

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	김성희 소유물건(2025타경50366)
감정서번호	DW-250116-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이대운

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	김성희 (2025타경50366)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.03	2025.01.31 ~ 2025.02.03	2025.02.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	225,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩225,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 역촌동 60-56, 60-57 (도로명주소)서울특별시 은평구 역말로4길 11-13		
건물명, 층, 호수	리치캐슬 5층 502호		
공부상 용도	다세대주택	사용승인일	2011.11.25
면적	전유면적 37.05㎡	공용면적 4.98㎡	대지권 25.499㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.01.31에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.03임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인년
A	역촌동 **-**외	다세대 주택	4/ **	35.15	24.191	229,000,000	2024.06.15 2011

② 거래사례의 선정

상기 사례A는 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 대상물건과 특히 비교성이 있는 동일 건물내 거래사례들 중 기준시점현재 파악가능한 가장 최근 사례로서 그 거래가액이 등기되어 있는 바, 이를 선정하여 비준함.

2) 사정보정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

3) 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중에서 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.

-시점수정치 산출(2021.06=100 / 서울시 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수를 적용)

▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 98.1 (2024.05)

▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.4 (2024.12) *2025년 1월분 매매가격지수는 미발표임.

▷시점수정치 : $99.4 / 98.1 \approx 1.01325$

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지구성, 공공시설의 규모 및 내용 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분, 확장면적 등), 제시외부분의 유무 및 그 상태, 내부 평면방식, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치(누계)
대상물건	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
대상물건과 거래사례는 동일한 건물내 소재하여 외부요인, 건물(내부)요인 등은 대등하며 호별요인(본건 제시외부분을 고려하고 확장면적의 대소, 위치에 따른 앞트임 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 열세함)의 경우 대상물건이 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 비준가격(시산가격) 산정

본건	사례거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	비준가격(원) (시산가격)
대상 물건	229,000,000	1.00	1.01325	0.920	37.05/35.15	225,010,511

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가격 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점 사용승인년
a	역촌동 **-**외	다세대 주택	2/ ***	37.17	250,000,000	2024.02.15 2011
b	역촌동 **-**	다세대 주택	3/ ***	33.11	190,000,000	2024.04.20 2011

2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점 사용승인년
a	역촌동 **-**	다세대 주택	5/ ***	31.39	185,320,000	경매	2023.09.05 2010
b	역촌동 **-**	다세대 주택	3/ ***	39.28	234,000,000	담보	2024.07.31 2012
c	역촌동 **-**외	다세대 주택	5/ ***	38.2	242,000,000	담보	2024.04.09 2011

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대상상의 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용(평가전례 등) 등에 근거하였으니 유의바람.
- 2) 본건의 경우 후면 “내부구조도” 에서 보는 바와 같이 공부도면상 테라스로 표시된 부분에 새시 등을 추가로 설치하여 이용중인 제시외부분(㉠)이 소재하는 바, 본 평가에서는 평가목적, 동일 혹은 유사 유형의 일반적인 거래형태, 해당부분의 현황 등을 종합적으로 고려하여 현장조사시 해당부분을 개략적으로 약측하여 본건 주된 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 및 경매 참여시 유의바라며 경매참여시에는 해당부분의 정상여부, 그에 따른 낙찰시 있을 수 있는 추가 부담사항 등 제반사항들을 별도 확인바람.
- 3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산 연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 225,000,000원

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 유효숫자자리수를 조정(유효숫자 넷째자리에서 반올림)하여 합리적으로 결정하였음.

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 역촌동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 역말로4길 11-13 1. 서울특별시 은평구 역촌동 2. 동소	60-56, 60-57 리치 캐슬	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 5층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층			(연면적제외)		
		60-56			대	201			
		60-57			대	199			
					(내)				
					철근콘크리트구조				
					5층 502호	37.05			37.05
					1,2. 소유권	25.499			
					-----	400 × -----			25.499
					대지권	400			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
			배분내역 157,500,000 67,500,000						
			225,000,000	비준가격 (공용부분 포함)					
㉠	<제시외> 서울특별시 은평구 역촌동	60-56, 60-57 리치캐슬	주택일부	(벽체등이용) 새시조 등	(11)	11	주된 건물에 포함 평가	5층 502호	
합 계							₩225,000,000.-		

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

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 역촌초등학교 북서측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 점면도로 등에 따라 연립 및 다세대주택 등의 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업 혹은 업무용 건물, 학교, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층 건물 내 5층 502호로서,
외벽 : 스톤코트마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 두 필지 일단으로 대체로 장방형 평지로서 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

본건은 동측으로 접한 세로 수준의 포장도로를 통해 진출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.
 나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 요망되니 참고바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 역촌동 60-56외 리치캐슬 5층 502호
-----	-----------------------------------

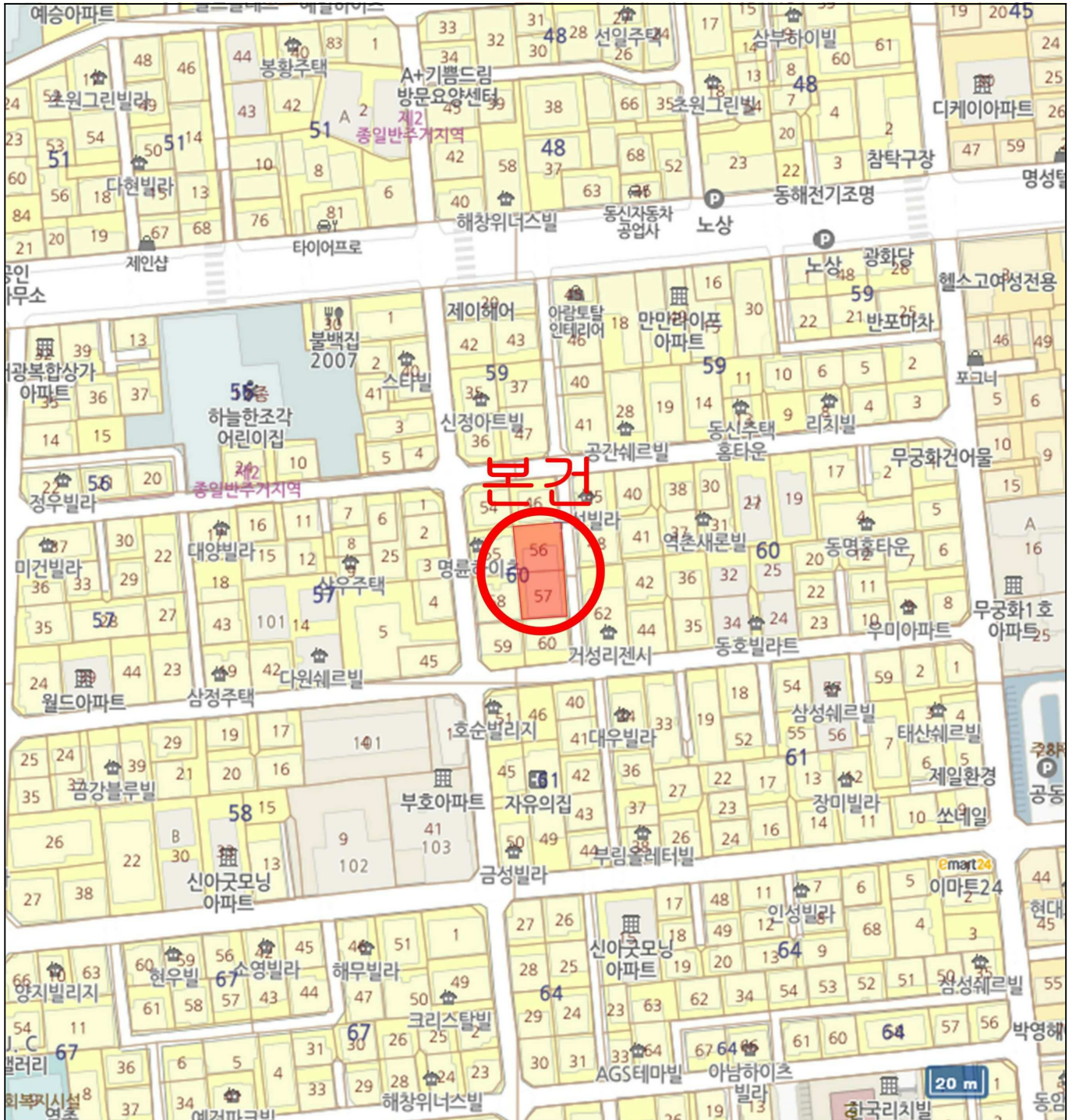


위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 60-56외 리치캐슬 5층 502호

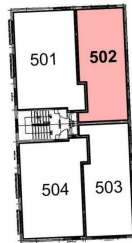


호별배치도 및 내부구조도



소재지 서울특별시 은평구 역촌동 60-56외 리치캐슬 5층 502호

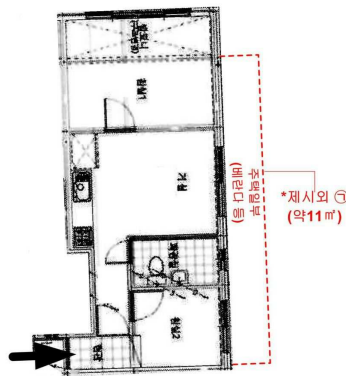
호별배치도
(No Scale)



<리치캐슬 5층>

*상기 호별배치도는 호별배치를 확인하기 위한 개략적인 것으로 실제 호별구조 등과는 차이가 있을 수 있음.

내부구조도
(No Scale)



<리치캐슬 5층 502호>

*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물 대장상 도면, 외부관찰 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 다소 상이할 수 있으니 유의 바라며 경매참여시에는 재확인이 필요요망되니 참고바람.





5



(1)



(1)

