

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
건명	이정우 소유물건(2025타경 12363) 서울시 중랑구 상봉동 127-17소재
감정서번호	강진250418N 12363

구분건물 감정평가표

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

감정평가사
 이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	삼익팔천팔백만원정 (₩388,000,000.-)		
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경 12363)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.04.19	2025.04.18 ~ 2025.04.19 2025.04.21

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	백	388,000,000
합계					₩388,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

" 127-17(: 36 48())
" 2 202 (: 53.19 : 21.35) ,

2

1 " " ' 5

3

2025. 04. 19 9

4.

16

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 127-17				
도로명주소	서울특별시 중랑구 망우로36길 48(상봉동)				
건물명,층,호수	그랜드캐슬빌 2층 202호				
용도	오피스텔	사용승인일	2017.11.30		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	53.19	29.725	82.915	21.35	64.1

<주> 공용면적에는 기계실주차장 10.8㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

거래 사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	상봉동	그랜드캐슬빌	7층/701호	29.02	10.06	234,000	2024.11.09
	127-17						2017.11.30
나	상봉동	그랜드캐슬빌	6층/602호	29.93	10.06	240,000	2022.06.23
	127-17						2017.11.30

<주> 본건 건물 내 오피스텔 거래사례가 없음.

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24.11.09~25.04.19)

거래시점 : 2024.11.09, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.19, 2025년03월 지수를 적용 함

2024.11.09 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.9

2025.04.19 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/98.9 \approx 1.00506$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

건물요인	노후도	1.00	0.90	사례대비 용도별 감안.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.90	1.00 x 0.90 x 1.00	

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
234,000	1.00	1.00506	0.90	53.19 /29.02	≒ 388,000,000	

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 380,000,000원~390,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2024.04.05
상봉동 127-12	그랜드캐슬빌	4층/402호	41.04	10.06	경매	250,000	2017.11.30
(2)							2018.04.25
상봉동 127-12	그랜드캐슬빌	3층/301호	55	21	담보	270,000	2017.11.30

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.04.01~2025.03.31	75.5
1개월 평균	2025.03.01~2025.03.31	72.1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩388,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 오피스텔 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호					
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경12363)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌	대				
	[도로명주소:서울특별시 중랑구 망우로36길 48(상봉동)]					
	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 도시형생활주택 오피스텔 근린생활시설					
	지1층					
	1층		210.09			
	2층		107			
	3층		196.52			
	4층		196.52			
	5층		138.58			
	6층		138.58			
7층	138.58					
8층	138.58					
옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		21.46				
1.서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 (내)		332.7				
전유부분의 건물의 표시: 2층202호						
철근콘크리트구조		53.19	53.19	388,000,000	비준가액	
		21.35				
1.소유권/대지권		-----	21.35			
		332.7				

평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경12363)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	194,000,000	
				건 물 :	194,000,000	
	합 계				₩388,000,000.-	
		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 소재하는 상봉2동주민센터 서측 인근에 위치함. 주위는 접면도로 등에 따라 상업용 혹은 업무용건물, 주상용건물, 주거용건물, 용도복합건물, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있어 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 전철역 등이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물내 2층 202호로서
외벽:외장석재마감 등.
내벽:벽지마감 및 타일마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2017.11.30일자로 사용승인되고,
본건은 오피스텔임.(후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 갖추었음.

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 세장형의 평지로서 용도복합건물(그랜드캐슬빌)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 접한 중로 수준의 포장도로를 통해진출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(상봉생활권)
 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등),
 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

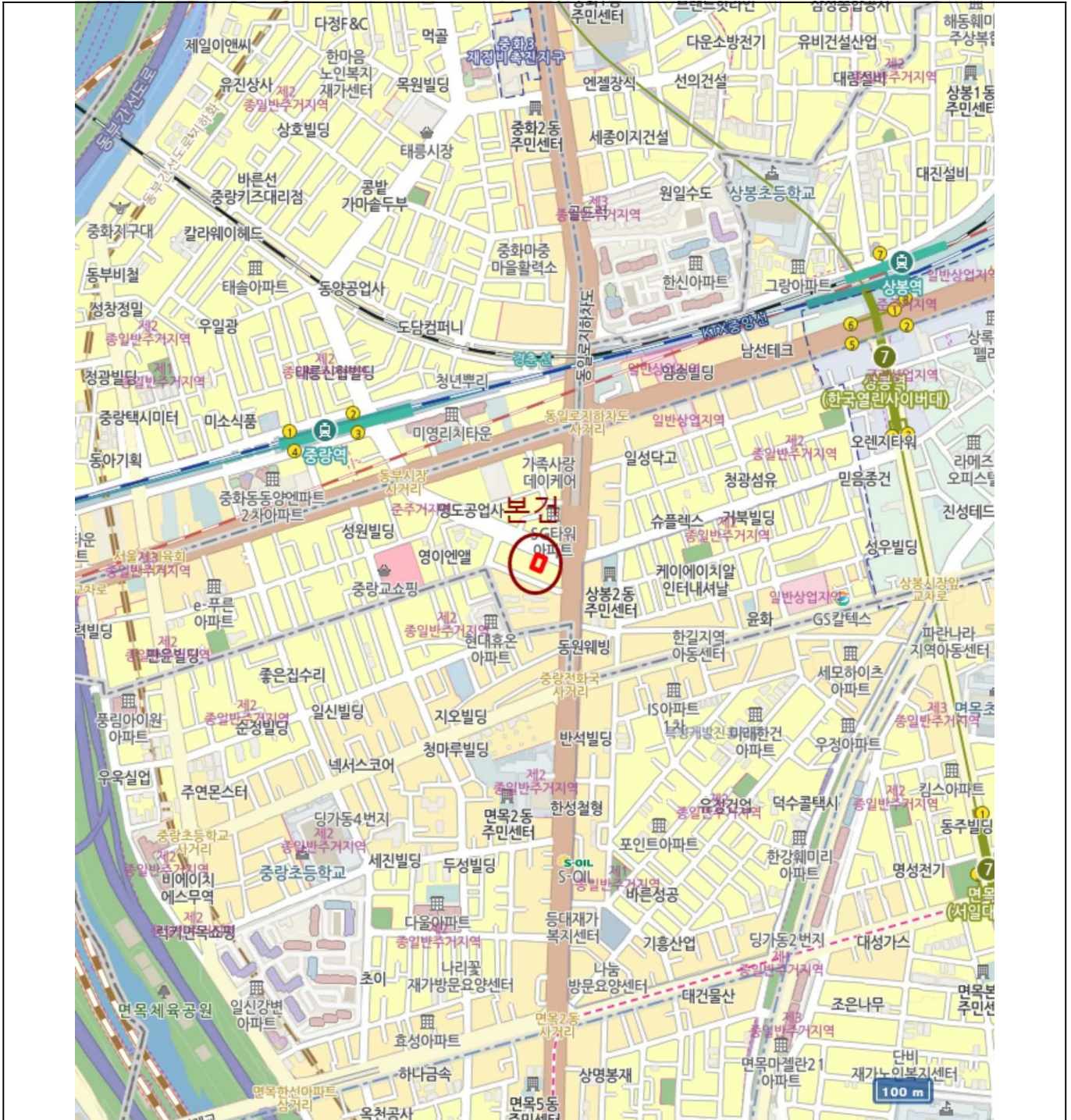
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호
-----	-------------------------------------

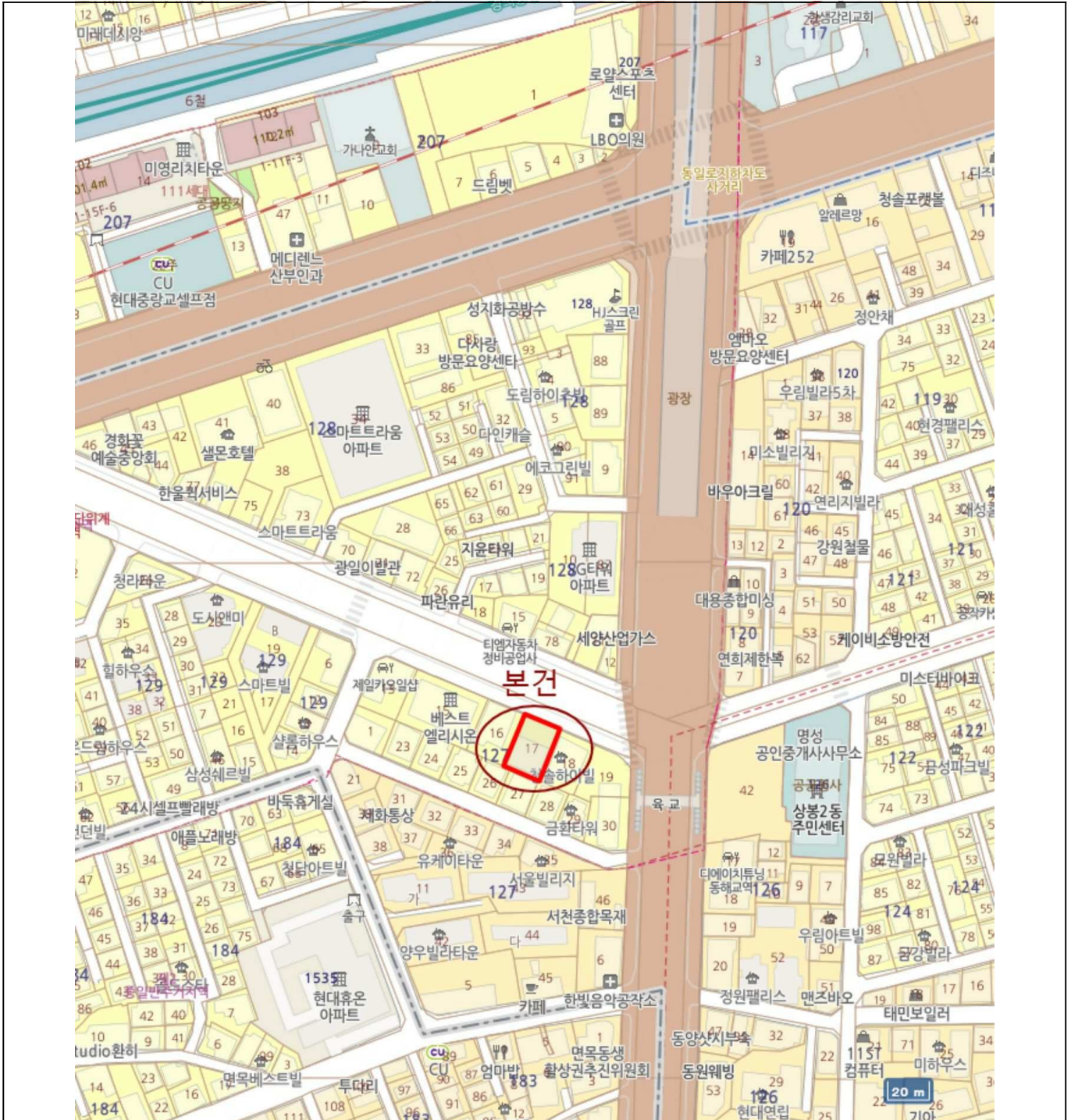


위치도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호



내부구조도

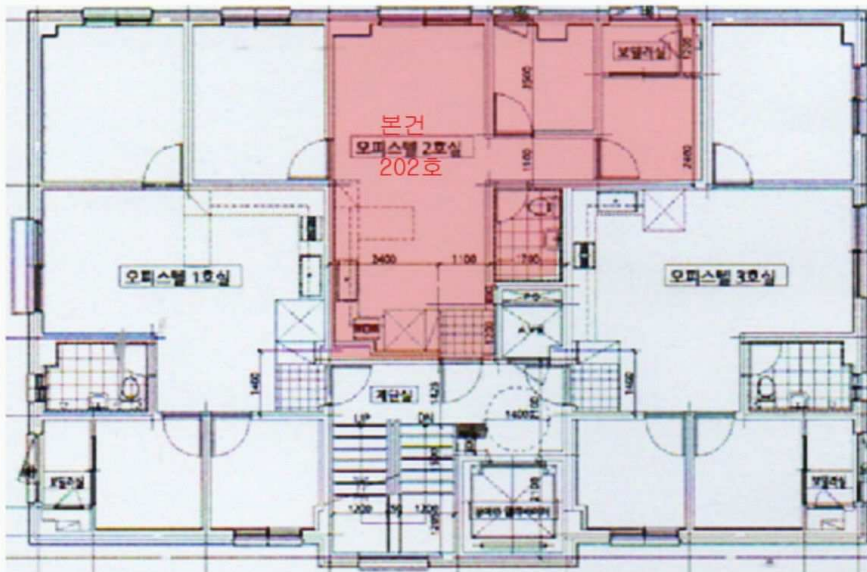


소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 127-17 그랜드캐슬빌 2층 202호

<그랜드캐슬빌 2층 호별배치 및 202호 내부구조도>

(본건:202호)





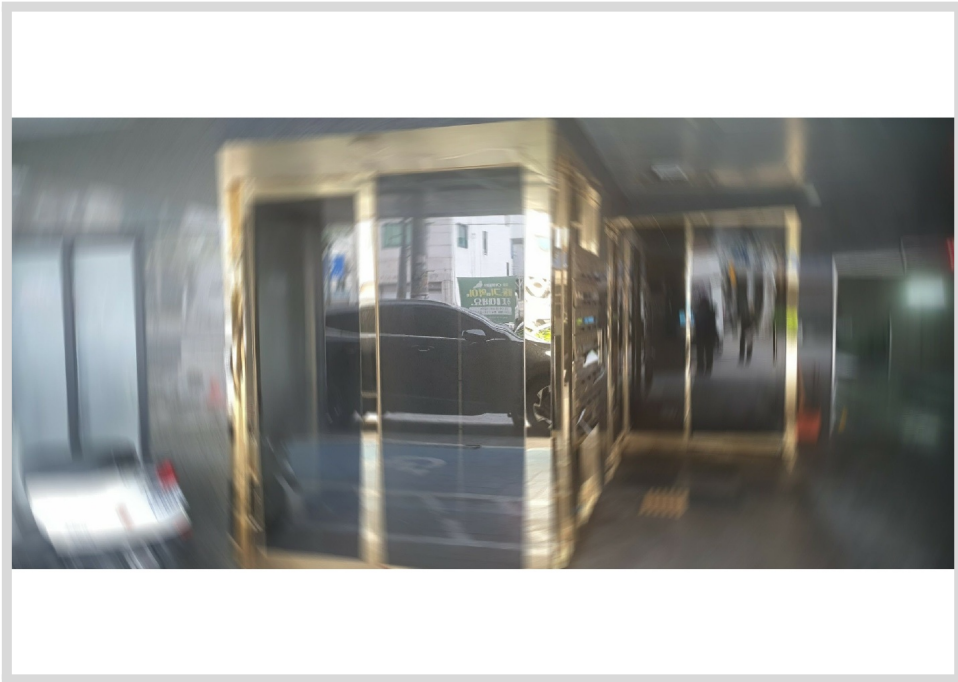
()



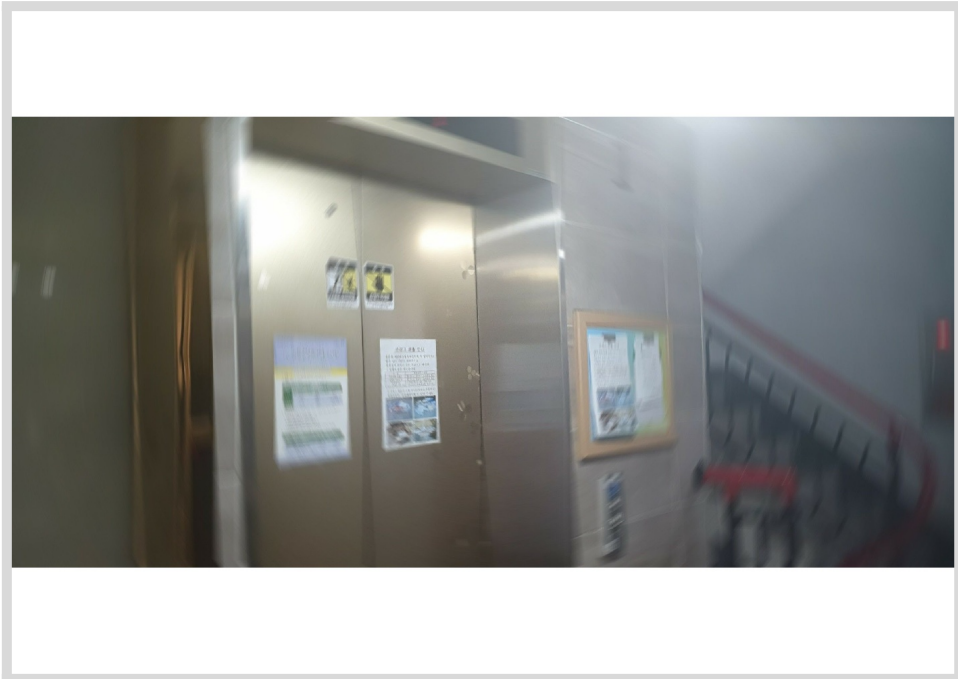
1

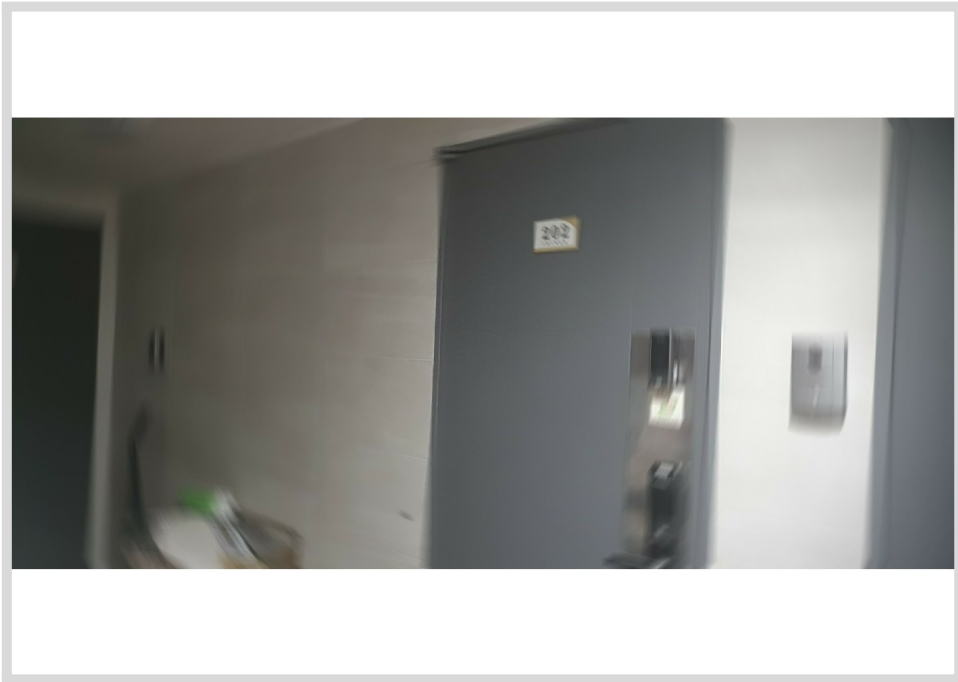


1

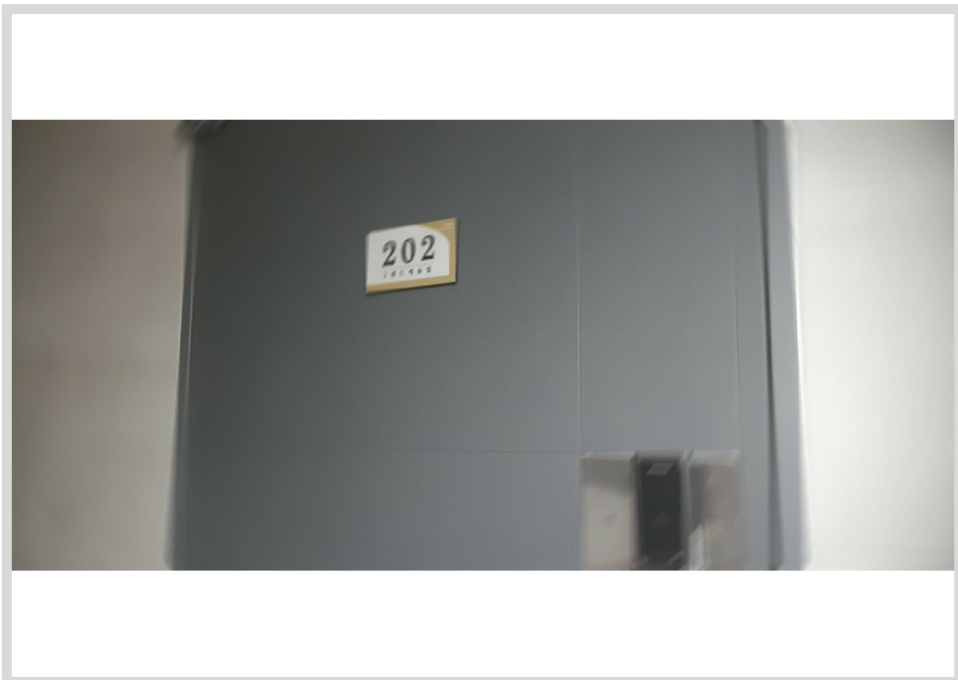


1





2 202



202

