

# 감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
건명	한국형 소유물건(2024타경64160)
감정서번호	권익01-241202-201

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.

감정평가사 (인)  
우 상 미

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한국형		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.12	2024.12.12	2024.12.13	
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	203,000,000
	합계					₩203,000,000
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 신사동 소재 “송실중학교” 남측 인근에 위치하는 통칭 “현대 빌라” 제5층 제502호로서, 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 2024.12.12.을 기준으로 평가함.

#### 3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.12.12.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 신사동 191-11 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평터널로7길 17 (신사동)				
명칭, 호수		통칭 “현대빌라” 제5층 제502호				
사용승인일		2002.7.8	구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제5층/ 제502호	47.41	6.84	54.25	17.9	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	동일 건물내		3층 000호	47.41	17.9	223,000	4,703,649	2024.04.27
								2002.07.08

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물내에 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 (2024년3월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년10월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
98.1	99.1	1.01019

※ 거래시점 :2024.04.27, 2024년 3월 지수를 적용함.

※ 기준시점 :2024.12.12, 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 10월 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	1.00	1.00	0.90	0.900
본건은 비교거래사례 대비 개별요인(층별 효용 등)에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.					

## 7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	223,000,000	1.00	1.01019	0.900	47.41 /47.41	202,745,133	203,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 4,000,000 ~ 5,000,000원/㎡ 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	신사동 300-96	통칭 '코끼리빌라'	3층 000호	36.18	18.78	167,000	법원 경매	2023.01.18
								1992.04.25
2	신사동 184-5외	통칭 '초원파크빌'	5층 000호	57.39	31.25	209,000	담보	2023.06.12
								2002.08.21

### 3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	신사동 300-111	-	2층 000호	52.79	28	220,000	4,167,456	2024.08.14
								1991.09.14
2	신사동 184-62	-	2층 000호	59.67	42	290,000	4,860,064	2024.05.01
								1994.05.03

# 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 : 203,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
1	서울특별시 은평구 신사동 191-11 통칭 “현대빌라”	제5층/ 제502호	47.41	17.9	203,000,000	-



# 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

서울특별시 은평구 신사동 소재 "송실중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 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 평스라브지붕 지상 5층 건물내 제5층 제502호로,

외벽 : 벽돌, 돌붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인근토지 대비 환경사 가장형의 토지로 다세대주택 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 북측으로 노폭 약 10미터 내외 및 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 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>임.

## (9) 공부와의 차이

-

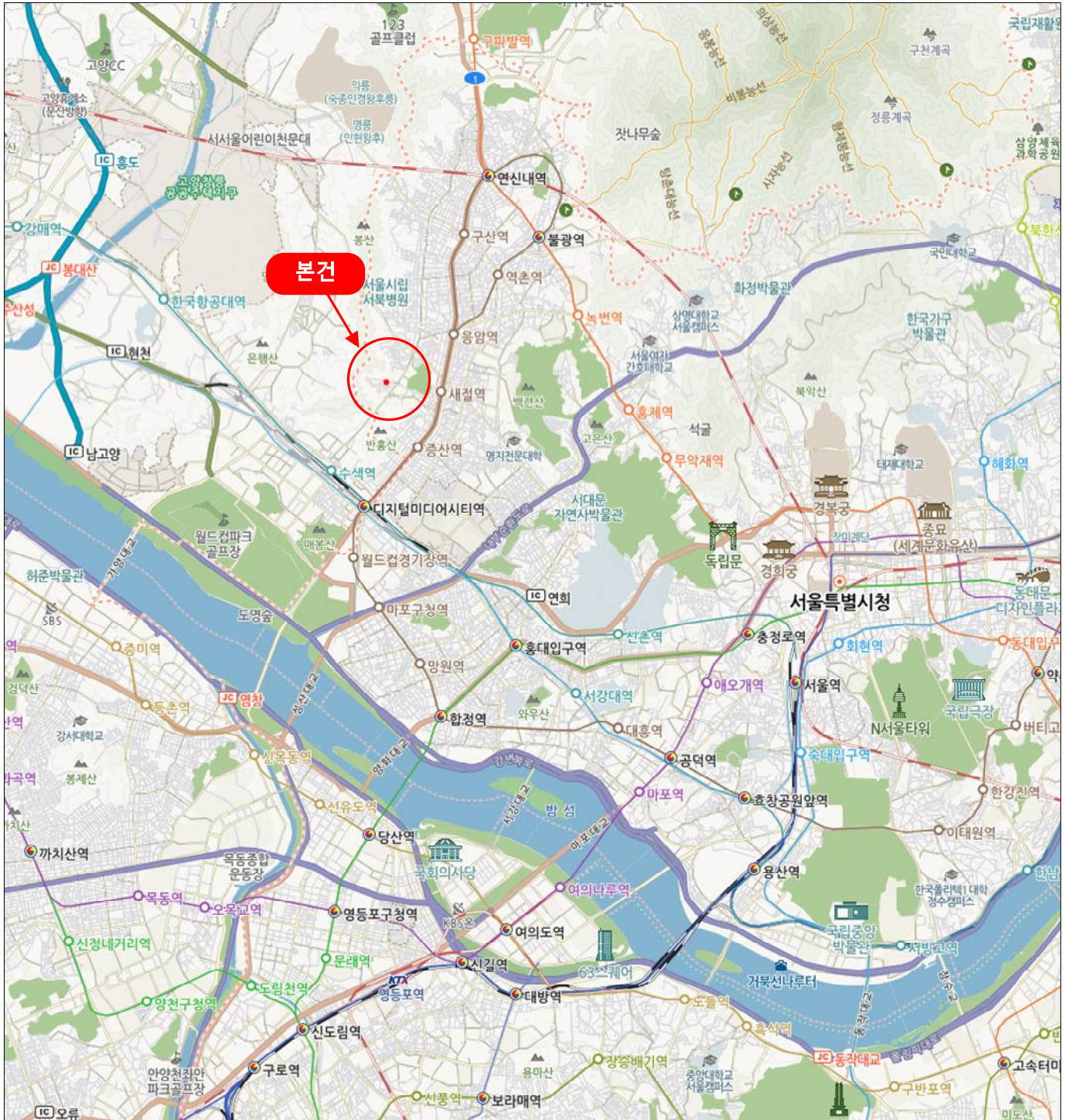
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

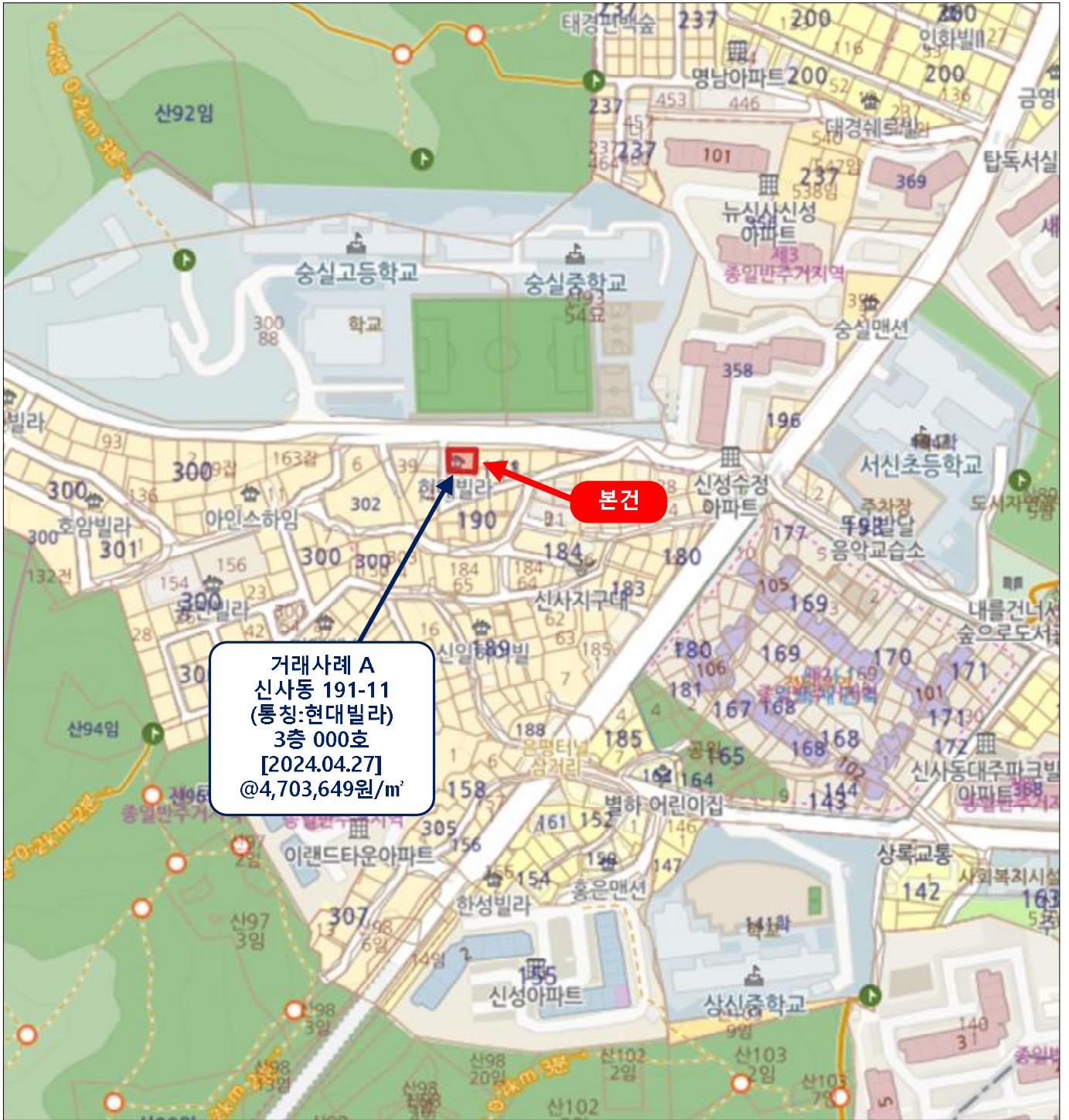
서울특별시 은평구 신사동 191-11 (통칭:현대빌라) 제5층 제502호



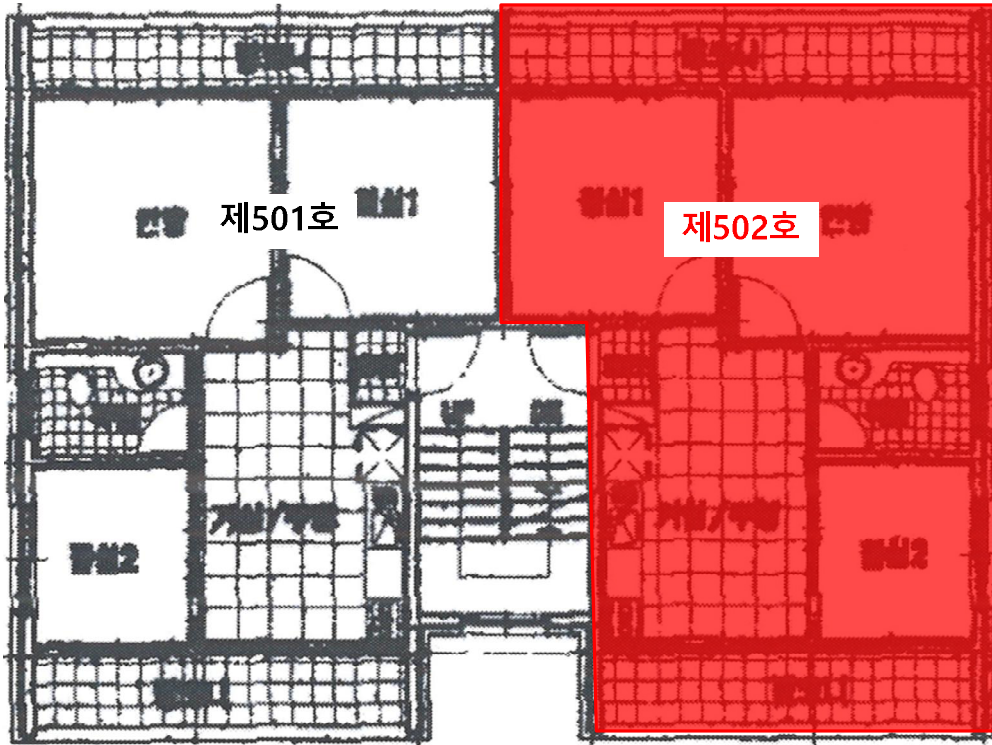
# 상세 위치도

소재지

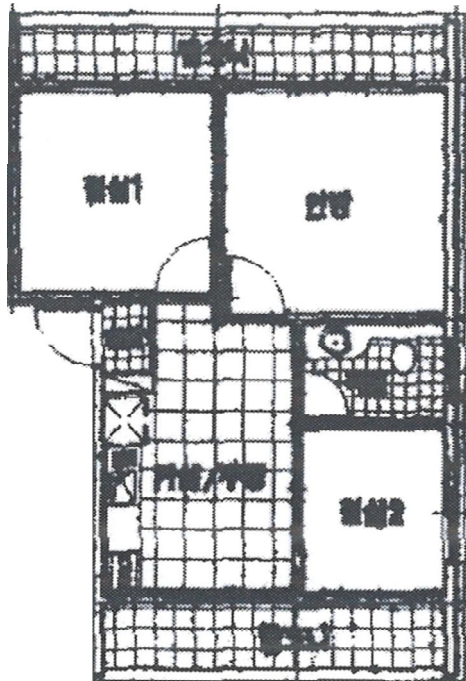
서울특별시 은평구 신사동 191-11 (통칭:현대빌라) 제5층 제502호



# 내부구조도



〈 신사동 191-11 (통칭:현대빌라) 제5층 호별배치도〉



〈 제5층 제502호 내부구조도〉

# 사 진 용 지



건물 전경

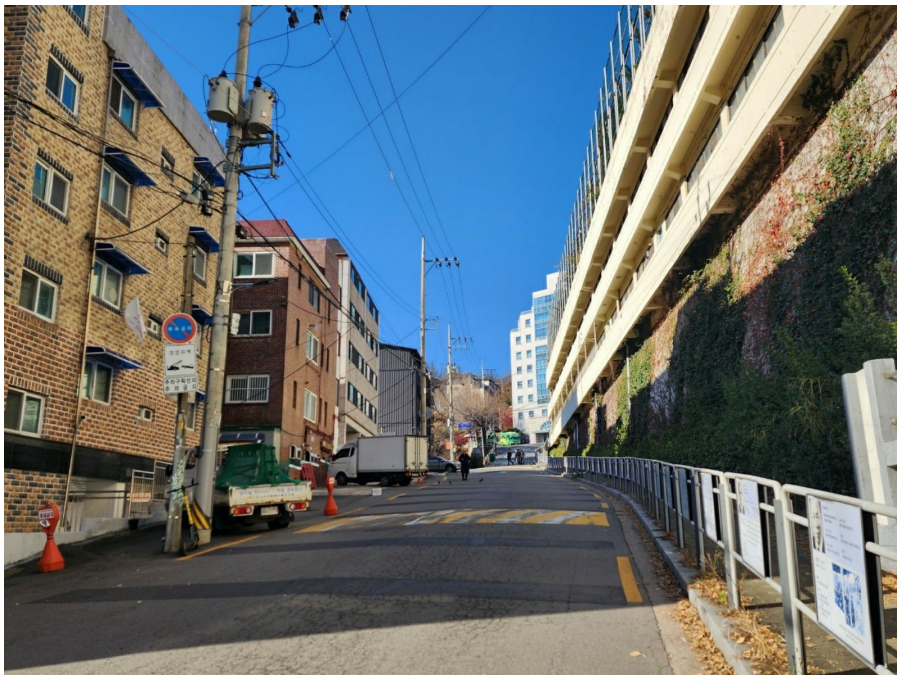


건물 전경

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

# 사 진 용 지



1층 공동출입구 전경



1층 전경