

# 감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	윤덕훈 소유물건(2024타경60960)
감정서번호	권익01-240924-202

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.

(주)감정평가법인 권익

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
우 상 미

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	이억구천칠백만원정 (₩297,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤덕훈		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.30	2024.09.30	2024.10.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	297,000,000
	합계					₩297,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 “선일초등학교” 북동측 인근에 위치하는 가온리즈빌 제3층 제302호로서, 서울서부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.9.30.을 기준으로 평가함.

#### 3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.9.30.에 실시하였음.

## 3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 본건 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 도시하였으니, 경매진행시 이해관계자들은 참고바람.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 은평구 갈현동 448-3외 1필지 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로31길 13-6 (갈현동)외 1				
명칭, 호수		가온리즈빌 제3층 제302호				
사용승인일		2016.7.19	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제3층/ 제302호	40.69	7.81	48.50	26.017	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	갈현동 520-2	베라힐	5층 000호	42.75	23.193	320,000	7,485,380	2024.06.18
								2016.01.05

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2024년5월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년08월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
98.1	98.7	1.00612

※ 거래시점 : 2024.06.18, 2024년 5월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.09.30, 2024년 8월 지수를 적용함.

※ 자료출처 : 한국부동산원, 연립다세대(서울 강북지역-서북권) 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
1	A	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 비교거래사례 대비 외부요인(차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 에서 열세하여 전반적으로 열세함.					

## 7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	320,000,000	1.00	1.00612	0.970	40.69 /42.75	297,250,823	297,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 6,500,000 ~ 8,000,000원/㎡ 수준 (위치별, 사용승인일, 면적 등에 따라 차이가 존재함.)
------	--

### 2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	갈현동 429-26	자슬린하우스	6층 000호	43.49	26.64	320,000	법원 경매	2023.11.01
								2015.04.20
2	갈현동 516-27	다인파크빌	5층 000호	37.2	26	240,000	시가 참고	2023.10.24
								2012.02.29

### 3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	갈현동 410-4외	한일 그린빌	3층 000호	49.25	28.62	357,000	7,248,731	2024.08.14
								2014.03.25
2	갈현동 509-11외	누리애빌	3층 000호	46.86	31.003	298,000	6,359,368	2024.04.04
								2016.01.07
3	갈현동 513-14외	현대 렉스빌	2층 000호	44.64	28.43	360,000	8,064,516	2024.04.03
								2020.09.11
4	갈현동 518-30외	명진 하이빌	5층 000호	43.58	27.6	295,000	6,769,160	2024.05.30
								2015.04.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 297,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
1	서울특별시 은평구 갈현동 448-3외 1필지 가온리즈빌	제3층/ 제302호	40.69	26.017	297,000,000	-

# 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 은평구 갈현동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로31길 13-6	448-3, 448-46 가온 리즈빌	다세대주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층							
					1층	15.87					
					2층	162.81					
					3층	162.81					
					4층	120.55					
					5층	90.76					
					6층	91.32					
					옥탑1층 (연면적제외)	15.64					
					1. 동소	448-3	대	제2종일반주거지역	181.9		
					2. 동소	448-46	대	제2종일반주거지역	163.6		
1			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	40.69	40.69	297,000,000	비준가액 (공용면적 포함)				
			1,2 소유권대지권	26.017							
				----- 345.5	26.017						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 207,900,000 89,100,000					
	<b>합 계</b>					<b>₩297,000,000.-</b>					
			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

서울특별시 은평구 갈현동 소재 "선일초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 소규모 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상6층 건물내 제3층 제302호로,

외벽 : 치장벽돌 쌓기, 돌붙임 마감 등,  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스를 이용한 난방설비, 승강기 설비 등을 갖추고 있음.

## (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)

2필지 일단의 대체로 사다리형 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측과 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) 공히 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할  
교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에  
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

### (9) 공부와의 차이

-

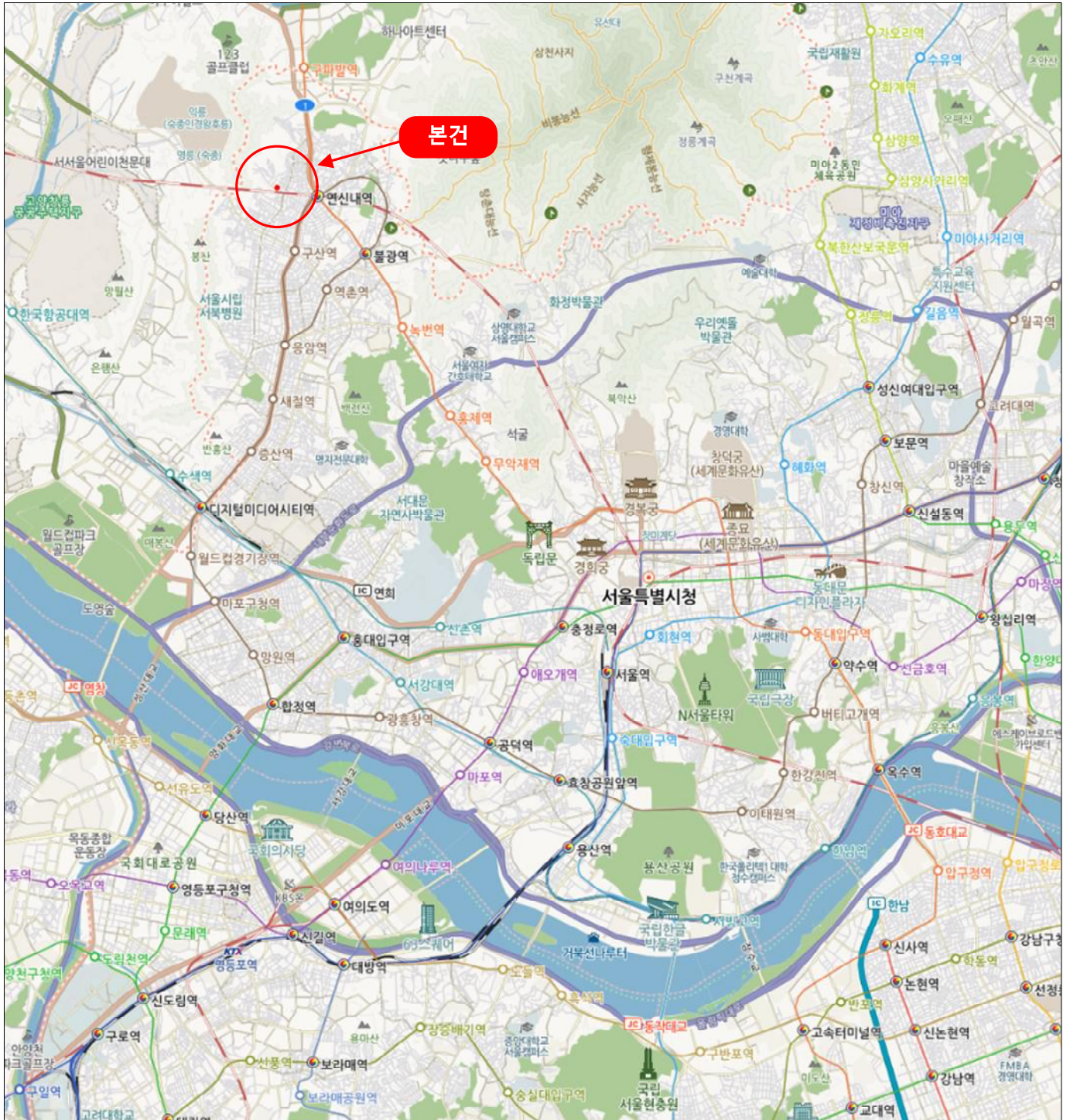
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

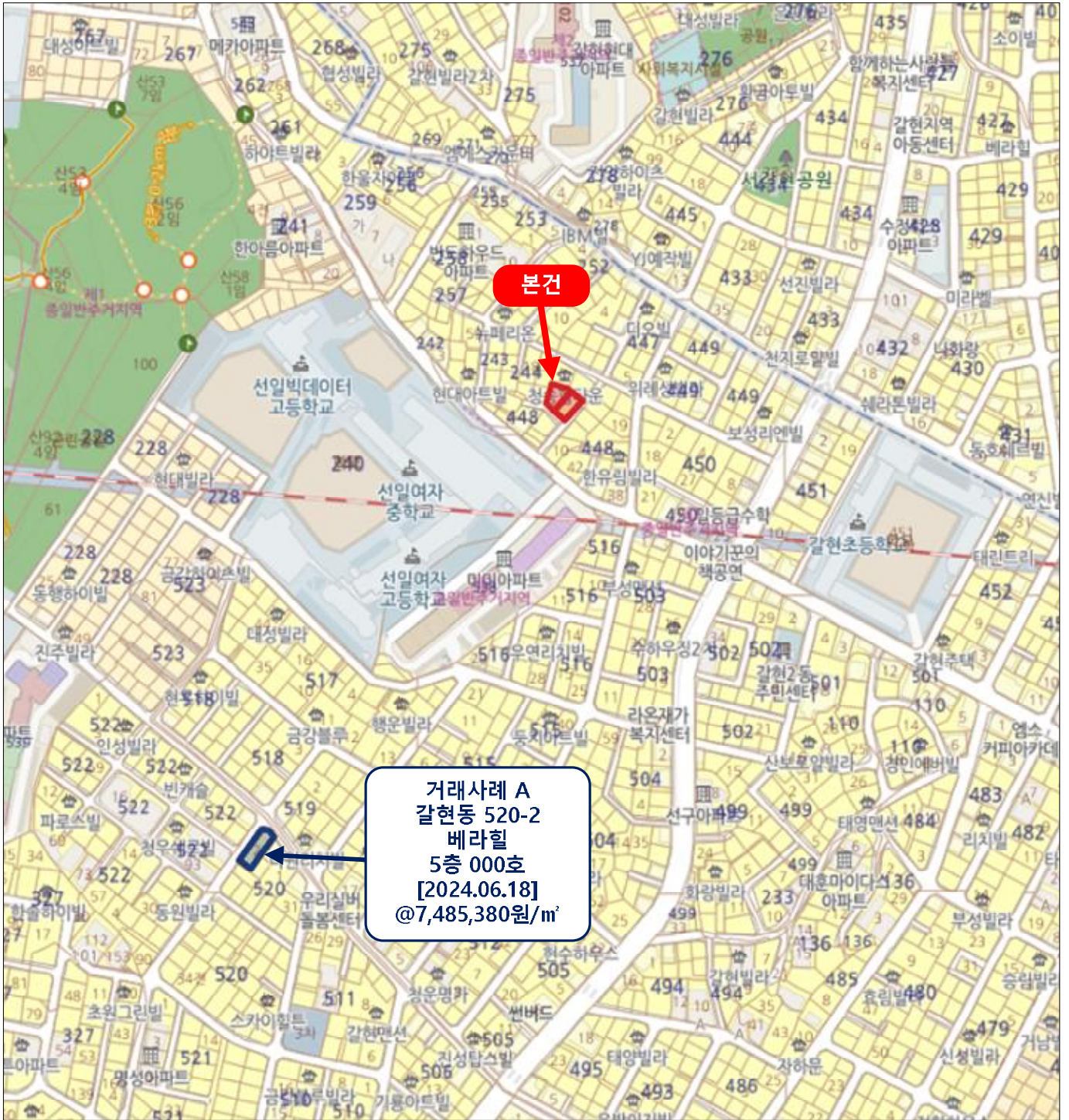
서울특별시 은평구 갈현동 448-3외 1필지 가온리즈빌 제3층 제302호



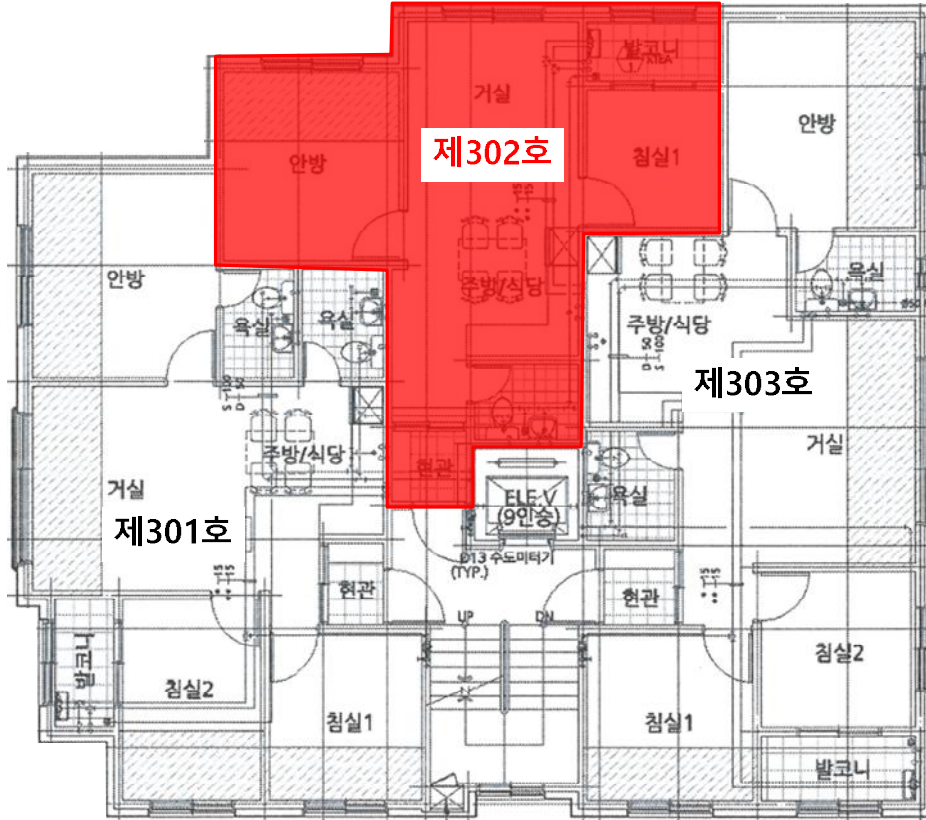
# 상세 위치도

소재지

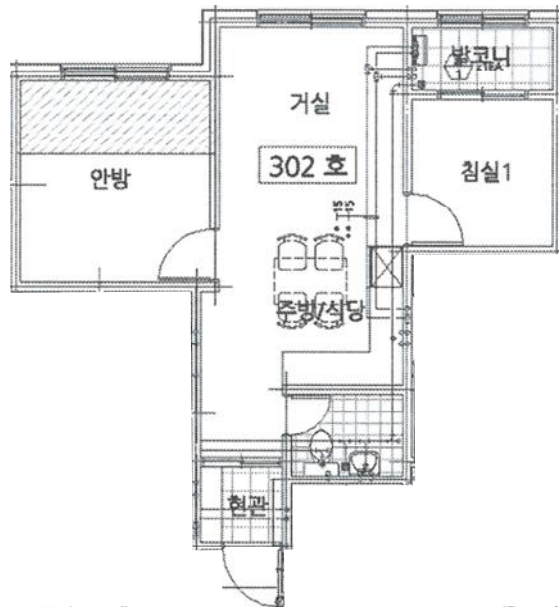
서울특별시 은평구 갈현동 448-3외 1필지 가온리즈빌 제3층 제302호



# 내부구조도



〈 갈현동 448-3외 1필지 가온리즈빌 제3층 제302호 호별배치도〉



〈 제3층 제302호 내부구조도〉







1

