

감정평가서

건명	윤진택 소유물건(2024타경63844)
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수
감정서번호	241114-01-0001

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

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이성일

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤진택 (2024타경63844)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.21	2024.11.21 ~ 2024.11.21	2024.11.22	
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	-	350,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩350,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 둔촌동 소재 “서울한산중학교” 북측 인근에 위치한 도시형생활주택 내 제5층 제501호에 대한 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년11월21일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부측측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

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

※ 대상부동산의 개요

물건소재지	서울특별시 강동구 둔촌동 441-1 [도로명주소] 서울특별시 강동구 양재대로102길 26			
건물명, 동호수	라운스토리, 5층 501호			
본건 세부정보	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
	도시형생활주택 (단지형다세대)	29	12.62	17.83
단지정보	단지규모	사용승인일	건물의 구조	
	도시형생활주택 및 근생 1개동 (공부상 10세대, 2호)	2020-12-18	철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 6층	
기타	설비		용도지역 등	
	위생 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 승강기, 화재발신기 등		제2종일반주거지역 등	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	둔촌동 483-*	- 5/50*	39.06	23.3	380,000	2023.12.02	-

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 동남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 서울 동남권 연립다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.7	101.2	100.7	100.4	100.3	100.4	100.4	100.5	100.5	100.6	100.5	100.5
2024년	100.4	100.4	100.4	100.4	100.5	100.6	100.8	101.2	101.5	101.7		

- 시점 수정치 산정

- ▶ 사례1의 가격지수 : 100.5
- ▶ 본건의 가격지수 : 101.7
- ▶ 시점 수정치 : $101.7/100.5 \approx 1.01194$

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인 구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.07	접면도로의 폭, 연속성 등에서 본건이 우세함.
	공급 및 처리시설의 상태 등		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	생산자 서비스종사자 밀도		
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.15	사례는 2006년 신축된 건물로 경과연수 등에서 본건이 우세함.
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
	누 계	1.23	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	380,000	1.00	1.01194	1.23	0.74	350,006	350,000

* 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치($29/39.06 \approx 0.74$)임.

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 본건 공동주택 가격

- 2023.01.01. 기준 : 255,000,000원
- 2024.01.01. 기준 : 259,000,000원

2. 인근 평가사례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	둔촌동 441-*	- 2/20*	28.98	17.81	362,000	2024.10.22	경매
#2	둔촌동 441-*	- 4/40*	26.46	16.27	322,000	2024.10.18	경매
#3	둔촌동 441-*	- 4/40*	28.98	17.81	322,000	2024.06.08	공매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 실거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	둔촌동 441-*외	*동 4/40*	29.93	21.675	247,250	2022.12.15	2012년신축
#2	둔촌동 483-*외	- 5/50*	43.64	28.88	675,000	2023.07.31	2022년신축
#3	둔촌동 483-*	- 2/20*	25.56	15.24	260,000	2024.03.28	2006년신축

VI. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액
1	둔촌동 441-1	- 5/501	29	17.83	350,000,000	350,000,000

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 강동구 둔촌동 소재 "서울한산중학교" 북측 인근에 위치한 도시형생활주택(단지형다세대) 내 5층 501호로서, 주변으로는 다세대, 단독, 아파트, 주상용, 근린생활시설, 업무용 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 직선거리 약 550m 거리에 지하철5호선 "둔촌동역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 6층 건 내 제5층 제501호로서,
외벽 : 석재타일붙임, 금속판넬 등
창호 : PVC새시 등

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 승강기, 화재발신기 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 및 근생 1개동(공부상 2호/10세대)의

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) |

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 10m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2004-11-05), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(2014-06-25), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 163m(지반+건축+옥탑 등)), 비행안전제3구역(전술), 과밀억제권역, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지목:도로 한정(지정기간:2024.9.10.~2029.9.9.))
자세한사항은 서울특별시 공고 제2024-2557호 참조)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

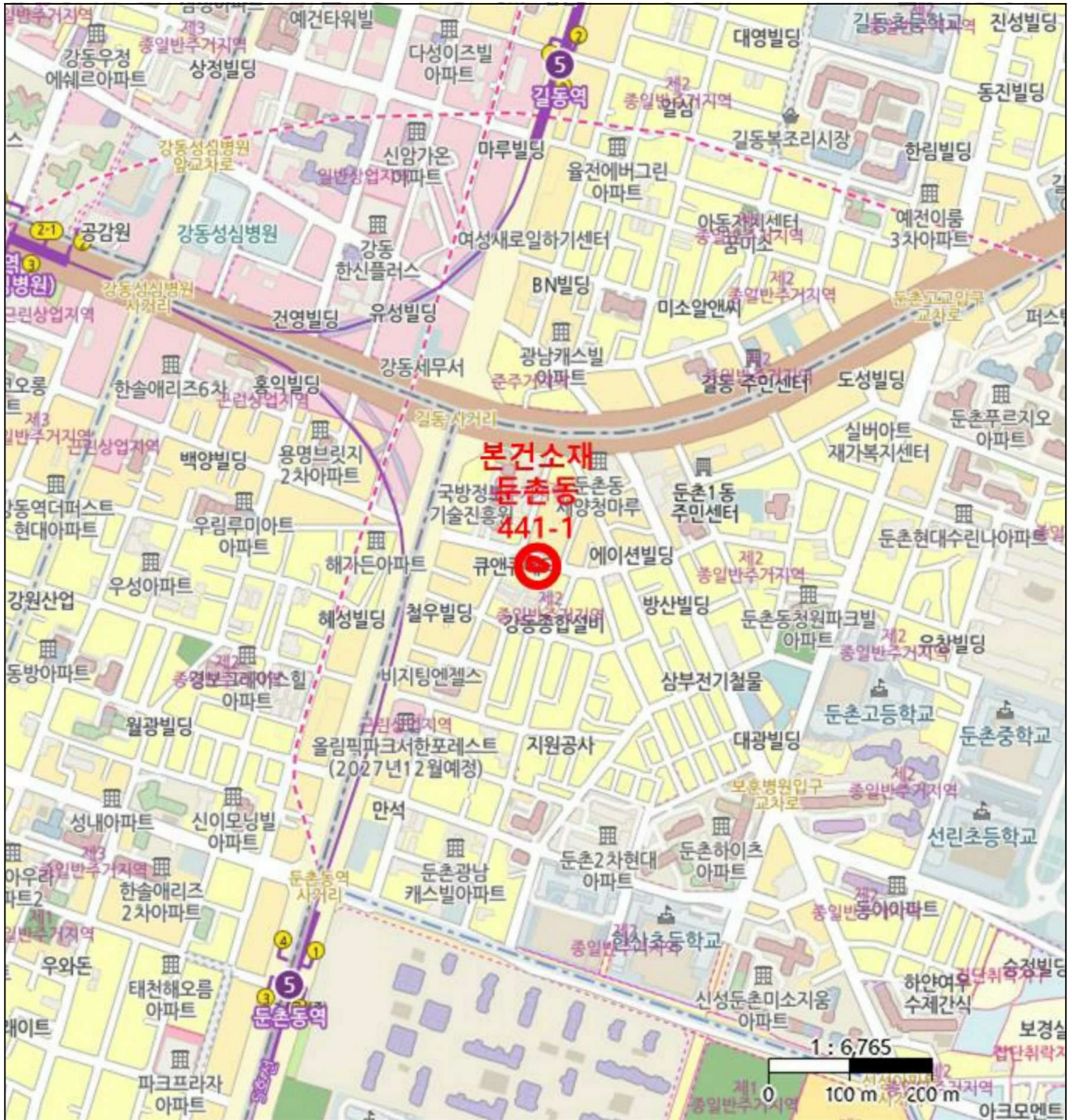
1. 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강동구 둔촌동 441-1 라운스토리 5층 501호



위치도



소재지

서울특별시 강동구 둔촌동 441-1 라운스토리 5층 501호

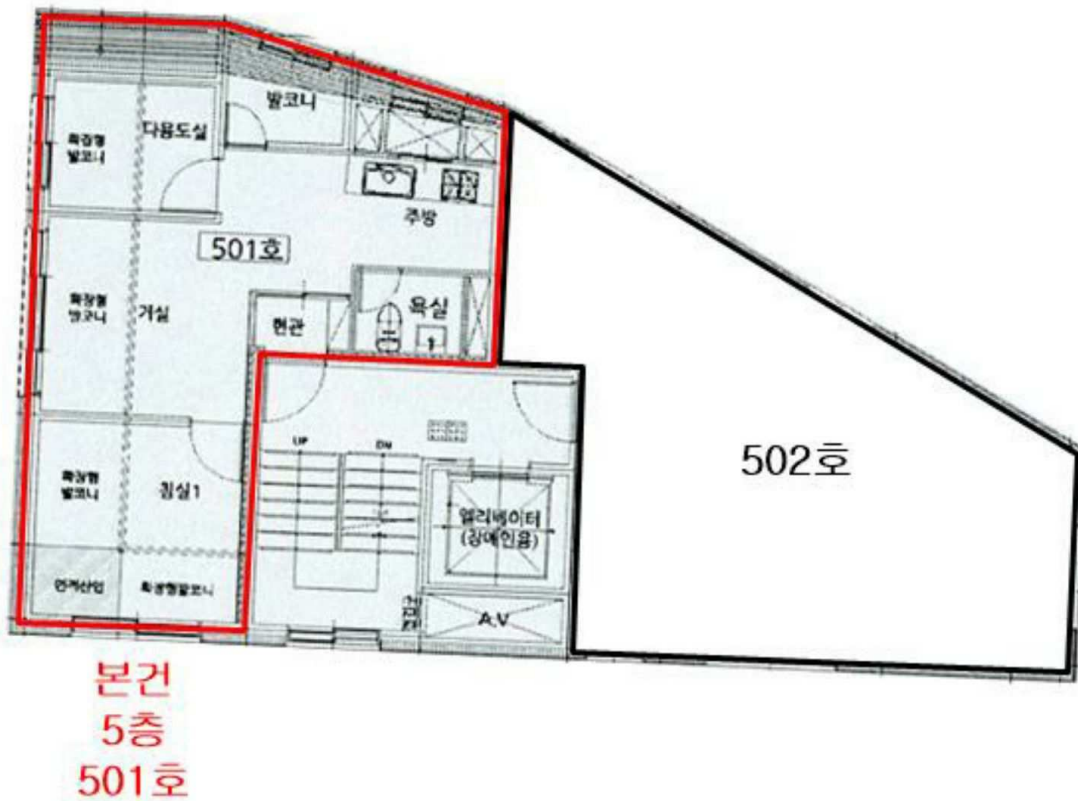


내부구조도



소재지 서울특별시 강동구 둔촌동 441-1 라운스토리 5층 501호

<호별배치도 및 내부구조도>



* 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인바람.



()



501





2



()