

감정평가서

건명	임운주 소유물건(2024타경62553)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	TNB-2411-1-0501

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)티앤비감정평가법인

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
정다현

정다현



(주)티앤비감정평가법인 대표이사 진광순



감정평가액	이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	임운주 (2024타경62553)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.12	2024.11.04 ~ 2024.11.12	2024. 11. 12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	274,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩274,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 진광순					

陳 廣 淳



(주)티앤비감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 “에일여자고등학교” 남서측 인근에 위치하는 부성빌라 제5층 제501호(다세대주택)에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 11월 12일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 04일부터 2024년 11월 12일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여, 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 은평구 구산동 17-49 [도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로13길 29-35		
건물명, 층, 호수		부성빌라 제5층 제501호		
용도		다세대주택	사용승인일자	2000.08.02
면적	기호 1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		63.27	4.74	32.07

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일자
사례#1	구산동 19-3*	2층 20*호	58.74	28.75	240,000,000	4,086,000	2024-06-15
							2004-12-10
사례#2	구산동 18-*	2층 10*호	58.92	28.252	245,000,000	4,158,000	2024-05-17
							2003-03-28
사례#3	구산동 17-4*	3층 30*호	78.2	45.75	312,000,000	3,990,000	2024-04-02
							2001-11-08
사례#4	구산동 9-4*	2층 20*호	55.27	25.868	275,000,000	4,976,000	2024-03-06
							2002-11-05

※거래단가 = 거래금액/전유면적

※자료출처: 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례 선정

상기 <사례#1>는 비교적 최근에 거래된 사례로서 본건과 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수	비 고
대상물건의 기준시점 (2024.11.12)	98.9	2024년 09월 지수적용함.
거래사례의 거래시점 (2024.06.15)	98.1	2024년 05월 지수적용함.
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	1.00815	98.9/98.1 ≙ 1.00815

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	개별적요인(층별 효용 등)에서 다소 우세함.
	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	1.00	기타요인에서 대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00$	1.050	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1)	240,000,000	1.00	1.00815	1.050	63.27	273,646,304	274,000,000 (@4,331,000)
					/58.74		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 본건과 유사부동산 전유면적당 가격수준은 4,000,000/㎡ ~ 4,500,000/㎡ 내외수준임.
(위치, 층, 노후도, 규모 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음.)

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
전례A	구산동 16-4*	5층 50*호	79.39	45.89	법원 경매	346,000,000 (@4,358,000)	2024-09-02
							2003-07-19
전례B	구산동 23-1*	4층 40*호	48.76	26.86	법원 경매	205,000,000 (@4,204,000)	2024-06-07
							2002-11-06
전례C	구산동 20-*	1층 10*호	77.3	37.52	담보	330,000,000 (@4,269,000)	2024-02-28
							2002-04-18

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

기호	소재지	동, 층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1)	구산동 17-49	5층 /501호	63.27	274,000,000	4,331,000
합 계				274,000,000 원	

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 구산동 소재 '에일여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 인근은 아파트, 다세대주택, 단독주택, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 '구산역'(6호선)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕 5층 건 내 5층 501호로서,
(사용승인일:2000.08.02)

외벽: 석재붙임 등 마감

내벽: -

창호: 알루미늄 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

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 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 5m 내외 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반 드시 확인이 필요한 사항임) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사 기지 및 군사 시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

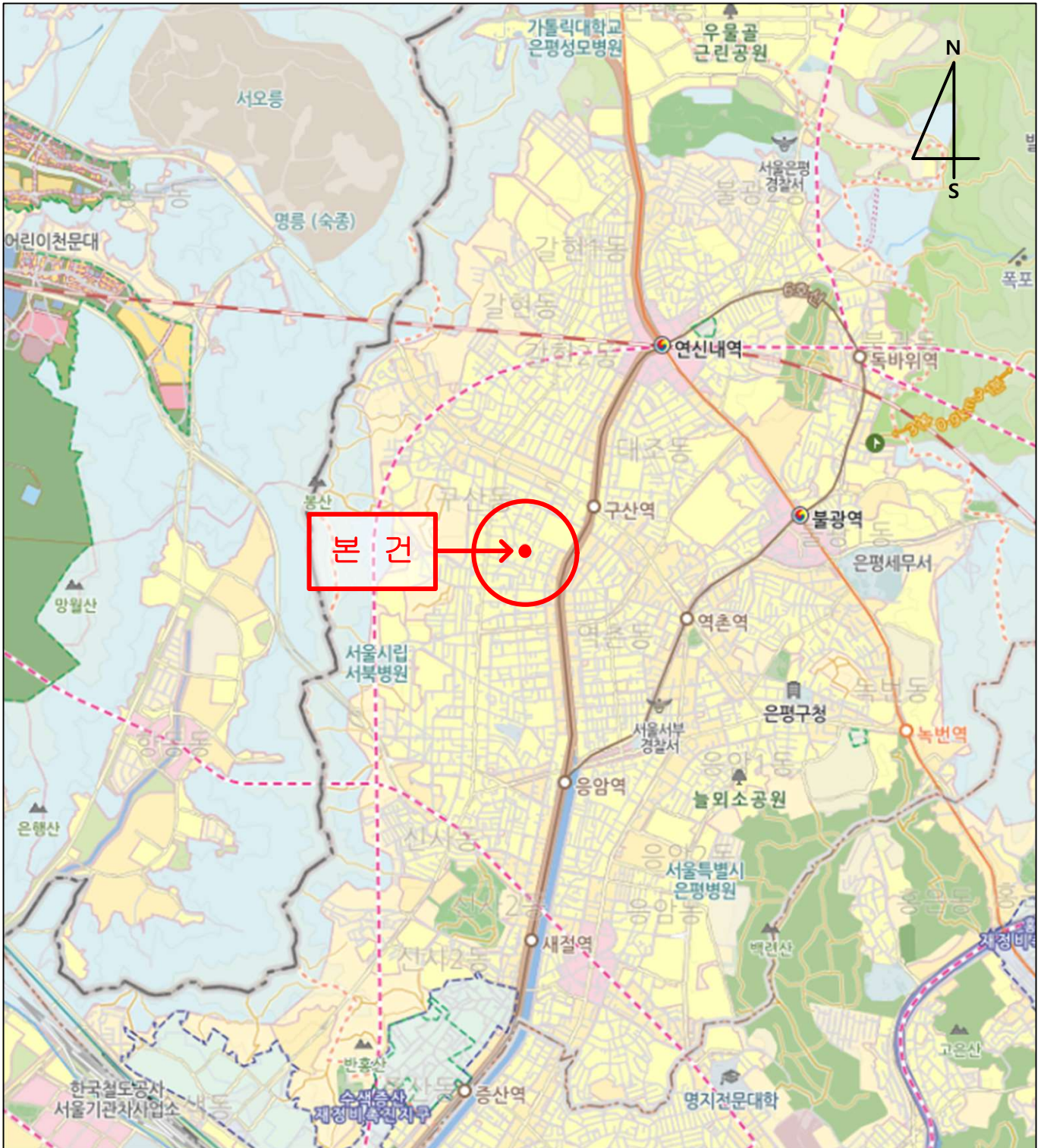
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지

서울특별시 은평구 구산동 17-49
부성빌라 제5층 제501호



상세 위치도

소재지	서울특별시 은평구 구산동 17-49 부성빌라 제5층 제501호
-----	---------------------------------------

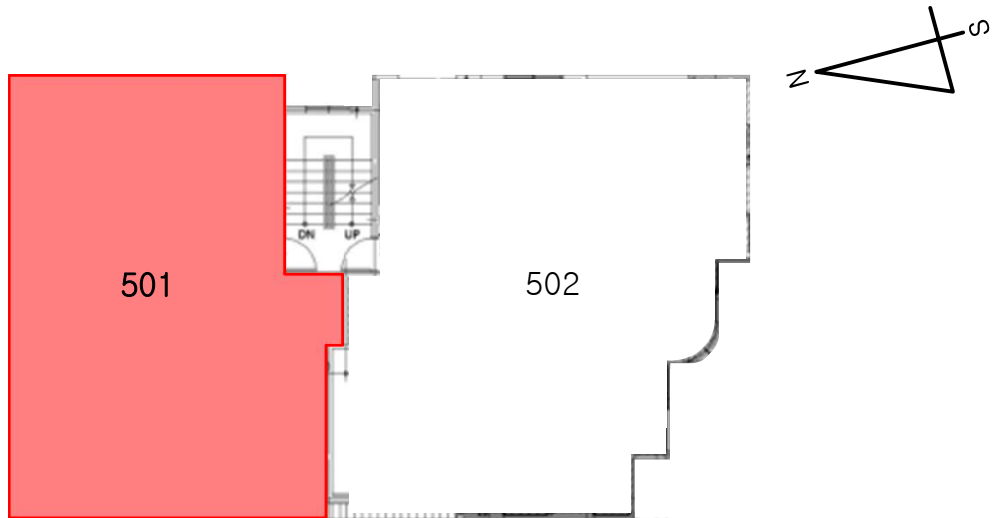


호별배치도 및 내부구조도

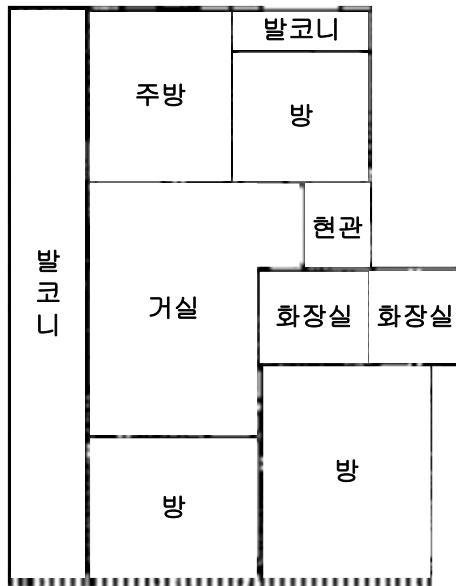
소재지

서울특별시 은평구 구산동 17-49
부성빌라 제5층 제501호

NO SCALE



< 제5층 >



본 건
제5층 제501호

본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

사 진 용 지



본건 전경

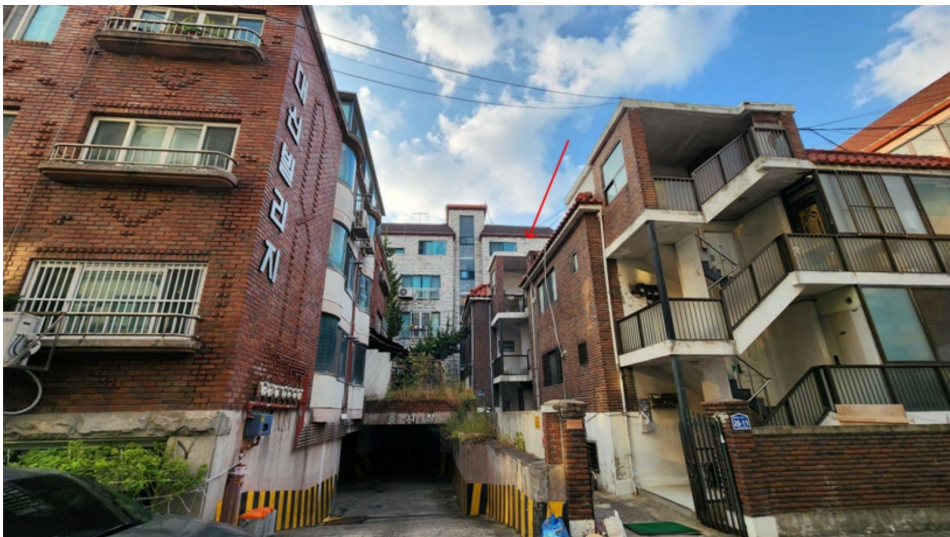


본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주차장 및 공동현관



주위환경