

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유기방 소유물건(2024타경5678)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

감정평가서번호: JIN202411-003



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.

정의진감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
정의진

(인)

감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유기방 (2024타경5678)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.22	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	54,000,000
	합계					₩54,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1 감정평가 의뢰인 및 감정평가 목적

본건은 서울중앙지방법원에서 의뢰한 사건번호 2024타경5678 부동산강제경매(소유자 유기방, 서울특별시 중구 신당동 소재 누촌빌딩 8층 225호, 348호 기호 1,2)를 위한 경매목적 감정평가입니다.

### 2 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률», 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

### 3 기준시점 및 실지조사 기간

- 본 감정평가에 있어 기준시점은 특별한 제시가 없었으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 22일로 하였습니다.
- 본 감정평가에 있어 실지조사 기간은 2024년 11월 22일입니다.

### 4 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5 감정평가 조건

본건 감정평가에 적용한 감정평가 조건은 없습니다.

### 6 기타사항

- 본건은 소유권대지권이 수반되지 아니한 건물만의 감정평가로 분양당시 점포 분양 및 부속토지의 임대차계약을 체결함에 있어 토지에 대한 사용기간은 입주일로부터 30년간으로 정하고 이 기간이 만료되어 갱신하는 경우에는 이후 30년간 사용료는 받지 않기로 되어있는 것으로 조사되었는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 소재한 8층은 인접한 다수 호수를 병합하여 각각 구획한 후 벽체 및 문을 설치하여 사무실내지 창고로 사용 중이인 것으로 조사되는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 누촌상가 운영위원회 담당자 탐문조사 결과, 7,8층의 경우 일부 소유자들이 진행한 분양대금반환 소송(서울중앙지법 2012가합 582)에서 승소하여 해당 층의 실질적인 소유권을 행사할 수 없다고 주장하는 바, 경매진행 시 관련 내용을 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1 대상물건이 속한 건물의 개요

「출처 : 집합건축물대장」

소재지 및 명칭	서울특별시 중구 신당동 200-5 외 누촌빌딩 [도로명주소] 서울특별시 중구 을지로45길 62		
주 용 도	판매시설, 근린생활시설, 업무시설	사용승인일자	2000.12.30.
건물의 구조	철골철근콘크리트조 철골평스라브지붕	규 모	1,878호
층 수	지하 6층/ 지상 15층	용도지역	일반상업지역

### 2 대상물건의 개요

「출처 : 집합건축물대장, 토지대장」

기호	구분	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	8층 225호	근린생활시설	4.961	9.713	-	본건은 토지에 대한 소유권(대지권)이 없고 60년간 토지사용권만 있는 상태임.
2	8층 348호	근린생활시설	4.962	9.713	-	

### 3 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 독립성 여부 판단

#### 3.1 매각대상 물건이 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제1조의2와 동법 시행령 제2조 및 제3조의 각 요건(용도, 면적, 경계표지, 건물번호표지 등)을 현재 구비하고 있는지 여부

##### (1) 구분점포의 용도 및 면적

본건이 속한 건물은 "판매시설"로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조의 2와 관련하여 용도(판매시설) 및 판매시설의 바닥면적 합계(1천제곱미터 이상)의 요건을 갖추고 있습니다.

##### (2) 경계표지 및 건물번호표지

본건은 실지조사 당시 건물바닥 색과 달리하는 경계표시와 바닥에 건물번호표지가 설치되어 있지 않으며, 해당 구분점포의 위치가 표시된 현황도는 설치되어 있지 않아 동법 시행령 제2조 및 3조의 요건을 갖추고 있지 않습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 구분건물로 될 당시에는 동법 제1조의2와 동법 시행령 제2조 및 제3조의 요건을 갖추었거나 경계벽의 설치 등으로 구조상, 이용상 독립성이 있었는지 여부, 현재 위 독립성의 상실이 일시적인지 여부 및 건축물대장 및 건축물현황도 등에 의해 복원이 용이한지 여부

본건은 층 전체가 일괄하여 호별표시, 경계구분벽 등이 없이 이용 중으로 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'에 정한 경계표지, 건물번호표지의 요건을 갖추지 않고 있으므로 가격시점 현재 구조상, 이용상 독립성은 없는 것으로 조사됩니다.

다만 향후 임대관계의 종료나 필요시 당초 구분점포로의 물리적으로 경계복원은 가능할 것으로 보여지며, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 측량 등의 방법에 의해 본건의 경계 및 위치를 특정하는 것이 반드시 불가능 하지는 않다고 판단됩니다.

### Ⅲ 감정평가액 산출근거

#### 1 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

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

#### 2 감정평가방법의 적용

(1) 본건은 구분소유 부동산으로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 귀 요청 및 감정평가목적 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 내역을 구분건물 감정평가 명세표에 기재하여야 하나, 본건은 토지 대지권(소유권) 없이 토지사용권만을 가진 상태임을 감안하여 별도로 기재하지 않았으니 이 점 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

### 3 거래사례비교법에 의한 감정평가

#### 3.1 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

#### 3.2 참고가격자료 등

##### 3.2.1 동일건물내 유사물건의 거래사례

「출처 : 한국부동산원 KAIS」

구분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점
	층·호수	전유면적	대지권			사용승인일
A	신당동 200-5	4.961	-	27,000,000	@5,442,451	2024.04.11
	7층 2**호					2000.12.30

##### 3.2.2 평가선례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS」

구분	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가목적
	층·호수						비 고
가	신당동 200-5	4.96	28,000,000	@5,645,161	2024.01.16	2000.12.30	시가참고
	7층 2**호						동일건물

##### 3.2.3 가격수준

본건은 오픈형 상가로서 본건과 유사한 상가의 경우 전유면적당 @5,000,000~6,000,000원/㎡ 내외 수준을 보이는 것으로 조사됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.2.4 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.11.27~2024.11.26 출처 : 부동산태인)

지역	서울			중구			신당동		
용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수
근린	74.86	66.58	549	74.77	49.82	87	73.09	51.11	10

### 3.3 비교 거래사례 선정

상기 참고자료 중 본건과 물적유사성이 있으며 가치형성요인의 비교가능성이 높고 비교적 최근 거래사례인 사례(A)를 선정하였습니다.

구분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	층·호수	전유면적	대지권			사용승인일	
A	신당동 200-5	4.961	-	27,000,000	@5,442,451	2024.04.11	
	7층 2**호					2000.12.30	

### 3.4 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 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.5 시점수정

#### 3.5.1 개요

본건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 본건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 상업용부동산 자본수익률(서울특별시 도심 동대문, 출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하였습니다.

#### 3.5.2 지역별 자본수익률(서울특별시 도심 동대문 집합상가)

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q	2024.3Q
서울 도심 동대문	0.23	-0.21	0.36	0.70	0.36	0.69

#### 3.5.3 시점수정치

기 간	시점수정치	비 고
2024.04.11~2024.11.22	1.01414	$(1+0.00360 \times 81/91) \times (1+0.00690)$ $\times (1+0.00690 \times 53/92) \approx 1.01414$

※ 2024.4Q 이후 자본수익률은 미발표상태로, 2024.3Q 자본수익률을 연장적용하여 일할계산하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.6 가치형성요인 비교치 (상업용)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성	본건과 사례는 동일건물내에 위치하고 있어 외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	본건과 사례는 동일건물내에 위치하고 있어 경과연수에 따른 노후도 등 건물요인 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	본건과 사례는 층별 효용 등 개별요인에서 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건과 사례는 기타요인 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치 (1.00×1.00×1.00×1.00)			1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교 <sup>①</sup>	산출가액(원)	시산가액(원)
1	27,000,000	1.000	1.01414	1.000	4.961/4.961	27,381,780	27,000,000
2	27,000,000	1.000	1.01414	1.000	4.962/4.961	27,387,299	27,000,000

※ ① 면적비교 : 본건 전유면적/사례 전유면적

## IV 감정평가액 결정

### 1 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산에 대한 평가선례, 방매수준, 거래사례 및 낙찰가율 등을 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는 바, 상기의 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

### 2 감정평가액 결정

기 호	구 분	감정평가액(원)	비고
1	8층 225호	27,000,000	본건은 토지에 대한 대지권이 없는 상태로 토지사용권을 포함하여 평가하였음.
2	8층 348호	27,000,000	

## 구분건물 평가명세표

소재지		서울특별시 중구 신당동 200-5 외 12필지 누준빌딩 8층 225호 외 1개호				
건물명		유기방 소유물건(2024타경5678)				
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
	<p>[1동의 건물의 표시]</p> <p>서울특별시 중구 신당동 200-5, 200-6, 200-7, 200-8, 200-9, 202-1, 251-8, 251-80, 251-82, 251-83, 251-89, 251-113, 251-155 누준빌딩</p> <p>[도로명주소]</p> <p>서울특별시 중구 을지로45길 62</p> <p>철골철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 1층 2층~6층 각 7층 8층 9층 10층 11층 12층~15층 각 지하1층~지하5층 각 지하6층</p>	<p>판매시설, 근린생활시설 및 업무시설</p>				
	[대지권의 목적인 토지의 표시]					
	1. 서울특별시 중구 신당동 200-5	대		56		
	3. 동 소 200-6	대		43		
	4. 동 소 251-113	대		171		
	5. 동 소 251-8	대		727		
	6. 동 소 202-1	대		23		
	7. 동 소 200-8	대		66		
	8. 동 소 251-80	대		542		

## 구분건물 평가명세표

소재지	서울특별시 중구 신당동 200-5 외 12필지 누준빌딩 8층 225호 외 1개호
건물명	유기방 소유물건(2024타경5678)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[전유부분의 건물의 표시] 8층 225호 철골철근콘크리트조		4.961	4.961	27,000,000	비준가격 토지에 대한 대지권이 없는 상태로 대지사용권 포함하여 평가
2	[전유부분의 건물의 표시] 8층 348호 철골철근콘크리트조		4.962	4.962	27,000,000	비준가격 토지에 대한 대지권이 없는 상태로 대지사용권 포함하여 평가
합 계					₩54,000,000.-	
		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 중구 을지로7가 소재 "동대문디자인플라자" 동측 인근에 위치하며, 주위는 대형쇼핑몰, 업무용 건물, 근린생활시설 등이 혼재하는 상가지대로 제반 주위환경은 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(2,4,5호선 동대문역사문화공원역, 2,6호선 신당역 등)이 소재하는 바, 제반 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하6층/지상15층 건물내 8층 225호, 348호로서  
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2000.12.30)  
외 벽 : 커튼월 및 복합판넬마감 등  
바 닥 : 타일깔기 등  
벽 체 : 페인트 마감 등  
창 호 : 알루미늄프레임 창호 등임.

## (4) 이용상태

8층은 사무실 내지 창고로 이용 중인 것으로 조사되었음.

## (5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 중앙공급식 냉난방설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 되어있음.

# 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

인근지대비 대체로 등고평탄한 13필지 일단의 부정형의 토지로서 상업용 및 업무용 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 10미터, 남측으로 노폭 약 6미터, 동측으로 노폭 약 5미터의 도로와 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 역사도심(4대문안)

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

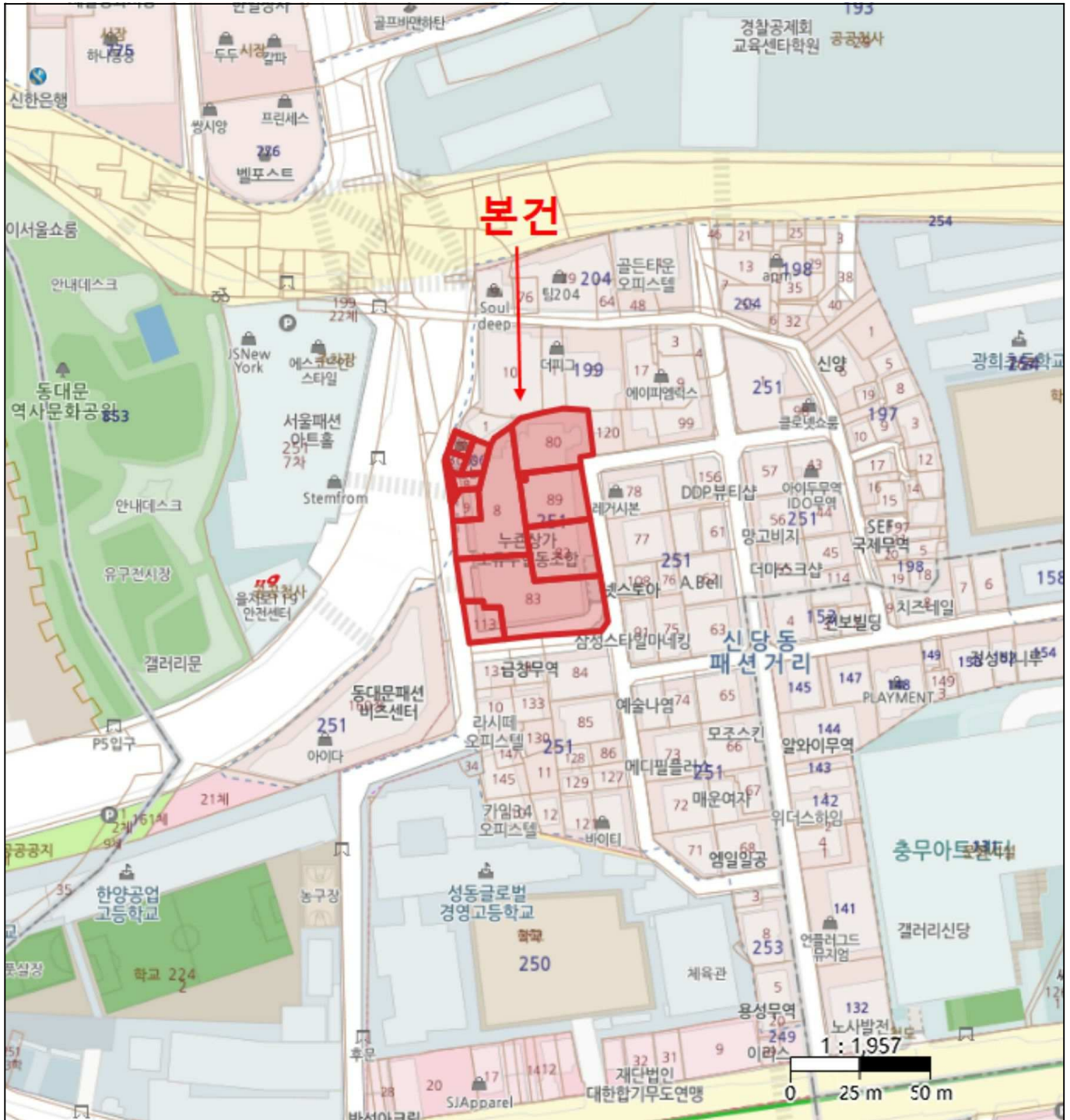
서울특별시 중구 신당동 200-5 누준빌딩 8층 225호 외 1개호



# 위치도



소재지	서울특별시 중구 신당동 200-5 누존빌딩 8층 225호 외 1개호
-----	---------------------------------------

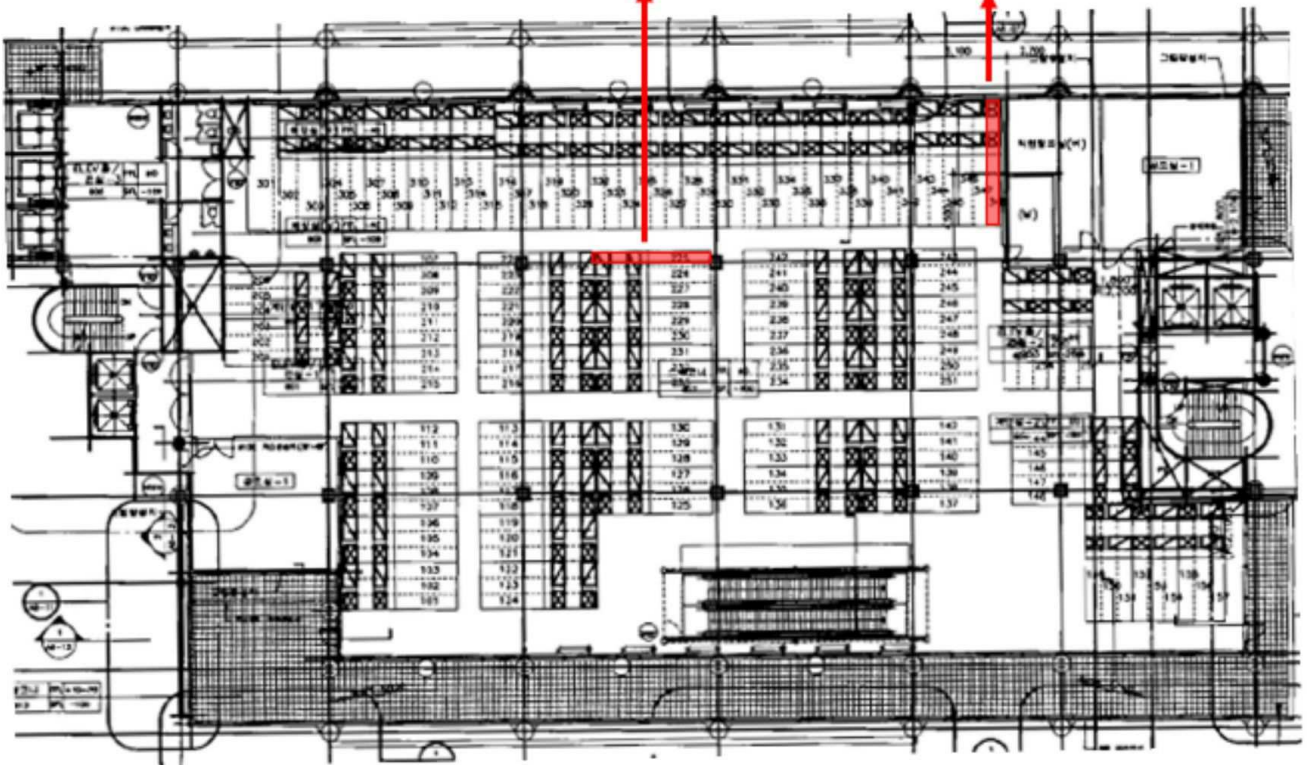


# 건물개황도

<누준빌딩 8층 호별배치도>

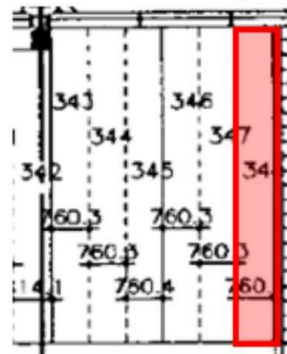
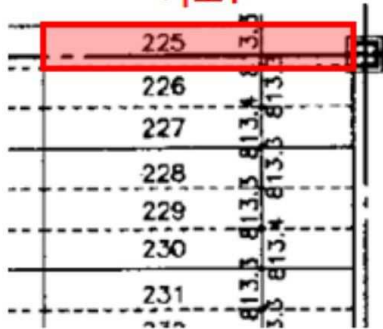
기호1

기호2



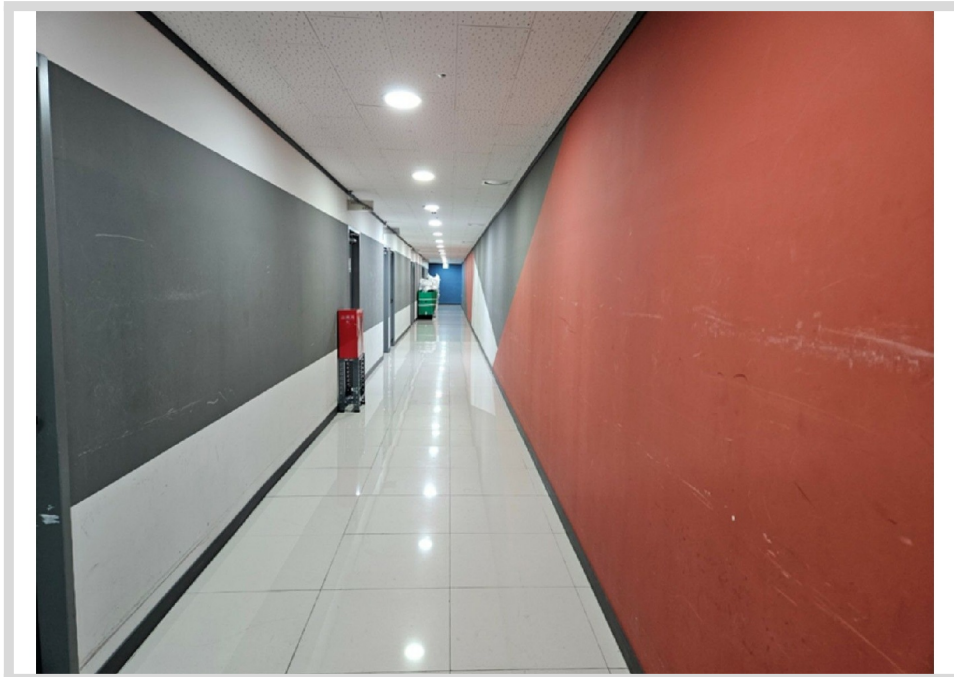
기호1

기호2





[ ]



[ 8 ]



[ 1 ]



[ 2 ]