

# 감정평가서

건명	정태종 소유물건 (2024타경63396)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
감정서번호	012024-1113-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서  
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)효성감정평가법인



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김재욱

김재욱

(주)효성감정평가법인 대표이사 이은석



감정평가액	삼억일천팔백만원정 (₩318,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	정태종 (2024타경63396)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.26	2024.11.25 ~ 2024.11.26	2024.11.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	318,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩318,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정성진		정성진			

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 144-60					
건 물 명	동인에버빌					
기 호	구 분	지 용 및 도 목	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	[ 1동의 건물 및 토지 ] 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층  지1층 1층 2층 ~ 4층 (각) 5층 ~ 7층 (각) 8층 옥탑1층	공동주택 (다세대주택) 및 근린생활시설				
	[ 도로명주소 ] 서울특별시 은평구 진흥로 122-6					
1	서울특별시 은평구 녹번동 144-60	대	159			
1	[ 전유부분 ] 철근콘크리트구조 제5층 제502호  1 소유권대지권		27.55 9.73 159x-- 159	27.55 9.73	318,000,000	비준가액 (공용면적 11.56㎡ 포함)
	합 계				₩318,000,000.-	
		이	하	여	백	
				토지 · 건물 토 지 : 222,600,000 건 물 : 95,400,000	배분내역	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 지하철 6호선 "역촌역" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 동인에버빌 제5층 제502호에 대한 서울서부지방법원의 경매(2024타경63396)을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1253호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.26임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2024.11.25~2024.11.26에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 “건물개황도” 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원) 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 144-60 [ 서울특별시 은평구 진흥로 122-6 (녹번동) ]		
건축물 명칭	동인에버빌		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2020.12.30.
연면적	629.5㎡	건축면적	95.4㎡
층 세대수	8세대	층수	지하 1층 / 지상 8층
용도지역	준주거지역		
주용도	공동주택(다세대주택), 근린생활시설		

### 2. 대상물건의 개요

기호	동/층/호	용도	건물면적(㎡)		대지권면적 (㎡)
			전유	공용	
1	-/제5층/제502호	다세대주택	27.55	11.56	9.73

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 감정평가 방법의 적용

---

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용 면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	녹번동 168-20외	-/6/600	다세대주택	31.86	330,000,000 (@10,357,815)	2023.05.17 (2016.12.05)	-
#2	녹번동 142-80외	-/2/200	다세대주택	28.24	310,000,000 (@10,977,337)	2023.01.31 (2021.12.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 2. 비교거래사례의 선정

본건 인근지역 내 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 # 2>를 선정함.

### 3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### 4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치 (%)	매매가격지수			비고
1	연립 다세대	서울 강북지역 서북권	0.99001 (-0.999%)	거래시점	2023.01.31	100.1	99.1 / 100.1 ≒ 0.99001
				기준시점	2024.11.26	99.1	

거래시점 : 2023.01.31, 2022년 12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.11.26, 2024년 10월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### ■ [ 기호 1 / 비교사례 #2 ]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		<b>1.061</b>	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
	거래사례 #1 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교 (본건/사례)			
					본건	사례		
1	310,000,000	1.000	0.99001	1.061	27.55	28.24	317,668,074	<b>318,000,000</b>

※ 시산가액 : 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전유면적당 가격수준은 8,000,000 ~ 12,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전용면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
(1)	녹번동 160-1 -6/600	다세대주택	35.89	419,000,000 (@11,674,561)	2024.01.16	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	감정평가액(원)	비고
1 동인에버빌 제5층 제502호	318,000,000	-
결정의견	평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 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 녹번동 소재 지하철 6호선"역촌역" 북동측 인근에 위치하고 주위는 다세대주택, 연립주택 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 8층 건물 내 제5층 제502호로서,  
(사용승인일 : 2020.12.30.)  
외벽 : 치장석 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비 및 승강기설비 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

인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(역촌역세권, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

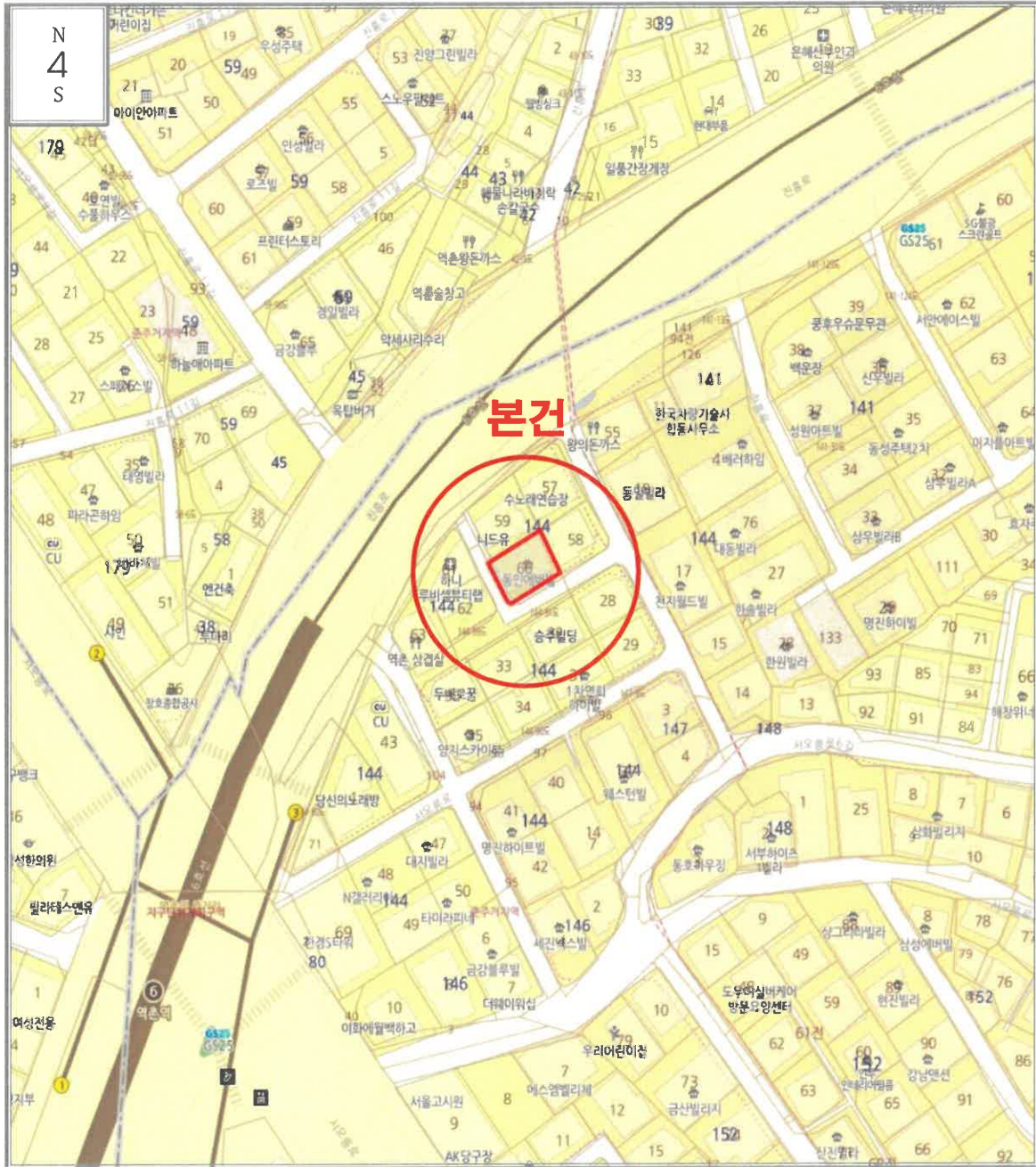
# 광역 위치도

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 144-60 동인에버빌 제5층 제502호
-----	--------------------------------------



# 상 세 위 치 도

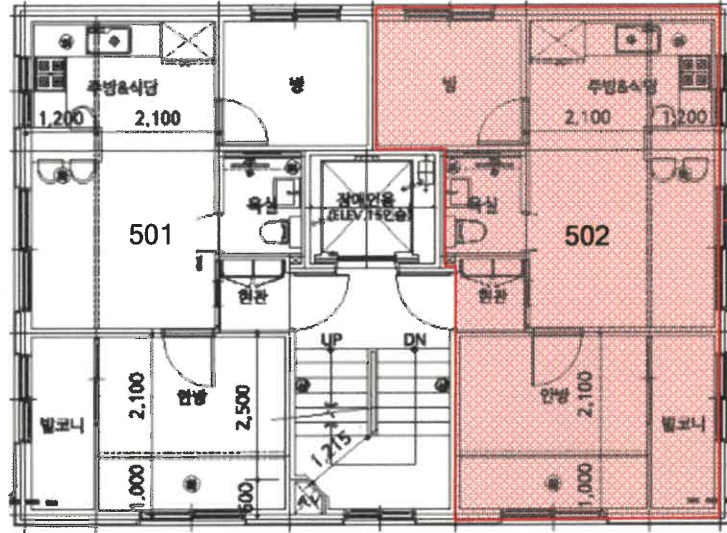
소재지 서울특별시 은평구 녹번동 144-60 동인에버빌 제5층 제502호



# 건물개황도



NO SCALE



기호 (1)

\*호 별 배치도\*



\*내부구조도\*

# 사진용지



< 본건 전경 >



< 공동출입문 >



< 본건 주변 전경 >



< 본건 현관 >



# 회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층  
E-Mail : hyosungapp@naver.com

TEL. 070-4248-3312  
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012024-1113-401

시행일자 : 2024-11-26

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 한소정

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

- 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.11.13자 귀 제 『2024타경63396』호로 우리 법인에 의뢰하신 『정태종 소유물건(2024타경63396)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인

