

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	김준한 소유물건(2024타경64566)
감정서번호	권익01-241216-201

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.

감 정 평 가 사 (인)
우 상 미

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	이억구천칠백만원정 (₩297,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김준한		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 23	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	297,000,000
	합 계					₩297,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암3동 소재 “응암3동주민센터” 북측 인근에 위치하는 거성리젠시 제8층 제802호로서, 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 2024.12.23.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.12.23.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 응암동 126-10 [도로명주소] 서울특별시 은평구 불광천길 462-13 (응암동)				
명칭, 호수		거성리젠시 제8층 제802호				
사용승인일		2020.10.5	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제8층/ 제802호	29.99	9.06	39.05	8.99	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	거성리젠시	7층 000호	29.76	8.91	299,000	10,047,043	2022.04.02
								2020.10.05

※ 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 (2022년3월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년11월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
101.7	99.3	0.97640

※ 거래시점 :2022.04.02, 2022년 3월 지수를 적용함.

※ 기준시점 :2024.12.23, 2024년 11월 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	1.01	1.010
본건은 비교거래사례 대비 개별요인(층별 효용 등)이 다소 우세함.					

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	299,000,000	1.00	0.97640	1.010	29.99 /29.76	297,141,883	297,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 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 29-160외	SM벨리체	11층 000호	29.17	8.01	291,000	법원 경매	2024.11.21
								2020.10.20
2	응암동 578-33외	더세영	2층 000호	29.65	19.04	295,000	법원 경매	2024.03.21
								2020.12.21
3	응암동 120-20	은명빌리지	5층 000호	29.78	10.72	275,000	법원 경매	2024.05.31
								2018.05.30

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	응암동 115-15	미토하우스	3층 000호	29.26	10.515	275,000	9,398,496	2024.09.22
								2019.08.07
2	응암동 590-25외	위산 엘리시움	8층 000호	30	11.8	318,000	10,600,000	2024.03.09
								2022.12.14

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 : 297,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
1	서울특별시 은평구 응암동 126-10 거성리젠시	제8층/ 제802호	29.99	8.99	297,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1.	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 불광천길 462-13	126-10 거성 리젠시	업무시설 (오피스텔) 다세대주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층						
						지하1층	140.42			
						지하1층	17.67			
						지하1층	15.17			
						지하1층	9.87			
						1층	24.86			
						1층	23.97			
						2층~5층 각	213.05			
						6층~9층 각	138.8			
						옥탑1층 (연면적제외)	16.96			
	126-10	대	준주거지역 (내)	373.6						
1			철근콘크리트구조 제8층 제802호	29.99	29.99	297,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
			1 소유권대지권	8.99	8.99					
				----- 373.6						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 207,900,000 89,100,000				
	합 계					₩297,000,000.-				
			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

서울특별시 은평구 응암3동 소재 "응암3동주민센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 새절역(지하철 6호선)이 소재하는 등 제반교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 9층 건물내 제8층 제802호로,

외벽 : 치장벽돌, 돌붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스를 이용한 난방설비, 소화전, 기계식 주차장 설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인점토지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로 업무시설(오피스텔), 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

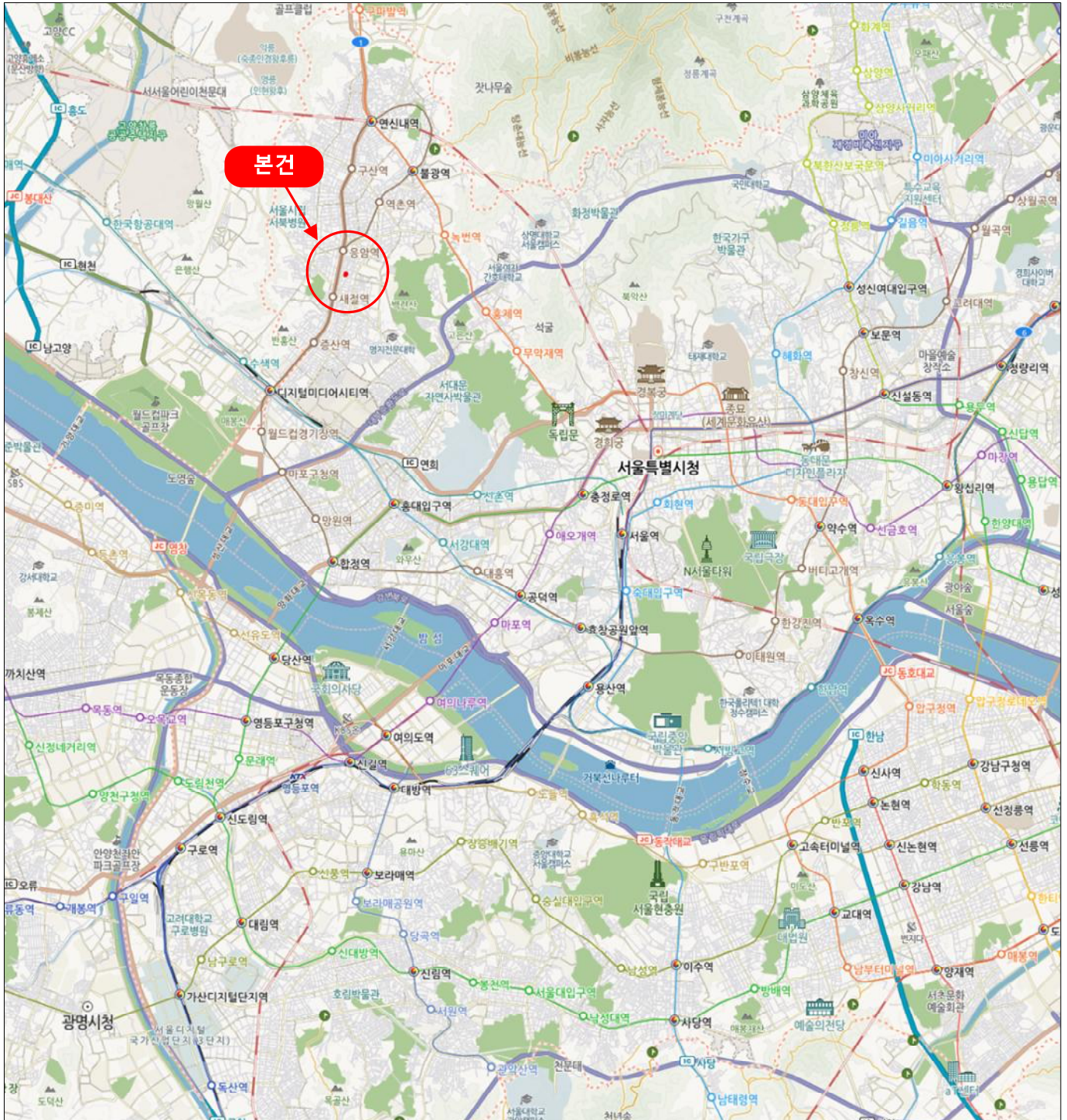
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지

서울특별시 은평구 응암동 126-10 거성리젠시 제8층 제802호



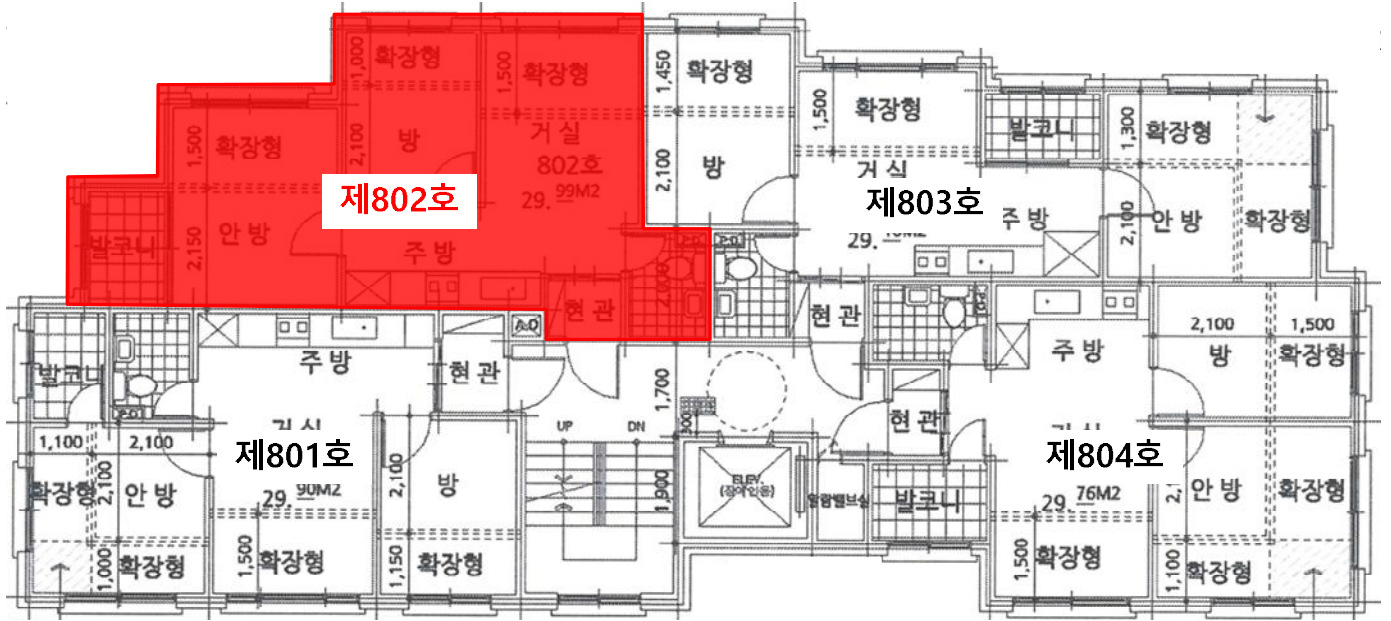
상 세 위 치 도

소재지

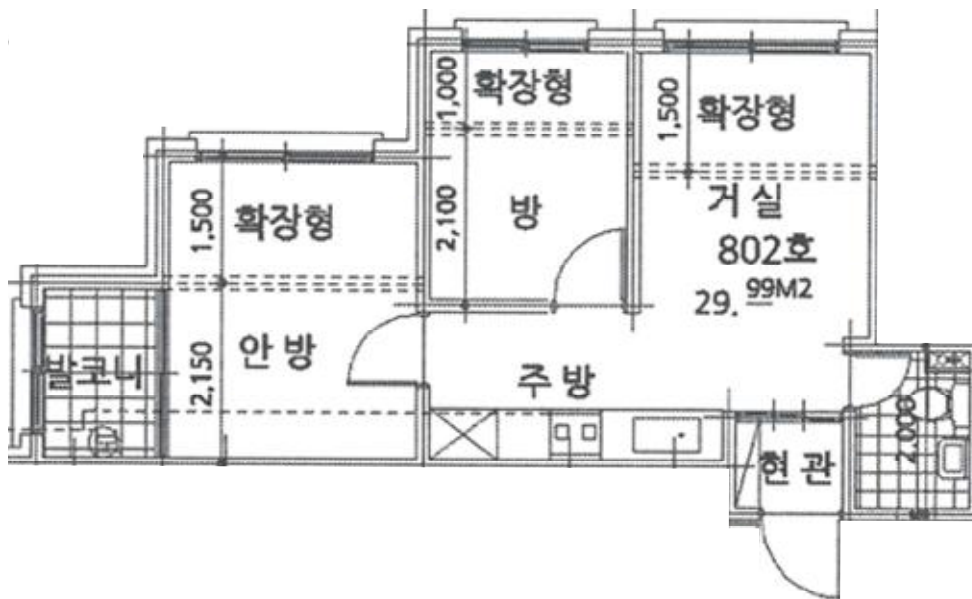
서울특별시 은평구 응암동 126-10 거성리젠시 제8층 제802호



내부구조도

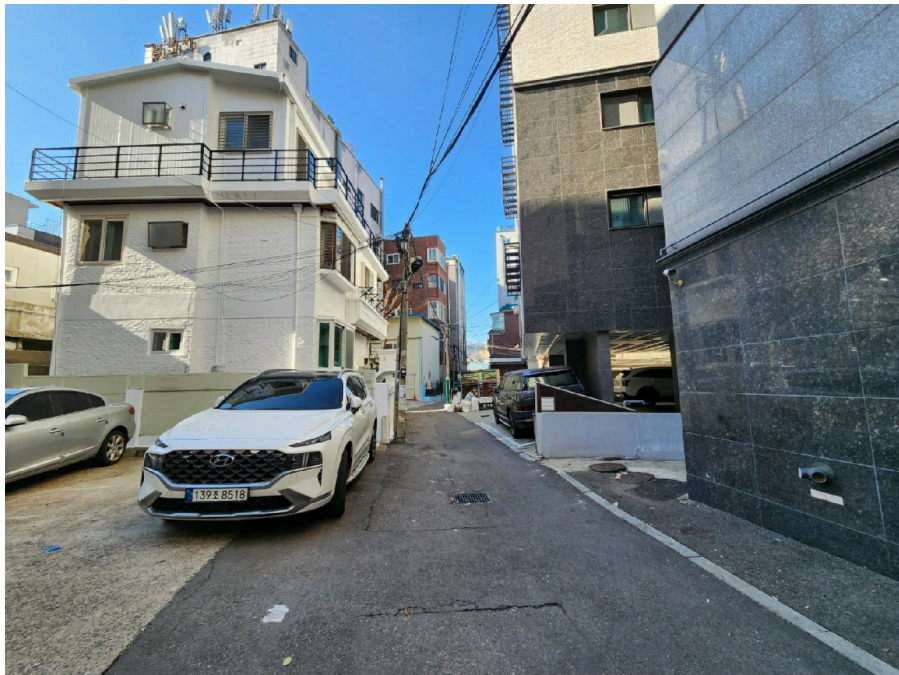


《응암동 126-10 거성리젠시 제8층 호별배치도》



《제8층 제802호 내부구조도》







1

