

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 케이원건설 주식회사
소유물건(2024타경122244)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 241204-01-101

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.

인헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이근태

감정평가액	사억오백만원정 (₩405,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	케이원건설 주식회사 (2024타경122244)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.09	2024.12.04 ~ 2024.12.09	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	1 257.44x-	건물	128.72	-	405,000,000
	토지	1 115.63x-	토지	57.815		
		이	하	여	백	
합계					₩405,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 로젠하임 제지1층 제비101호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.09.로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2024.12.04.~ 2024.12.09.임.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매업무에 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기 타

(1)본 건의 위치는 건축물 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실조회 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

(2)본건은 공유지분 중 매각지분 케이원건설 주식회사 지분(1/2)만의 평가로서, 공유 지분 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평가한 후 소유권 지분비율로 면적사정하여 평가하였으니 참고하기 바람.

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.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지				서울특별시 중랑구 상봉동 116-17, 116-18, 116-39 [도로명 주소] 서울특별시 중랑구 망우로 275			
건물명				로젠하임			
용도				업무시설, 도시형생활주택, 근린생활시설	사용승인일	2019.04.19	
물건 번호	동	층	호	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²) (주,부 포함)	대지권면적(m ²)
1	-	지1	비 101	소매점	257.44	97.21	115.63

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	서울특별시 중랑구 상봉동 103-000	라엘103	지하1/000	184.92	57.32	570,000	2024.04.08
							2022.11.07
B	서울특별시 중랑구 상봉동 118-000	타임스카이	지하1/000	211.81	70.822	400,000	2023.07.20
							2023.04.27

(2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 서울특별시 집합상가 자본수익률 (부동산통계정보시스템)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.53	0.57	0.59	0.09
2023년	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024년	0.73	0.56	0.72	-

$$(1+0.0056*84/91)*(1+0.0072)*(1+0.0072*68/92) \approx 1.01779$$

* 2024년 04분기 이후 자본수익률은 미발표되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	104	100	본건이 사례 대비 접근성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	97	100	본건이 사례 대비 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	100	100	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	대체로 유사함.
누 계	-	1.009		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

물건 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	570,000,000	1.000	1.01779	1.009	257.44	184.92	814,922,565

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 중랑구 상봉동 118-000	타임스카이	지1/000	423.62	-	1,200,000	2023.04.27

2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	중랑구 상봉동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	79.1
2024년 11월	99.3

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산의 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	평가액	지분	지분평가액
1	810,000,000	1/2	405,000,000

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)	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명 주소] 서울특별시 중랑구 망우로 275	116-17 116-18 116-39 로젠하임	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
					지1층	404		
					1층	110.72		
					2층	225.69		
					3층	225.27		
					4층	225.27		
					5층	225.27		
					6층	225.27		
					7층	172.39		
					8층	172.39		
					9층	172.82		
					옥탑1층 (연면적 제외)	18.16		
					제3종 일반주거	580.7		
					제3종 일반주거	104.5		
					제3종 일반주거	18.8		
1			철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	1 257.44x- 2	128.72	405,000,000	매각지분 케이원건설 주식회사 지분 1/2 전부	
			(1), (2), (3)소유권 대지권	1 115.63x- 2	57.815			
					토지·건물 토 지 :		배분내역 243,000,000	

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 건 물 :		
							162,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩405,000,000.-	

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 상봉동 소재 "상봉초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 및 다세대주택 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 "상봉역" 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2019.04.19.자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 지1층 비101호로서,

외 벽 : 외장석재 등 마감

창 호 : 새시 창호

(4) 이용상태

상가(상호명 : 편안참고)로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기계식 주차장 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

세필지 일단의 사다리형 토지로서 업무시설, 도시형생활주택 및 근린생활시설 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복6차선 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호 1~3 공히 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(관할교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>, 건축선(건축과 별도문의).

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

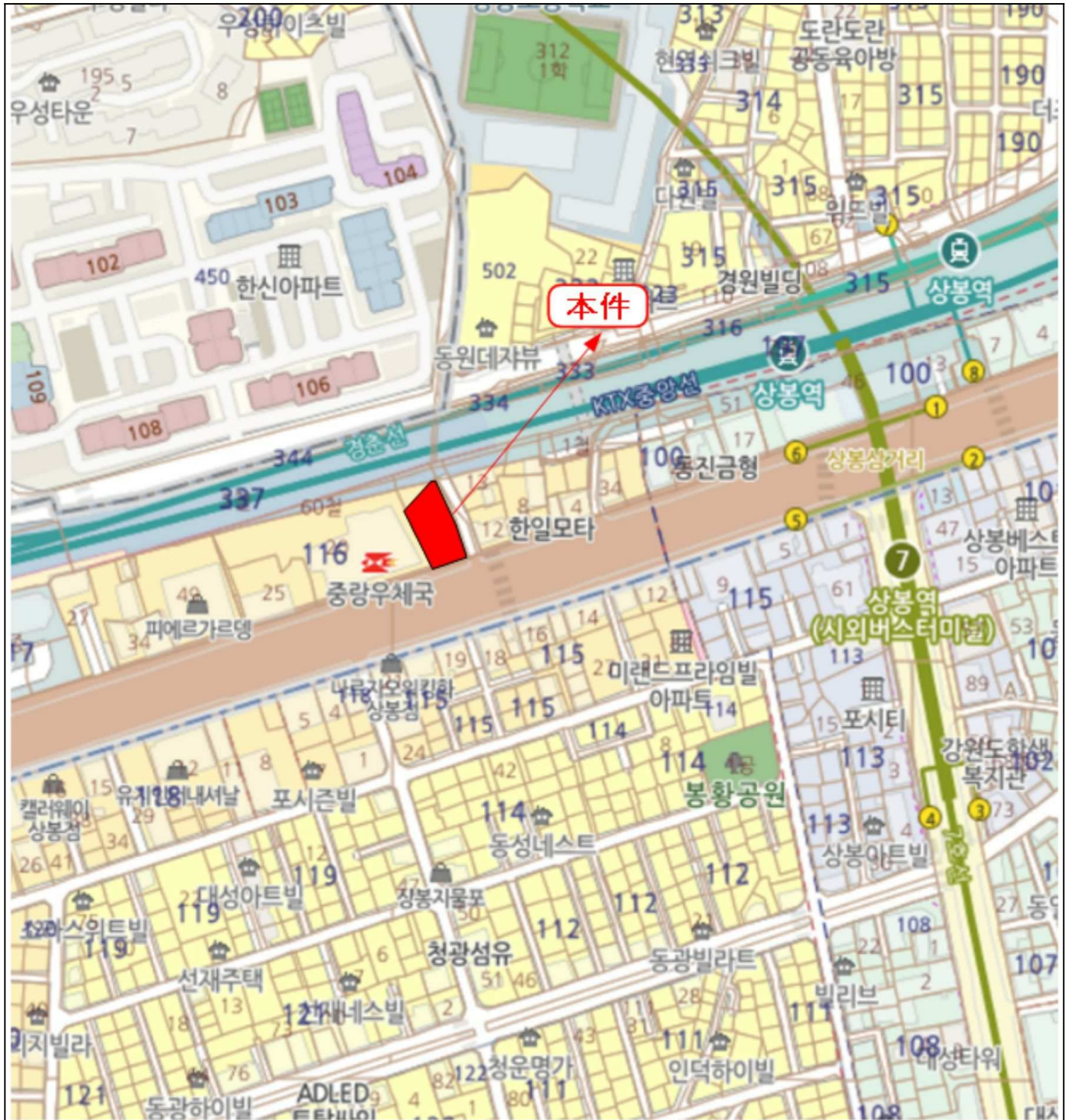
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위치도



소재지 서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 제지1층 제비101호

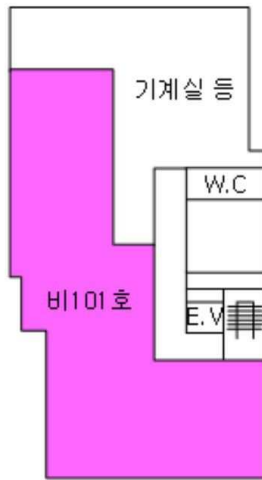


건물개황도



호별배치도

NO SCALE



내부구조도

