

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조성우 소유물건(2025타경10584)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 250113-001

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.

중심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 소 라

감정평가액	일십칠억삼천이백만원정(₩1,732,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조성우 (2025타경10584)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.16	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,732,000,000
	합 계					₩1,732,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 지하철1호선 "청량리역" 서측 인근에 위치한 구분건물(청량리창보리버리치1차 제2층 제204호 및 제205호)로서, 서울북부지방법원의 경매(2025타경10584)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 16일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 01월 15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽이 설치되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

7. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

나. 본건의 소재지, 호수, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 및 귀 제시목록을 기준으로 평가 하였음.

다. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청 평가 목적에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바라며, 본 건의 명세표상 토지 건물가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참작하였음.

라. 본건 건물 부분은 현장조사 시 폐문부재중으로 외부에서 유리문을 통해 내부를 확인하였고 건축물 현황도, 주변의 탐문 등에 의거 작성하였음.

마. 본 평가 시 인용한 거래 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 **처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 동대문구 전농동 620-27 [동대문구 답십리로1길39-5] 청량리창보리버리치1차		
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	총호수/가구수/세대수	88호/0가구/0세대
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	규모	지하:4층,지상:14층
연면적(m ²)	5,699.24m ²	사용승인일	2020.8.13.
용도지역	일반상업지역		

2. 대상 구분건물 개요

기호	층, 호수	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	제2층 제204호	근린생활시설	45	40.2083	8.3504
2	제2층 제205호	근린생활시설	38.69	34.5701	7.1794

※ 건축물대장 및 등기사항전부증명서 기준함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	구분	소재지 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인
①	매매	전농동 620-** 제*동 / 제2층 / 제2**호	32.34	702,650,000	21,726,964	2023.11.14
						2023.12.27
②	매매	전농동 620-** 제*동 / 제2층 / 제2**호	90.33	1,528,200,000	16,917,967	2023.10.06
						2023.12.27
③	매매	전농동 620-** 제-동 / 제2층 / 제2**호	25.8112	610,059,300	23,635,449	2023.10.27
						2023.10.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	담보	전농동 620-** 제-동 / 제2층 / 제2**호	59.5	1,200,000,000	20,168,067	2023.10.04
						2020.08.13
②	법원 경매	전농동 620-** 제-동 / 제2층 / 제2**호	45	922,000,000	20,488,889	2023.07.14
						2020.08.13
③	법원 경매	전농동 620-** 제-동 / 제2층 / 제2**호	38.69	793,000,000	20,496,252	2023.07.14
						2020.08.13

2) 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 위치적, 물적 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.000)

라. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
집합상가 지역 : 서울 기타 청량리 (23.11.14~25.01.16)	1.826% (1.01826)	2023년 04분기 : 0.47 2024년 01분기 : 0.58 2024년 02분기 : 0.51 2024년 03분기 : 0.22 2024년 04분기 이후 : 0.22 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0047*48/92)*(1+0.0058)*(1+0.0051)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0022*108/92) \approx 1.01826$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.97	대상은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.99	대상은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 소음, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.97	대상은 사례대비 위치별 효용, 엘리베이터와의 거리 등에서 열세함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.931	-

■ 기호(2)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.97	대상은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.99	대상은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 소음, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	대상은 사례대비 위치별 효용, 엘리베이터와의 거리 등에서 열세함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.941	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	전유면적비교 (본건/사례)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	702,650,000	1.000	1.01826	0.931	45	32.34	926,872,322	927,000,000
2	702,650,000	1.000	1.01826	0.941	38.69	32.34	805,463,884	805,000,000

※ 시산가액: 십만원 단위 이하 반올림

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기호	층, 호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	제2층 제204호	45	927,000,000	-
2	제2층 제205호	38.69	805,000,000	-
합계액		1,732,000,000원		
결정의견		대상물건의 주위환경, 층별위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.		

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호 외 1개호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	[1동의 표시] 서울특별시 동대문구 전농동 청량리 창보리버리치 1차	620-27	업무시설 (오피스텔) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 지4층 지3층 지2층 지2층 지1층	295.75 263.88 263.88 49.54 354.29			
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 답십리로1길 39-5			1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 3층 3층 3층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 옥탑1층	90.12 79.88 29.92 18.45 209.49 89.76 22.36 128.05 81.44 71.31 22.36 18.45 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 328.21 33.66			

구분건물 감정평가명세표

서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호 외 1개호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[대지권 목적인 토지의 표시] 1. 서울특별시 동대문구 전농동	620-27	대	일반상업지역	566.1		927,000,000	비준가액 공용면적 포함.
	[전유부분] 서울특별시 동대문구 전농동	620-27	근린생활 시설	철근콘크리트구조 제2층 제204호 1 소유권대지권	45	45		
					8.3504	8.3504	토지·건물 배분내역 토 지 : 278,100,000 건 물 : 648,900,000	
2	서울특별시 동대문구 전농동	620-27	근린생활 시설	철근콘크리트구조 제2층 제205호 1 소유권대지권	38.69	38.69	805,000,000	비준가액 공용면적 포함.
						7.1794	7.1794	토지·건물 배분내역 토 지 : 241,500,000 건 물 : 563,500,000
합 계							₩1,732,000,000.-	
			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 동대문구 전농동 소재 지하철 1호선 "청량리역" 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근 가능하며, 인근에 지하철 1호선·수인분당선·경의중앙선 "청량리역" 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상14층 건물 내 제2층 제204호 및 제205호로서,
외벽 : 판넬마감 및 석재붙임마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건 "기호(가)204호" 및 "기호(나)205호"는 공부상 근린생활시설로 현황 공실 상태임.

(5) 설비내역

승강기설비, 위생설비 및 급·배수설비, 화재설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 부정형 토지로 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 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

본건 남측으로 약6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 도로(2013-06-07)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호
-----	---

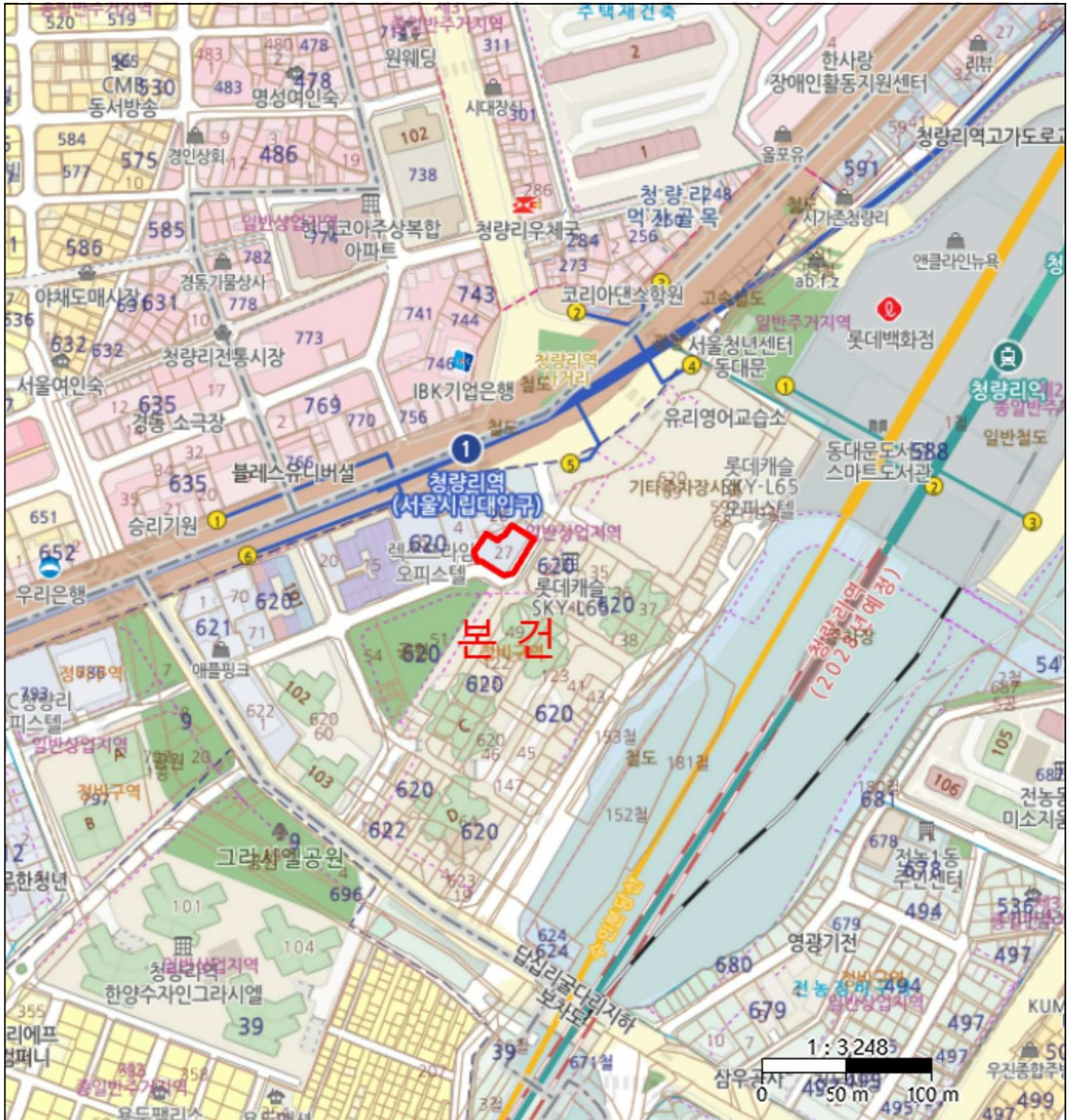


위 치 도



소재지

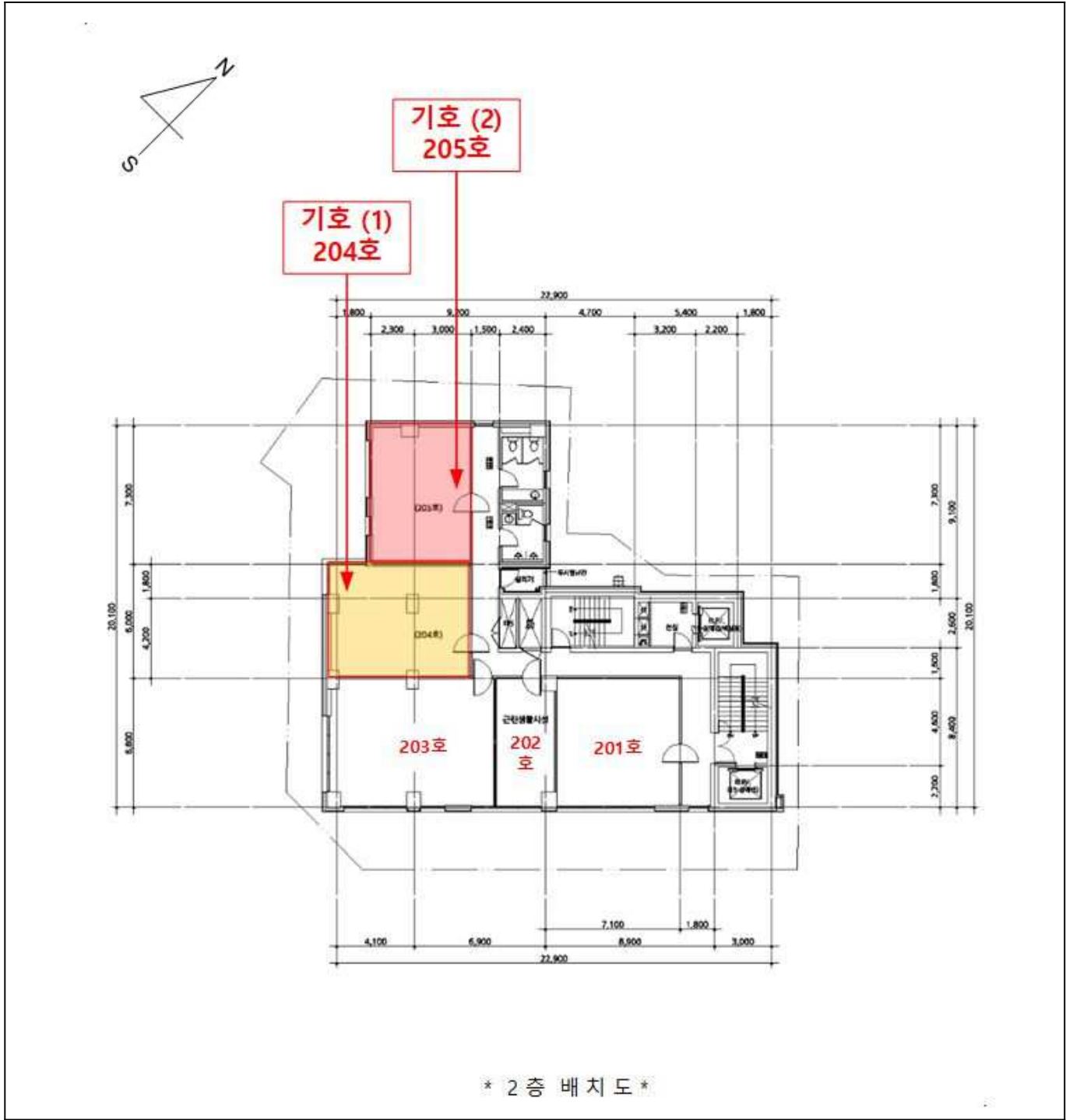
서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호



내부 구조도 [2층]



소재지 서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호



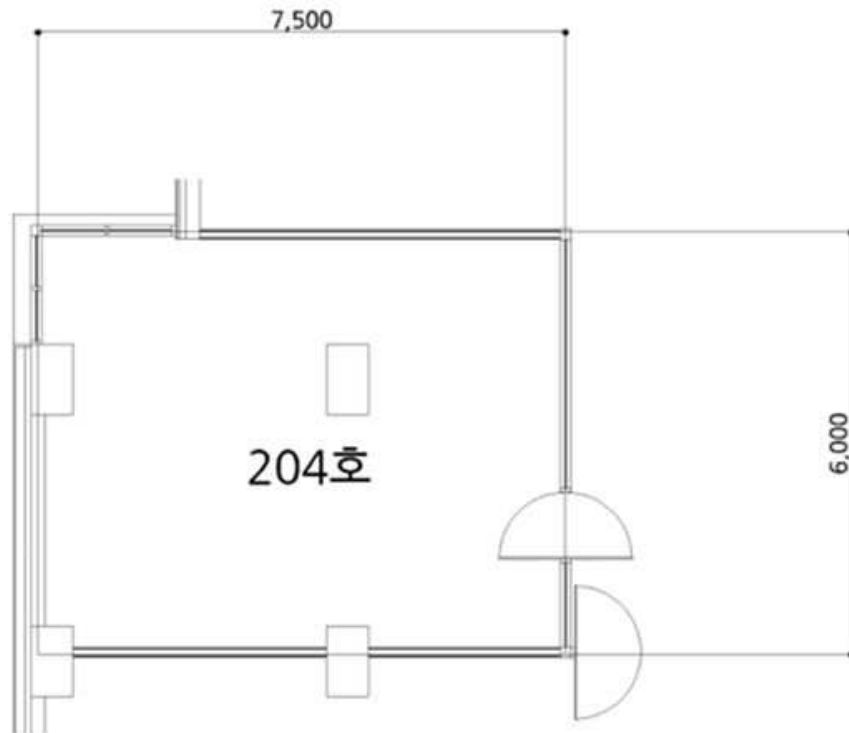
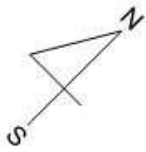
* 2층 배치도 *

내 부 구 조 도 [204호]



소 재 지

서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호



내 부 구 조 도

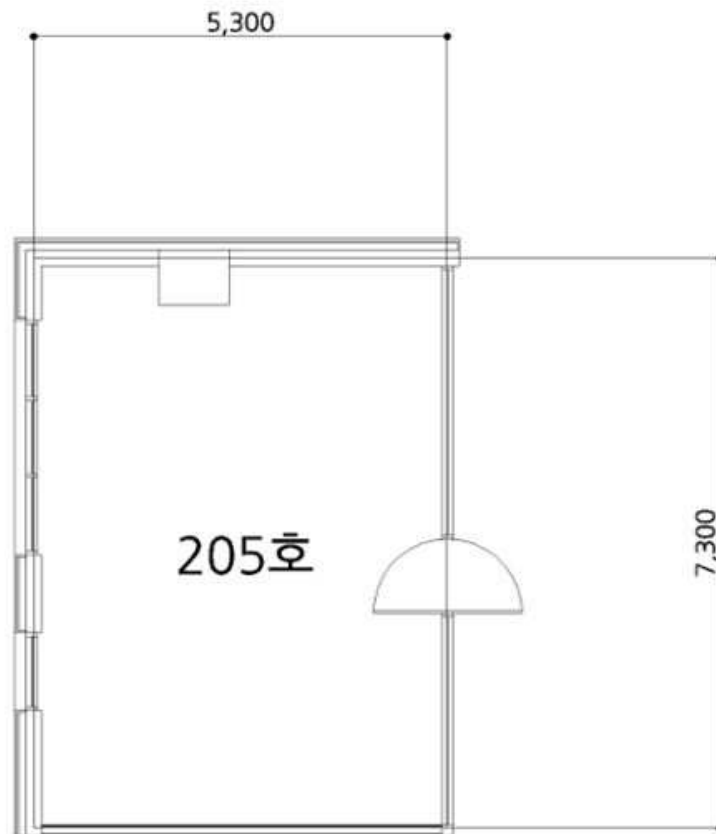
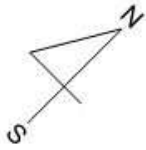
본건은 이해관계인의 사정으로 내부를 확인하지 못하였는 바,
건축물현황도, 주변의 탐문 및 외부 관찰 등에 의거 작성하였으며, 현황과 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도 [205호]



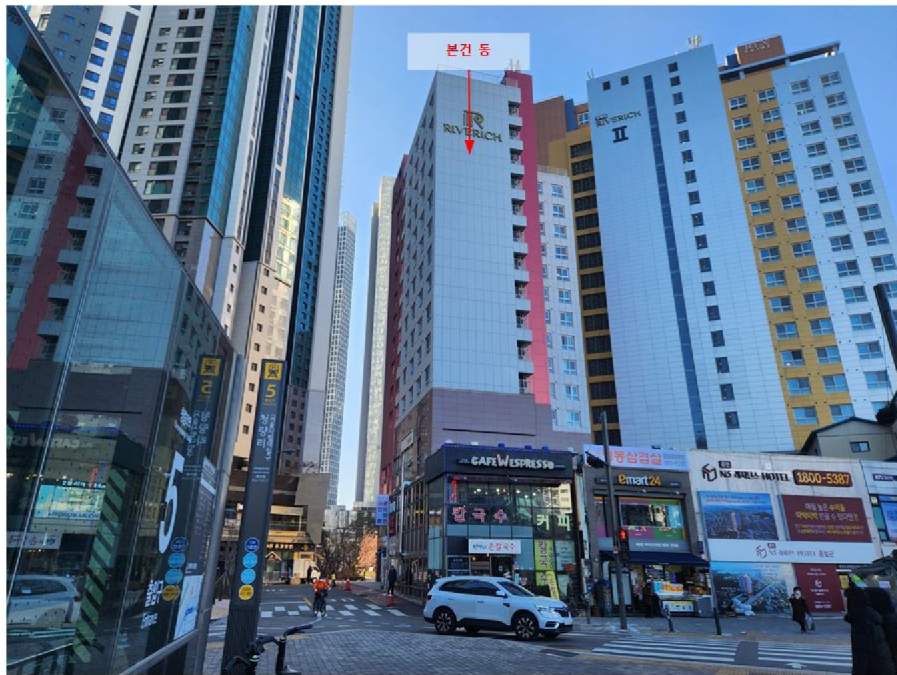
소 재 지

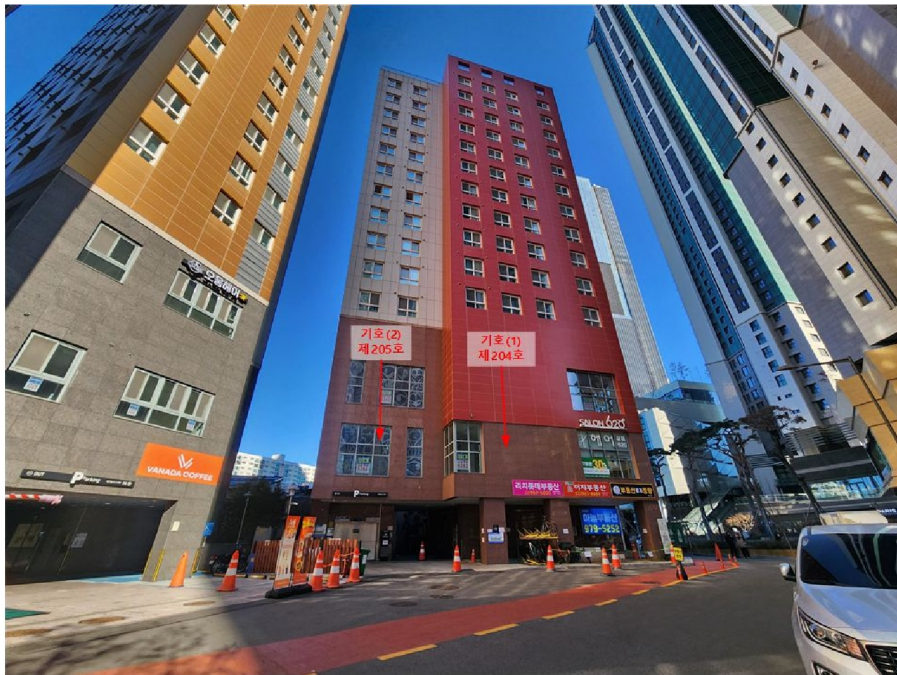
서울특별시 동대문구 전농동 620-27 청량리창보리버리치1차 제2층 제204호



내 부 구 조 도

본건은 이해관계인의 사정으로 내부를 확인하지 못하였는 바,
건축물현황도, 주변의 탐문 및 외부 관찰 등에 의거 작성하였으며, 현황과 상이할 수 있음.









1





(1) 204



(2) 205