

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사사계절 소유물건  
(2024타경118672)

의뢰인: 서울북부지방법원  
사법보좌관 송성환

감정평가서번호: SJ2411-01-02

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.

SJ감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

설진

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사사계절 (2024타경118672)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	155,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩155,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 “상봉역” 서측 인근에 위치하는 오피스텔(로젠하임)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 대상물건의 개요

#### (1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17, 116-18, 116-39		
건물명	로젠하임 제4층 제401호		
사용승인일	2019.04.19		
용도	오피스텔		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (주,㎡)	대지권면적 (㎡)
	16.69	6.3	7.50
공법상 제한사항	도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 철도보호지구, 건축선		

#### (2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.12을 기준시점으로 함.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024.11.11~2024.11.12)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

### 5. 그 밖의 사항

- ① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되는 대상물건의 특성, 임대차료 포착 곤란 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

#### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

#### (1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	상봉동 11*-*외	000	제2층	16.58	7.45	150,000	등기사항전부증명서	2024.01.04
								2019.04.19
#2	상봉동 10*-*외	000	제7층	22.14	7.83	190,000	등기사항전부증명서	2023.05.25
								2019.04.01
#3	상봉동 10*-*외	000	제4층	22.298	8.89	200,000	등기사항전부증명서	2024.05.10
								2019.09.20

#### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

#### (3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- 월별 매매가격지수

(2023.12 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.81	101.44	101.11	100.81	100.66	100.56	100.44	100.42	100.38	100.35	100.13	100.00
2024년	99.93	99.90	99.81	99.79	99.77	99.73	99.68	99.70	99.76	-	-	-

- 시점 수정치 산출

- ▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 100.00 (2023.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.76 (2024.09)
- ▶ 시점수정치 :  $99.76/100.00 \approx 0.99760$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건이 층별효용 및 향별효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.030		1.00×1.00×1.03×1.00

### (5) 비준가격 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
150,000,000	1.00	0.99760	1.030	16.69 /16.58	155,151,770	155,000,000

### 3. 그 밖의 사항

#### (1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 오피스텔은 전용면적 당 @9,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 조사됨.
------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	상봉동 11*-*외	000	제5층	16.58	7.45	150,000	경매	2024.08.12
								2019.04.19
#2	상봉동 11*-*외	000	제6층	16.69	7.50	155,000	경매	2023.10.08
								2019.04.19
#3	상봉동 11*-*외	000	제4층	14.58	6.55	137,000	경매	2024.05.24
								2019.04.19

## (3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 중랑구	2023.11~2024.10	오피스텔	68.1	- (9건)

## III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 155,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.



# 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 "상봉역" 서측 인근에 위치하며, 주변은 상업·업무용 빌딩, 근린생활시설, 아파트, 오피스텔, 다세대주택 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(상봉역, 7호선·경의중앙선·경춘선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 제4층 제401호로서,  
외벽 : 석재붙임 등,  
창호 : 샷시 창호 등으로 마감됨.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임. 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인하였으니 경매진행시 참고바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 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

3필지 일단의 사다리형 토지로 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복6~7차선 포장도로, 북동측으로 노폭 약6m 내외 막다른도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

3필지 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

-

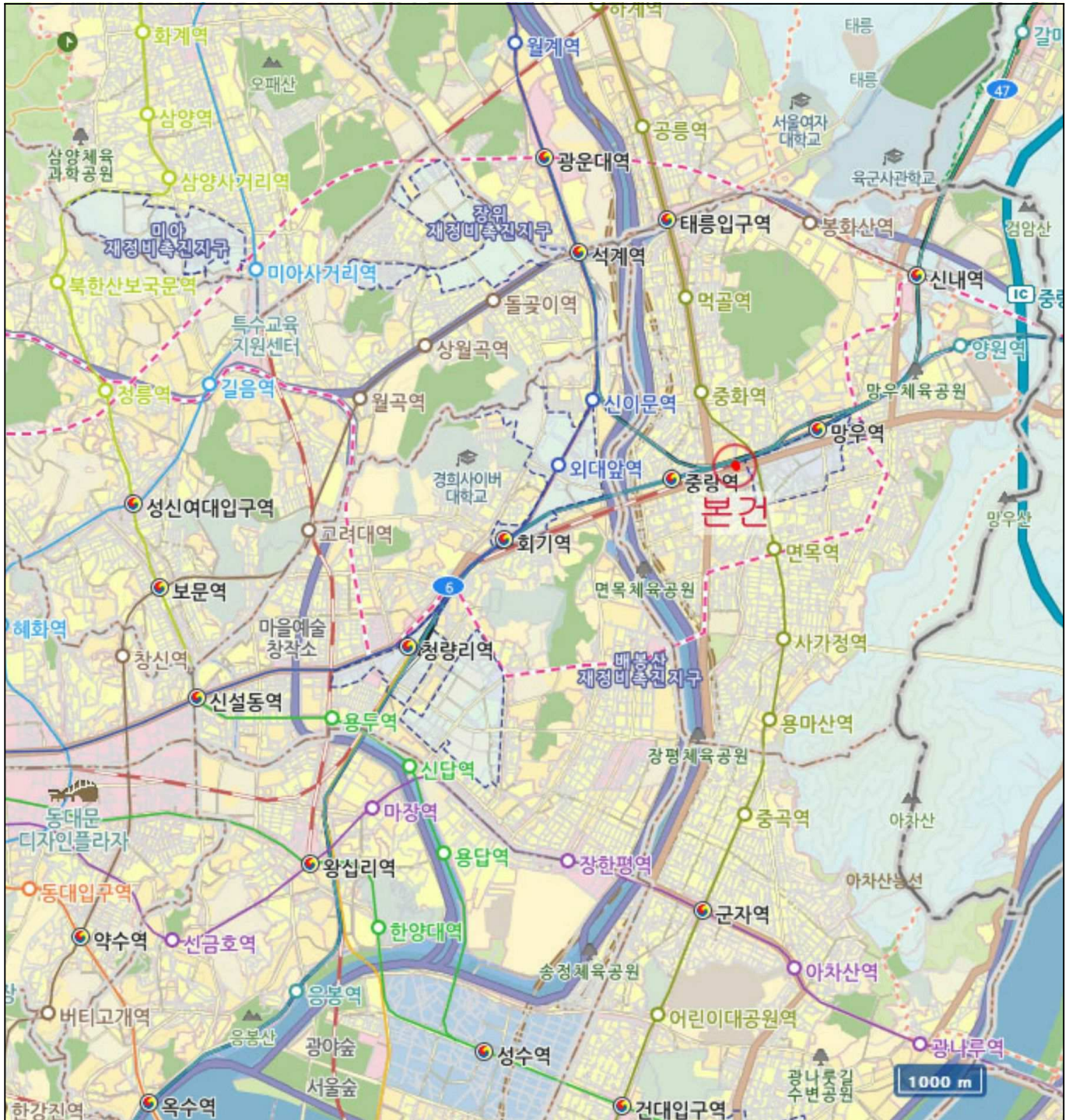
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 4층 401호
-----	------------------------------------



# 위치도



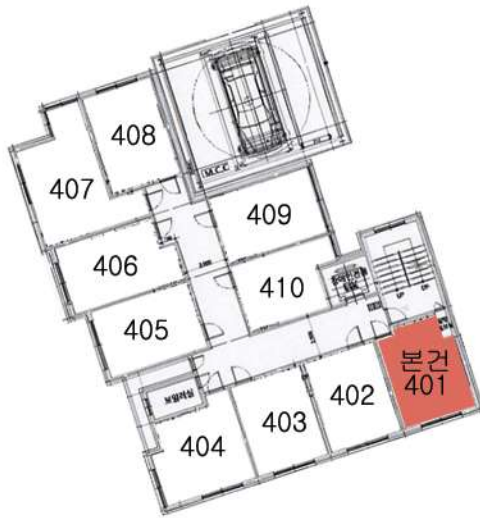
<b>소재지</b>	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 4층 401호
------------	------------------------------------



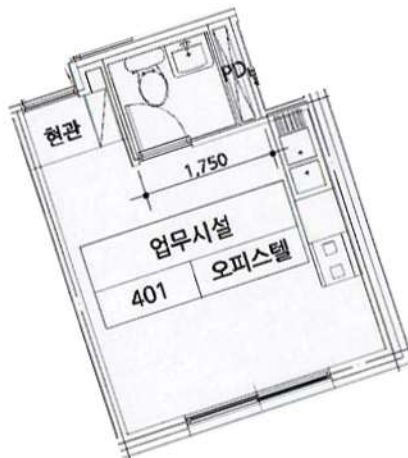
# 내부구조도

축척 NO SCALE

## 호별배치도



## 내부구조도



본건(로젠하임 4층 401호)





