

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영숙 소유물건(2025타경103252)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: VUM-20250711-01

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.

VUM감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
류 일 향

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영숙 (2025타경103252)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.17	2025.07.14 ~ 2025.07.17	2025.07.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	120,000,000
	합계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 지하철2호선 "서울대입구역" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 케이타워오피스텔 제3층 제311호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 17일임.

4. 실지조사 실시기간

본 건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 07월 14일에서 2025년 07월 17일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그 밖의 사항

- 본건 301호는 호별 건축물 현황도가 부재한 상태이며, 본건이 소재하는 "3층 건축물 현황도" 상 호수 표기와 현황 사용 중인 출입호수 표기가 불일치하는 것으로 조사됨. (후첨 내부 구조도 참고) 본 감정에서는 현황 출입호수를 기준하여 평가하였으니, 경매 진행 시 유의 바람.

- 본건은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 이해관계인의 탐문조사, 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 882-4			건물명	케이타워오피스텔		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하 2층 / 지상 10층		
주용도	오피스텔			사용승인일	2010.08.20		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	-	3	311	18.24	7.22	25.46	4.49

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	봉천동 882-4	-/3/300	18.24	4.49	120,000 (@6,580)	등기사항 전부증명서	2024.07.11
							2010.08.20
#2	봉천동 882-4	-/8/800	18.24	4.49	112,000 (@6,140)	등기사항 전부증명서	2025.05.24
							2010.08.20
#3	봉천동 882-4	-/9/900	18.24	4.49	115,000 (@6,300)	등기사항 전부증명서	2025.06.14
							2010.08.20

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상과 같은 층에 소재하며 가격형성요인에서 물적 유사성이 높은 [거래사례 #1]을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[오피스텔 매매가격지수: 서울특별시 강남지역 서남권]

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2025.07.17)	99.87	최종 발표된 2025년 06월 지수 적용함.
거래시점(2024.07.11)	99.63	2024년 06월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.00241	$99.87/99.63=1.00241$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례와 단지내부요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용 및 위치별 차이 등	1.00	1.00	본건은 사례와 개별적요인에서 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례단가 (원/㎡원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	6,580,000	1.00	1.00241	1.000	6,595,858	18.24	120,308,450	120,000,000

※ 단가 : 전유면적기준

※ 결정금액은 유효숫자 세 자리로 표기하였음.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

(금액단위: 천원)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	봉천동 882-4	-/3/300	18.24	4.49	법원경매	120,000 (@6,600)	2025.06.20
							2010.08.20
#2	봉천동 882-4	-/2/200	18.24	4.49	법원경매	125,000 (@6,900)	2024.07.22
							2010.08.20

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본 건 인근	-	오피스텔	6,500,000원/㎡~내외	-

인근지역의 가격 수준에 관한 의견

건물의 층별·위치별 효용, 면적의 대소에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비 고
1	제3층 제311호	18.24	120,000,000	6,580,000	
감정평가액 합계			120,000,000	-	-

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1)	서울특별시 관악구 봉천동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 청룡1길 42	882-4 케이타워 오피스텔	업무시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지하2층 지하1층 1층 2~9층 10층 옥탑1층 (연면적제외)					
						420.64			
						430.82			
						96.22			
						각 260.4			
						237.36			
						24.3			
						592.1			
						18.24	18.24	120,000,000	비준가액 (건축물 대장 상 주공용면 적 포함평가)
						4.49	4.49		
	592.1x---								
	서울특별시 관악구 봉천동	882-4	대	-					
			(내)	철근콘크리트구조 제3층 제311호					
			1)소유권	-----					
			대지권						
	합 계						₩120,000,000.-		
			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 관악구 봉천동 소재 지하철2호선 "서울대입구역" 남서측 인근에 위치하며 주위에는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선 "서울대입구역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제3층 제311호로서 (사용승인일 : 2010.08.20)

외벽 : 강화 유리 및 일부 석재 붙임 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 시스템 창호 등 임.

(4) 이용상태

본건은 주거용으로 이용중인 것으로 조사됨.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

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

인접토지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 현황 업무시설 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8미터 내외의 청룡1길과 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(봉천지역중심(서울특별시 고시 제2016-202호(2016.07.14.))) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

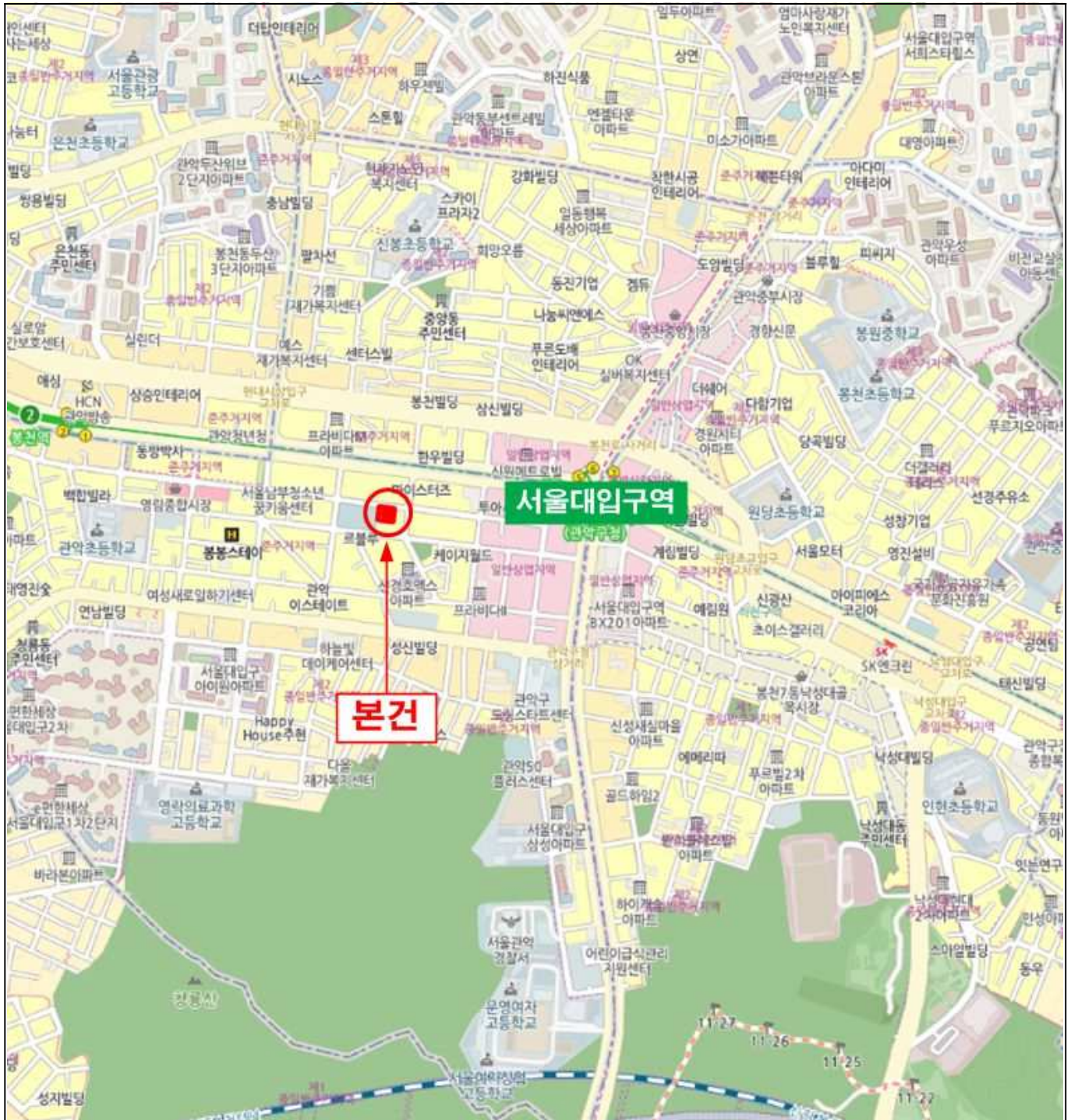
임대 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 882-4 케이타워오피스텔 제3층 제311호



위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 882-4 케이타워오피스텔 제3층 제311호
-----	--



내부구조도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 882-4 케이타워오피스텔 제3층 제311호



[도로명주소]
서울특별시 관악구 청룡1길 42 제3층 제311호

-본건 건축물현황도 상 호수표기 : T 01
-현황 출입 호수표기 : 311호

본 건은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 이해관계인의 탐문조사, 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



< >



< >



<3 >



< >