

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 원진광 소유물건(2024타경125480)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: J2501-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

제이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 정 환 (인)

감정평가액	칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	원진광 (2024타경125480)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.21	2025.01.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	79,000,000 백
	합계					₩79,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동에 소재하는 오피스텔 "청룡오피스텔" 제3층 제301호(전유면적 14.26㎡)로 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 1월 21일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며, 본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 1월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 호수 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 관련공부에 의하였음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재로 내부구조는 외부관찰 및 건축물현황도 등을 통해 작성하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 참여시 유의 및 재확인 하기 바람.

다. 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 921-6, 921-7, 921-9 [도로명주소] 서울특별시 관악구 청룡4길 32			
건물명/층/호	청룡오피스텔 제3층 제301호	용도	오피스텔	
층수	지상8층	사용승인일	2005.03.10	
구조	철근콘크리트구조	대지면적	350.4㎡	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	계약면적	대지권비율
	14.26	7.38	21.64	350.4분의 5.114

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	건물명/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적 단가(원/㎡)	사용승인일
A	관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 3층	13.2	4.735	68,500,000	2024.04.25
					5,189,394	2005.03.10
B	관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 6층	13.2	4.735	75,000,000	2023.02.04
					5,681,818	2005.03.10
C	관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 4층	14.26	5.114	80,000,000	2022.03.21
					5,610,098	2005.03.10

나. 거래사례의 선정

본건과 동일 건물에 소재하여 가치형성요인이 비교적 유사하며 인근 시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되는 <기호 B>를 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 유사부동산의 시세수준 및 호가수준 등을 고려할 때, 거래사례에 매매 당사자 간에 특별한 사정은 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수」를 활용하여 산정함.

구분	적용년월	가격지수
대상물건 기준시점(2025.01.21)	2024년12월	99.87
거래사례 거래시점(2023.02.04)	2023년01월	101.88
시점수정치 : 대상물건 가격지수/거래사례 가격지수		0.98027

6. 가치형성요인

가. 요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 요인 비교치

단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	기타요인	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교사례와 제반 요인이 비교적 유사함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
75,000,000	1.00	0.98027	1.000	$\frac{14.26}{13.2}$	79,424,149	79,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 가액결정 참고자료(인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지 지번	건물명/층	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
			전유면적 단가 (원/㎡)	사용승인일	
관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 2층	13.2	76,000,000	2024.10.14	법원경매
			5,757,576	2005.03.10	
관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 4층	13.2	80,000,000	2024.01.15	법원경매
			6,060,606	2005.03.10	

2. 감정평가액의 결정

소재지 지번	건물명/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
서울특별시 관악구 봉천동 921-6외 2필지	청룡오피스텔 제3층 제301호	14.26	5.114	79,000,000	[도로명주소] 서울특별시 관악구 청룡4길 32

3. 결정의견

상기의 유사부동산 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 청룡오피스텔	921-6, 921-7, 921-9	업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층 1층 1층 (각) 2층-8층 옥탑층 (연면적제외)				[도로명주소] 서울특별시 관악구 청룡4길 32
						109.15		
						29.95		
						191.95		
						18.87		
	1. 서울특별시 관악구 봉천동	921-6	대	준주거지역		131.9		
	2. 동 소	921-7	대	준주거지역		118		
	3. 동 소	921-9	대	준주거지역		100.5		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제301호		14.26	14.26	79,000,000
			1,2,3 소유권대지권	5.114				
				350.4x----- 350.4	5.114			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,600,000 47,400,000	
	합 계						₩79,000,000.-	
			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 "관악초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 오피스텔, 근린생활시설, 학교 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철2호선 "봉천역"이 소재하여 대중교통 상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층 내 제3층 제301호로,
(사용승인일 2005.03.10)

외벽 : 인조석 돌붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 및 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 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

3필지 일단의 자루형의 토지로 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 6미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(봉천지역중심(서울특별시 고시 제2016-202호(2016.07.14.))), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~ 2029. 9. 9.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

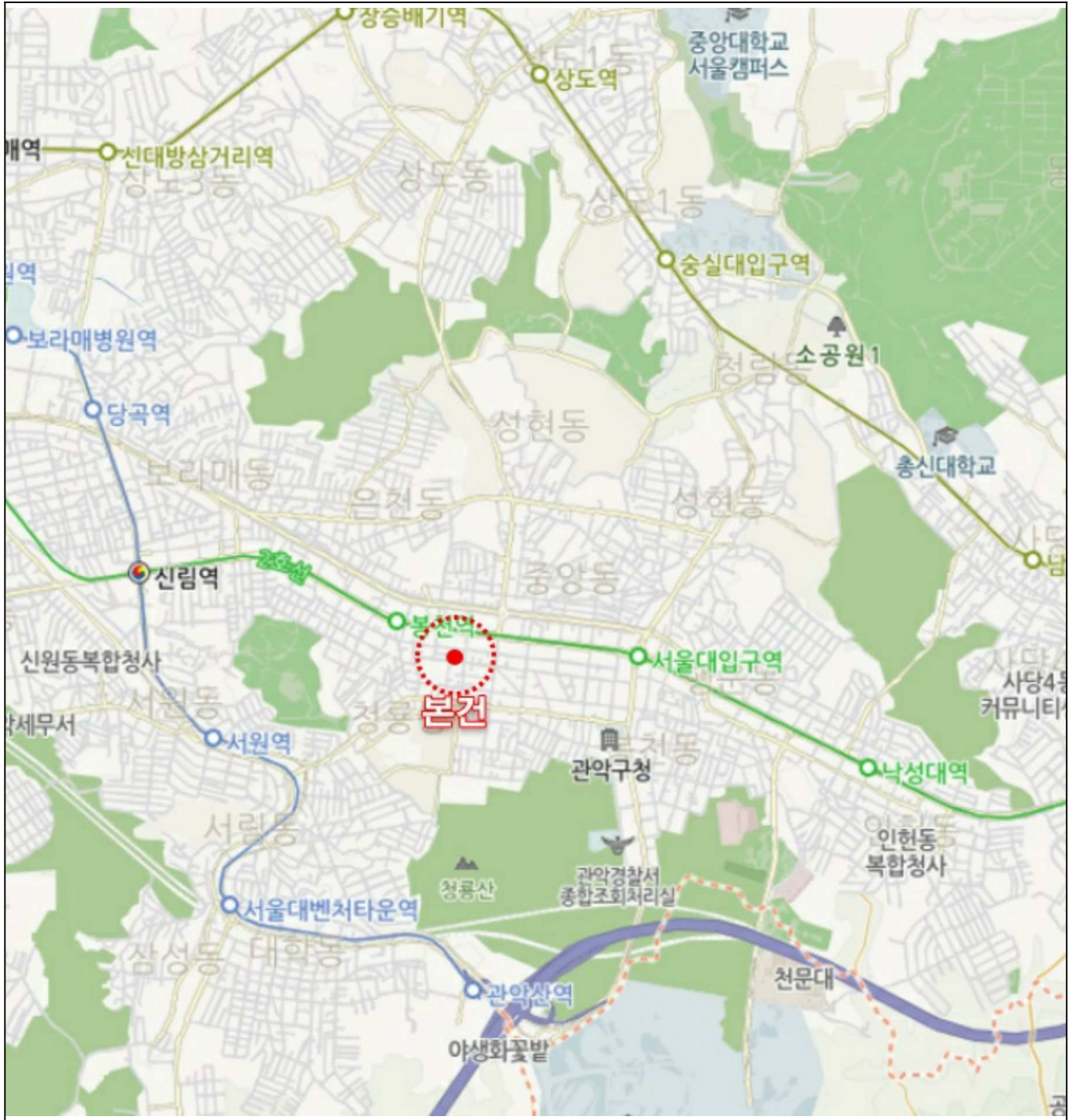
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



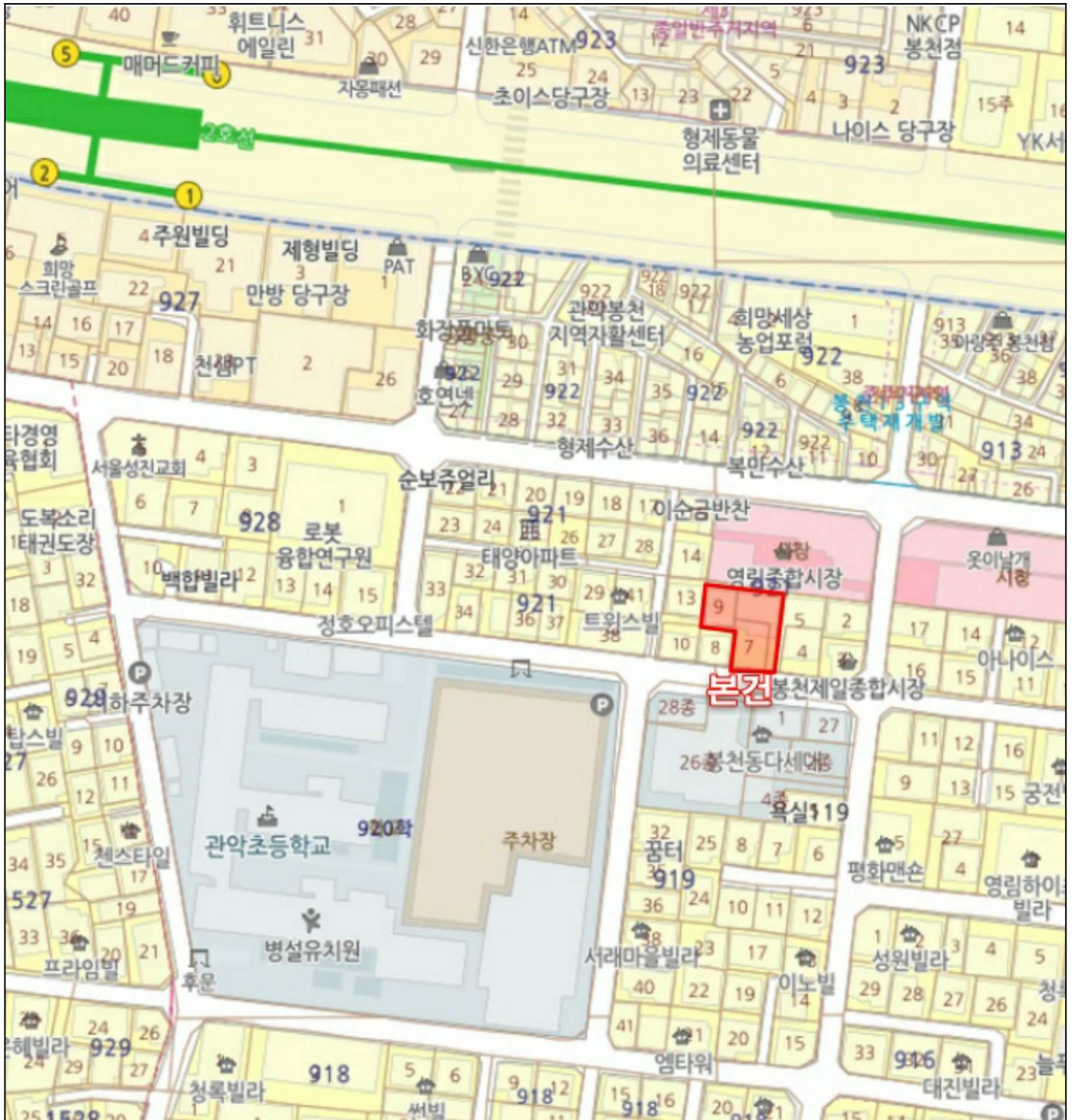
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 921-6외 2필지 청룡오피스텔 제3층 제301호
-----	---



위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 921-6외 2필지 청룡오피스텔 제3층 제301호
-----	---



내부구조도



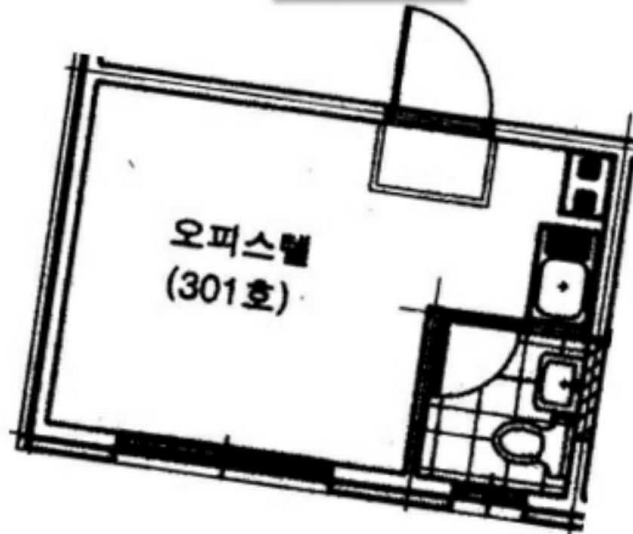
소재지

서울특별시 관악구 봉천동 921-6외 2필지 청룡오피스텔 제3층 제301호

호별배치도



내부구조도









3

