

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
건명	이상민 소유물건(2024타경64535) 서울 은평구 역촌동 72-9소재
감정서번호	삼상241218W 64535

삼상감정평가사사무소

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이상민 (2024타경64535)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.19	2024.12.18 ~ 2024.12.19	2024.12.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	(단지형다세대) 1개호 이	도시형 생활주택	(단지형다세대) 1개호 하 여	백	370,000,000
	합계					₩370,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 은평구 역촌동 72-9(도로명주소:은평구 갈현로7길 6-7(역촌동))에 소재하는 "만민하늘애" 비동 2층 202호(전유면적:55.85㎡, 대지권면적:36.25㎡)로서, 서울서부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.19일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 역촌동 72-9				
도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로7길 6-7(역촌동)				
건물명, 층, 호수	만민하늘애 비동 2층 202호				
용도	다세대주택 (도시형생활주택/ 단지형다세대)	사용승인일	2016.08.31		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	55.85	12.58	68.43	36.25	81.6

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	역촌동	만민하늘애	비동 4층/ 402호	49.85	32.35	327,000	2023. 12. 15 / 2016.08.31
나	역촌동	만민하늘애	에이동 5층/ 502호	46.97	30.49	300,000	2023.03.17 / 2016.08.31

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(23. 12. 15~24. 12. 19)

거래시점 : 2023. 12. 15, 2023년 11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024. 12. 19, 2024년 11월 지수를 적용 함

2023. 12. 15 매매 가격지수 (적용:2023년 11월) : 98.2

2024. 12. 19 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 99.1

시점수정치 : $99.1/98.2 \approx 1.00916$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			동일건 내에 소재하며 제 조건 동일함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			

평 가 의 견

	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					55.85	≒
327,000	1.00	1.00916	1.00		/49.85	370,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)
 인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은
 370,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)		에이동					2023.04.04
역촌동	만민하늘애	5층/ 502호	46.97	30.49	담보	290,000	2016.08.31
(2)		에이동					2019.12.09
역촌동	만민하늘애	4층/ 403호	47	30	담보	270,000	2016.08.31

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.12.01~2024.11.30	80.1
1개월 평균	2024.11.01~2024.11.30	80.8

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩370,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동 2층 202호					
건 물 명	이상민 소유물건(2024타경64535)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동					
	[도로명주소:서울특별시 은평구 갈현로7길 6-7(역촌동)]					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 다세대주택(도시형생활주택, 단지형다세대)					
	1층		20.20			
	2층		158.28			
	3층		158.28			
	4층		116.71			
	5층		108.51			
	6층		97.21			
	목탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		20.2			
1.서울특별시 은평구 역촌동 72-9	대	187.8				
2.동 소 72-27	대	201.3				
3.동 소 72-29	대	156.4				
4.동 소 72-30	대	156				
(내) 전유부분의 건물의 표시: 2층202호 철근콘크리트구조			55.85	55.85	370,000,000	비준가액

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동 2층 202호					
건 물 명	이상민 소유물건(2024타경64535)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1.2.3.4.소유권/대지권		36.25 701.5x----- 701.5	36.25		
	합 계				배분내역 토 지 : 148,000,000 건 물 : 222,000,000 W370,000,000.-	
		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

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 "서울역촌초등학교" 북서측 인근에 위치함.
주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 교육시설, 관공서, 공원 및 근린생활시설 등이
소재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 근거리에 지하철 6호선 "응암역" 및 인근에 버스정류장이
소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 2층 202호로서
외벽:석재붙임 마감 및 대리석붙임 마감 등.
내벽:벽지도배 및 일부타일 붙임 마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2016.08.31일자로 사용승인되고,
방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 및 기본적인
전기설비 등을 갖추었음.

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

본건은 인접도로 대비 등고 평탄한 4필지 일단의 유사 사다리형 토지로서, 다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<은평구 역촌동 72-9소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변)

<은평구 역촌동 72-27소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변)

<은평구 역촌동 72-29소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변)

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) |

<은평구 역촌동 72-30소재>
 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 중점경관관리구역(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없음.

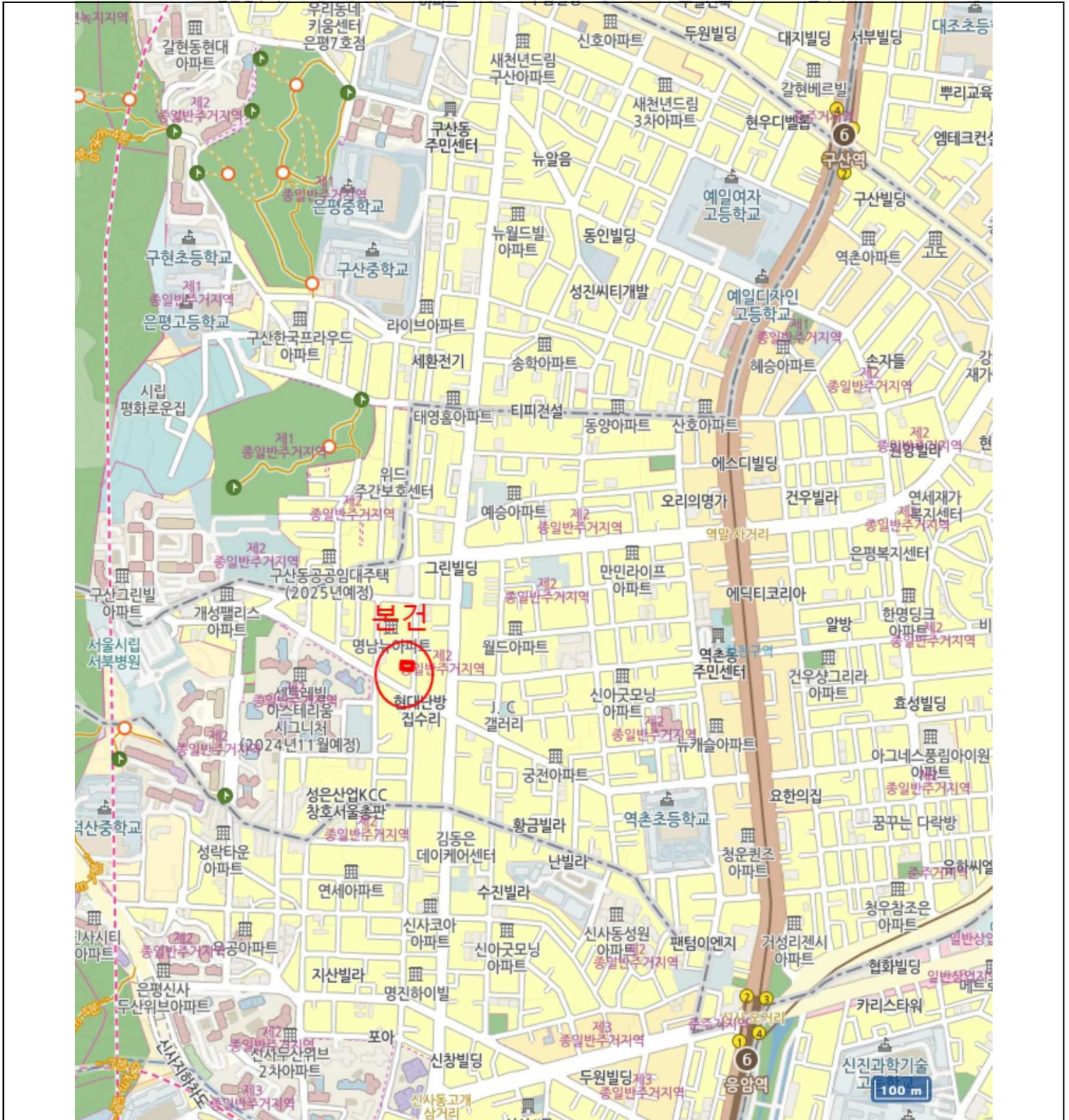
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동 2층 202호
------------	-------------------------------------

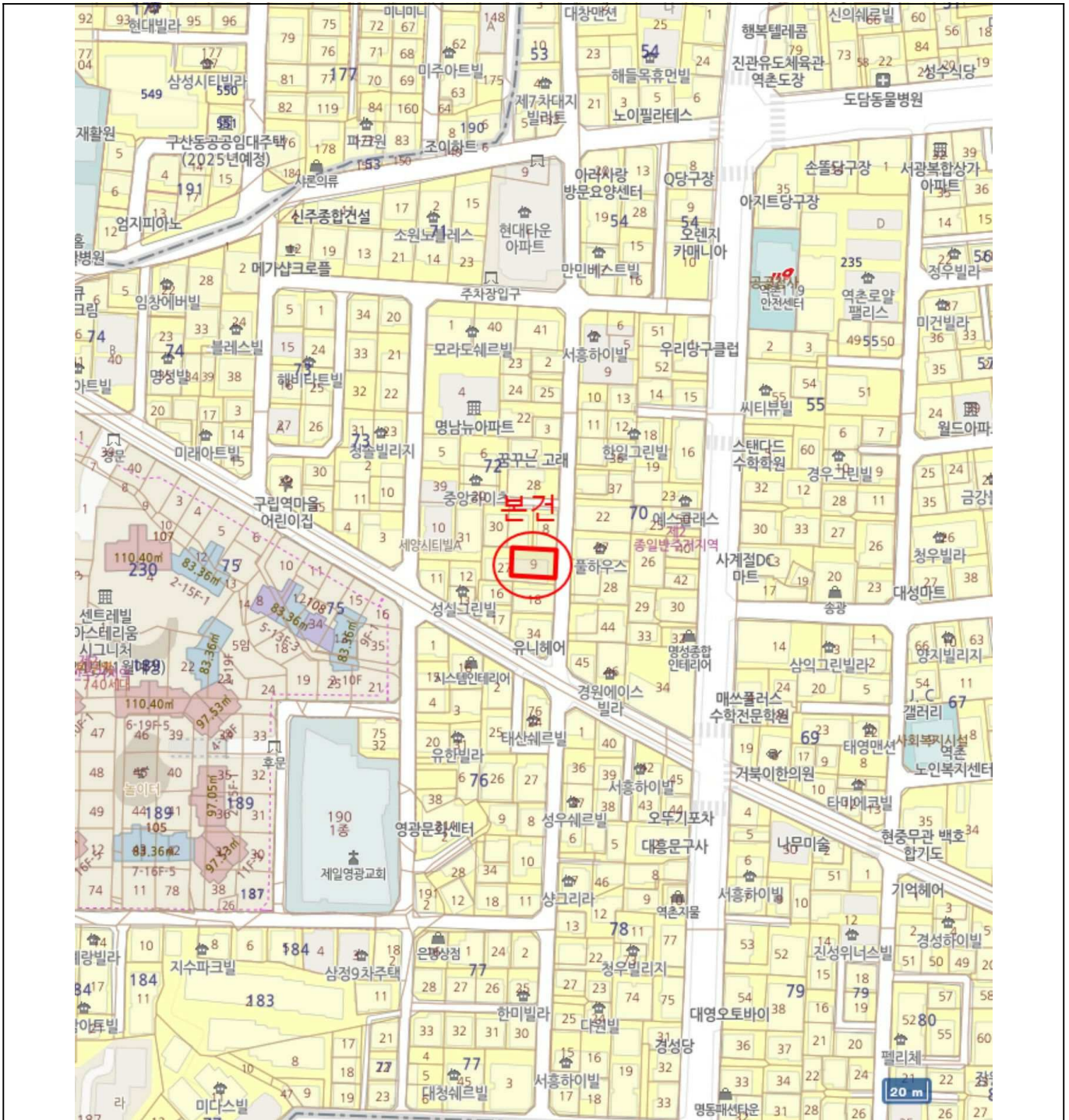


위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동 2층 202호



내부 구조도

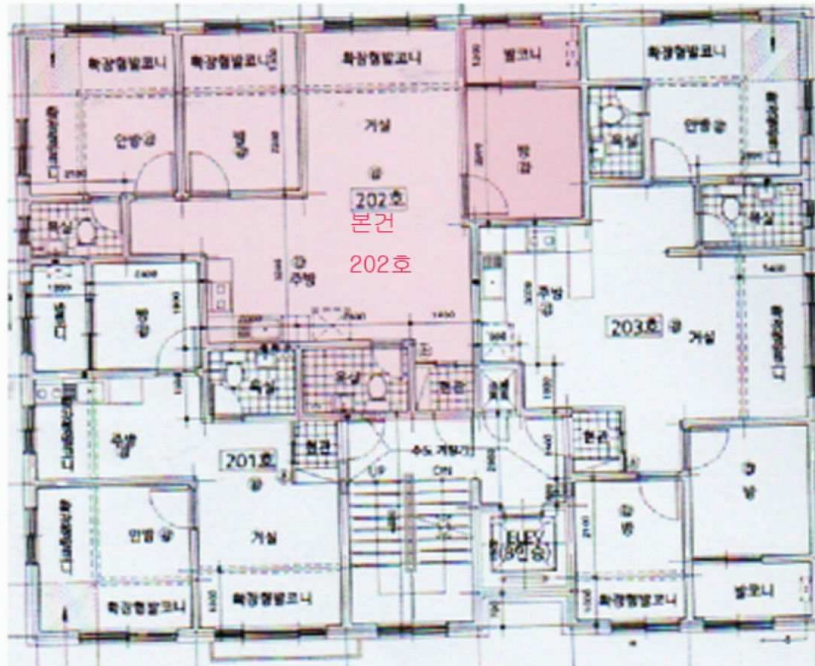


소재지

서울특별시 은평구 역촌동 72-9 만민하늘애 비동 2층 202호

<만민하늘애 B동 2층 호별배치 및 202호 내부구조도>

(본건:202호)





B



()A



1





202



202

