

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 사계절
소유물건(2025타경12024)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청서

감정평가서번호: 250310-1

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.

세일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황병남

감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 사계절 (2025타경 12024)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.07	2025.03.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	152,000,000
	합계					₩152,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 중랑구 상봉동 소재 지하철 7호선 및 경의중앙선 및 경춘선 “상봉역” 서측 인근에 위치하는 로젠하임 3층 310호로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 7일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 (서울특별시 중랑구 망우로 275)						
건물명, 층, 호수	로젠하임 3층 310호						
용도	오피스텔		사용승인일			2019.4.19	
전유부분 면적	14.58㎡	공용부분 면적	5.5㎡	합계 면적	20.08㎡	대지권 면적	6.55㎡

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	해당층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
						사용승인	
A	서울시 중랑구 상봉동 116-17외	2층 20*호	16.58	7.45	₩150,000,000	2024년 1월4일	감정평가 정보체계 등
						2019년 4월19일	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 대상물건과 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 다소 저렴하게 거래된 것으로 탐문됨. (1.05)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강북 지역 동북권 오피스텔매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 12월) 가격지수	100
대상물건의 기준시점(2025년 1월) 가격지수	99.81
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$99.81/100 \approx 0.9981$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.00	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.10	본건은 층별 효용 및 전유면적의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	1.00 X 1.00 X 1.10 X 1.00	1.10	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

참조 * 인근 평가전례

구분	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
						사용승인일	
a	서울시 중랑구 상봉동 116-17외	6층 6**호	17.84	8.01	법원 경매	2025.2.27	173,000,000
						2019.4.19	
b	서울시 중랑구 상봉동 116-17외	9층 9**호	10.74	4.82	법원 경매	2025.1.6	140,000,000
						2019.4.19	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	150,000,000	1.05	0.9981	1.10	14.58/16.58	152,061,859	152,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1.	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 망우로 275	116-17, 116-18, 116-39	업무시설	철근콘크리트 구조 (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 (연면적제외)	18.16				
					2.	동소	116-17	대	제3종일반주거	580.7
3.	동소	116-18	대	제3종일반주거	104.5					
3.	동소	116-39	대	제3종일반주거	18.8					
				(내) 철근콘크리트 구조 3층 310호	14.58	14.58	-	152,000,000	비준가격 (집합건축물 대상상 공용 부분 포함 20.08㎡)	
				1-3. 소유권	6.55	6.55				
				----- 대지권	704					
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,800,000 91,200,000		
	합 계							₩152,000,000.-		
				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 서울시 중랑구 상봉동 소재 지하철 7호선, 경의중앙선, 경춘선 "상봉역" 서측 인근에 위치하며 주변은 노선 상가지대로서 각종 근린생활시설 및 아파트단지, 공동주택 단지등이 혼재된 지역으로 환경보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 지하철 7호선, 경의중앙선, 경춘선 "상봉역" 및 버스승강장이 소재하는 등 대중교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물내에 구분 소유된 3층 310호로서,
 (사용승인일 : 2019.4.19)
 외벽 : 석재붙임 마감 등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
 창호 : 샷시 창호 등

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차장 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접 지대와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 40미터 도로와 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히
도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과), 가로구역별 최고 높이
제한지역, 상대보호구역(관할교육청에 확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m
(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역, 철도보호지구
(2020-11-30), 건축선(건축과 별도문의)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 거주인 부재로 임대관계 미상이며, 건물상황 및 내부구조는 집합건축물
대장상 현황 건축물현황도에 의거 하였으며, 가격은 동 오피스텔 표준적 물건상황을 기준
하여 평가하였음.

광역 위치도



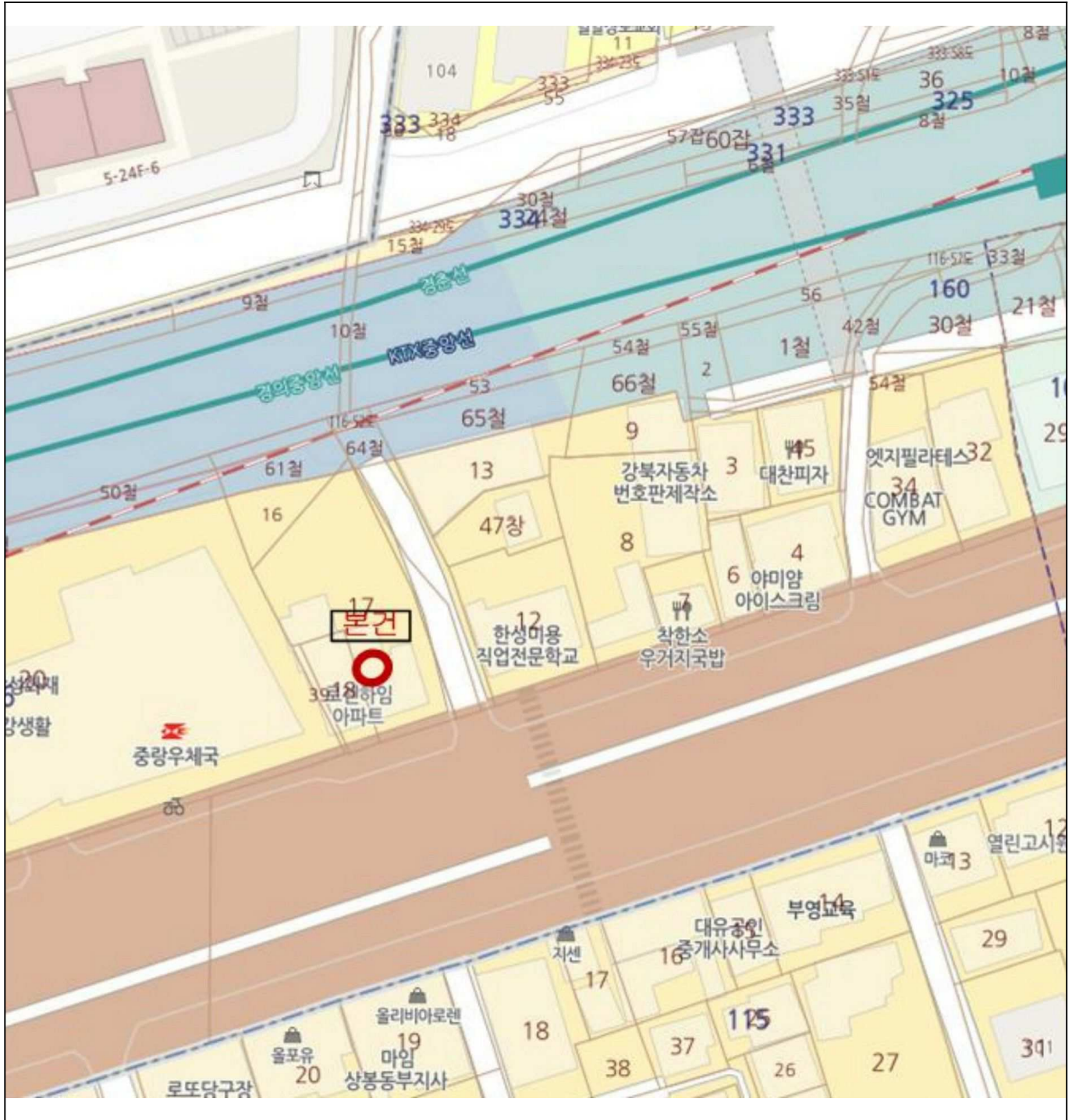
소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 3층 310호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 116-17외 로젠하임 3층 310호
-----	------------------------------------



건물개황도

호별 배치도



내부구조도





