78.70	104	86.98	15	-

※ 통계기간 : 2023.12.18 ~ 2024.11.17

※ 연립, 다세대, 원룸, 생활주택 포함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

#### 1. 시산가액의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건 시산가액의 타당성이 인정되는바 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

#### 2. 매각대상 부동산의 전체면적에 대한 감정평가액

감정평가액	368,000,000원
-------	--------------

#### 3. 매각지분에 대한 감정평가액 : 184,000,000원

전체면적에 대한 감정평가액(원)	매각지분 비율	매각지분에 대한 감정평가액(원)
368,000,000	1 / 2	184,000,000



# 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 중랑구 소재 "상봉역(경의중앙선, 7호선)" 서측 인근에 위치하며 주위는 상업시설, 주거및상업시설, 공공시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하며, 상봉역(경의중앙선, 7호선)이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 구분건물 내 9층 907호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 등  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 도시형생활주택(단지형다세대주택)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 냉난방설비, 기계식주차타워 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 사다리형의 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 6m내외, 남측으로 노폭 약 35m 내외의 도로와 접하여 건물로의 차량접근이 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

상봉동 116-17, 상봉동 116-18, 상봉동 116-39 공히, 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>, 건축선(건축과 별도문의).

## (9) 공부와의 차이

- 본건은 공부상 1세대(907호)이나 현황 별도 출입구가 있는 독립된 2세대(907A호, 907B호)로 구분되어 있음. (후면 내부구조도 및 사진용지 참고)
- 건축물현황도(907호 평면도)상 도시된 세대내부 중 일부(현관 등)는 현황 공용복도의 일부로 되어 있음. (후면 내부구조도 및 사진용지 참고)

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 공과금 및 관리비 미납여부에 대해 반드시 재확인 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 9층 907호
-----	------------------------------------

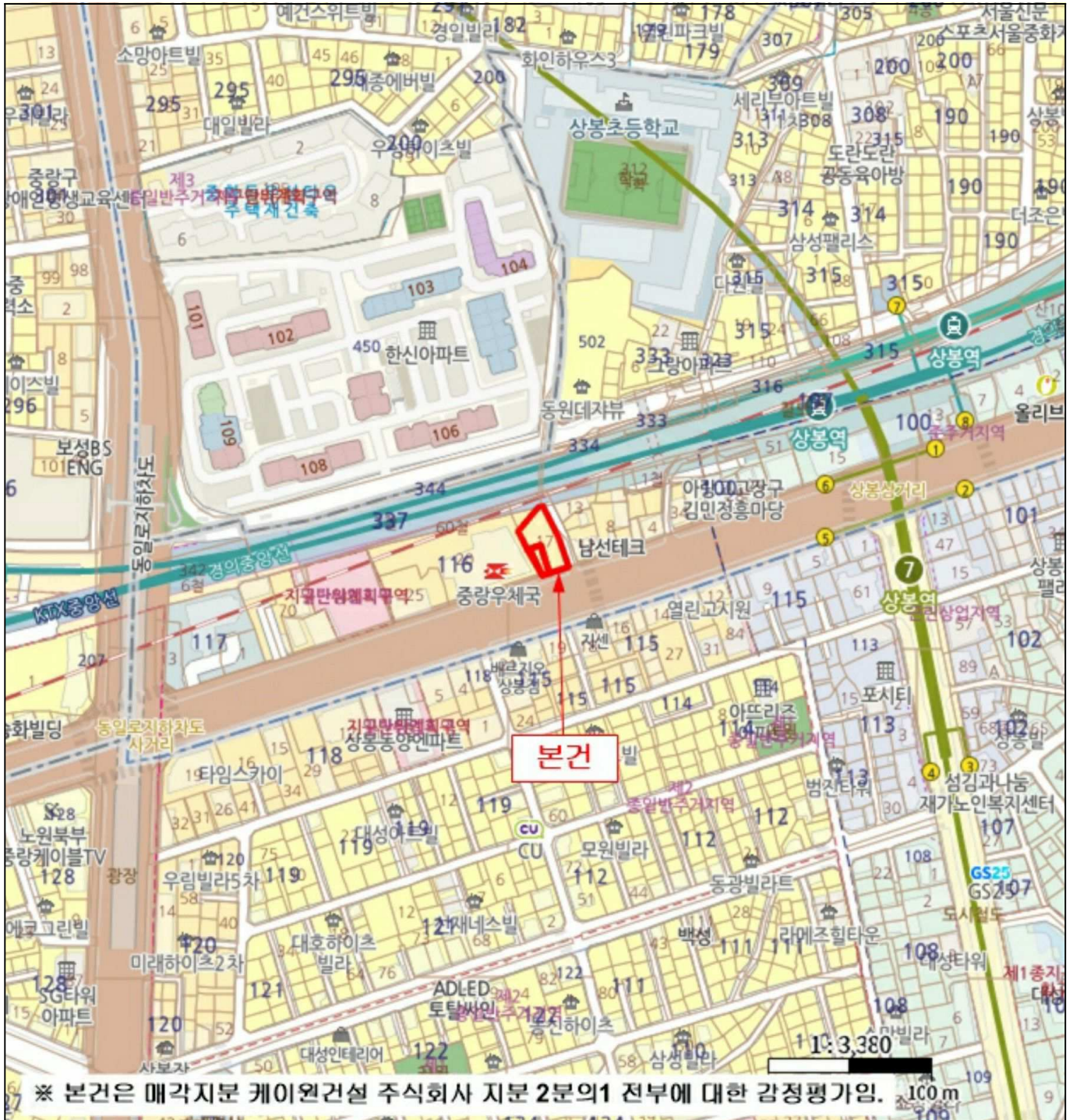


# 위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 9층 907호



# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 9층 907호

## < 공부 기준 >

No Scale



※ 호별배치도는 간략히 도시한 것인바 업무진행시 참고바람.

9층 호별배치도



907호 내부구조도

※ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부 구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무 진행시 참고바람.

※ 본건은 매각지분 케이원건설 주식회사 지분 2분의 1 전부에 대한 감정평가임.

# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 9층 907호



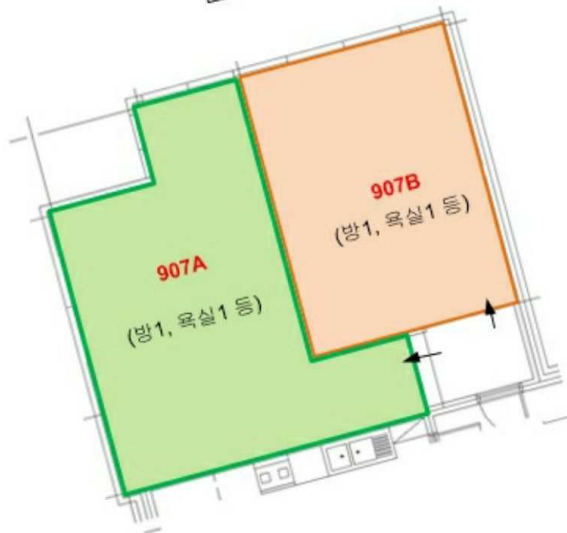
< 현황 기준 >

No Scale



※ 호별배치도는 간략히 도시한 것인바 업무진행시 참고바람.

9층 호별배치도



907호 내부구조도

※ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 목측, 탐문 등으로 조사된 바를 종합 고려하여 도시하여 실제 내부 구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무 진행시 참고바람.

※ 본건은 매각지분 케이원건설 주식회사 지분 2분의 1 전부에 대한 감정평가임.



(1)



(2)



(3)



(4)





907A



907B



