

감정평가서

건명	박수빈 소유물건 (2024타경61192)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
감정서번호	HR2024-1009-0001

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.

하람감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김일주

김일주



감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박수빈 (2024타경61192)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.10	2024.10.09 ~ 2024.10.10	2024.10.10	
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	-	252,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 '선정고등학교' 남동측 인근에 위치하는 집합건물("나비드빌" 제6층 제602호)로서 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치(시장가치)

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

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

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

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2024년 10월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

(2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2024년 10월 09일 ~ 2024년 10월 10일임.

6. 그 밖의 사항

- (1) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 평면도, 외관목측 등을 통하여 건물개황도를 작성하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 부동산의 확정

소재지	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 (도로명주소 : 서울특별시 은평구 연서로17길 40-15)				
건물명 동, 층, 호수	나비드빌 제6층 제602호				
기호	전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	분양(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	27.735	5.164	32.899	22.15	84.3%
용도	다세대주택		사용 승인일자	2021.01.12	

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 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 은평구]

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	갈현동 490-2	나비드빌	203호	27.735	250,000 (@9,014)	한국 부동산원	24.06.07
							2021
#2	갈현동 508-14	티에스빌딩	701호	29.23	250,000 (@8,553)	한국 부동산원	24.05.27
							2019

▶ 단가 : 상기 단가는 전유면적 기준임. 천원미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 【사례 # 1】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[서울특별시 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수]

2024.05	2024.06	2024.07	2024.08
98.1	98.3	98.4	98.7

[시점수정치 산출]

기간	변동률 (%)	비 고
2024.08 / 2024.05	0.612%	98.7 / 98.1 ≒ 1.00612

※ 주거용 집합건물 시점수정치는 매매시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 매매시점, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[대상 가 / 사례 #1]

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)	비고
가	250,000,000	1.00	1.00612	1.000	27.735 / 27.735	252,000,000	-
	(@9,014,000/㎡)						

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

(1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	갈현동 490-2	나비드빌	2층 203호	27.73	담보	265,000 (@9,556)	23.11.03
							2021
#2	갈현동 490-2	나비드빌	4층 401호	27.73	경매	268,000 (@9,665)	23.08.21
							2021

▶ 단가 : 상기 단가는 전유면적 기준임. 천원미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 및 인근	-	다세대	@8,500,000원/㎡ ~ @9,500,000원/㎡ 내외	유사 전용면적
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
층별, 위치별 효용, 내부 평면방식 및 준공년도에 따른 가격격차 있음.				

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩252,000,000.-

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제6층 제602호	27.735	252,000,000	9,085,992	-
합 계		27.735	252,000,000	-	-

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

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 은평구 갈현동 소재 '선정고등학교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택 및 일부 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

간선도로변으로 노선버스정류장 및 지하철 6호선 구산역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층건내 제6층 제602호로서,

외벽 : 치장돌쌓기 마감 등

창호 : 하이샷시 창호 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스 난방설비, 위생급배수설비, 엘리베이터, 주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 세로(가)의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 6층 602호
-----	----------------------------------



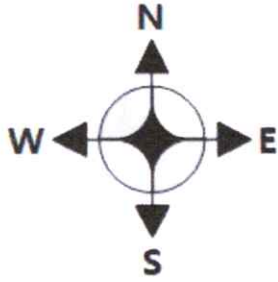
위 치 도



소재지	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 6층 602호
-----	----------------------------------

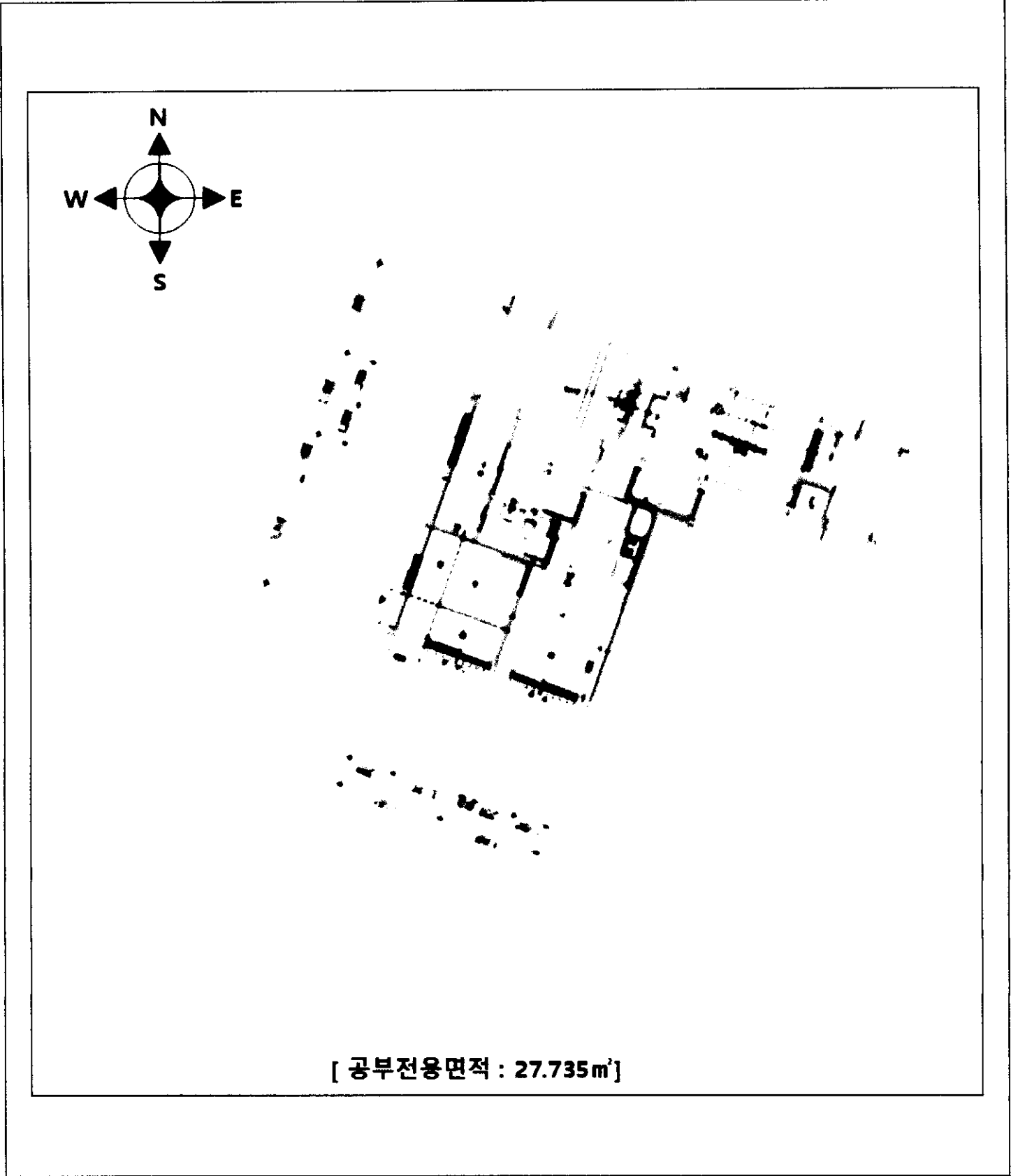


건물개황도



[본건 : 제6층 제602호]

건물개황도



사 진 용 지



본건전경



지상층 주차장 및 공용부분

사 진 용 지



주위환경



주위환경