

# 감정평가서

건명	이병문 소유물건(2023타경53361)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 김세경
감정서번호	G2304-01-2401

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)라인감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 명 진

(주)라인감정평가법인 대표이사 박명진 (서명또는인)

감정평가액	칠억사천만원정 (₩740,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이병문 (2023타경53361)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.04.28	2023.04.28 ~ 2023.04.28	2023.05.03		
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	740,000,000
	합 계					₩740,000,000
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)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 “신진과학기술고등학교” 북동측 인근에 위치하는 응암동 금호아파트 제103동 제2층 제201호로서, 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 응암동 739				
건물명, 층, 호수	응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호				
용도	아파트	사용승인일자	1998-07-03		
(가)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.3	62.123	146.423	30.44	57.57%

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2023년 4월 28일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2023년 4월 28일 현장 방문하여 현황 및 주위 상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

### 2. 감정평가조건에 대한 검토

- 별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

#### 1) 주된 감정평가방법

##### 가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

##### 나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

#### 2) 다른 감정평가방법

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅳ. 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례의 선정

#### 1) 선정기준

##### 「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### 2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)
1	응암동739 제101동 제10층 제1001호	59.82	43.35	21.60	700,000,000
	거래시점	2022-09-02		사용승인일자	1998-07-03
2	응암동761 제302동 제11층 제1101호	114.9	107.12	67.67	1,140,000,000
	거래시점	2022-06-14		사용승인일자	2011-12-22

#### 3) 비교사례의 선정

동일단지 건물의 거래사례로 대상 물건과 유사한 <사례1>선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

## 3. 시점수정

### 1) 시점수정방법

#### 「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

### 2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국 감정원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 3) 시점수정치

아파트 매매가격지수(서울특별시 은평구)

구분	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
지수	102.3	90.3	0.88270
비고	2022년08월	2023년03월	90.3/ 102.3

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.00	외부요인 유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	건물요인 유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.85	전유면적, 층별효용 등 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.850		-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

### 5. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액	결정가액
(가)	700,000,000	1.00	0.88270	0.850	84.3/59.82	740,135,539	740,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 참고가격자료

### 1. 인근 실거래가 수준

가격수준	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 8,000,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 내외로 조사되었음.
------	---

### 2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점 (평가목적)
1	서울특별시 은평구 응암동 739	제102동 제13층 제130*호	59.82	21.60	690,000,000	2022-10-27 법원경매
2	서울특별시 은평구 응암동 762	제101동 제8층 제80*호	84.90	45.25	980,000,000	2022-05-13 법원경매

### 3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

지역통계		서울			은평구			응암동		
기간	용도	낙찰 가율	평균	낙찰 건수	낙찰 가율	평균	낙찰 건수	낙찰 가율	평균	낙찰 건수
1년	아파트	83.15%	81.10%	325	74.77%	75.82%	17	75.19%	75.38%	4
6개월	아파트	77.53%	74.85%	202	73.13%	74.70%	14	71.74%	71.74%	3

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## VI. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하여 대상 부동산의 감정평가액을 <740,000,000원>으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	서울특별시 은평구 응암동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로 318	739 응암동 금호 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 경사스라브지붕  (21층)  1층  2층~21층 각각				
	서울특별시 은평구 응암동	739	대	제3종일반주거지역	8,227			
	"	위지상		(내) 제2층 제201호	84.300	84.3	740,000,000	비준가격
				1 소유권대지권	30.440 8,227x----- 8,227	30.44		
<b>합 계</b>							<b>₩740,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 518,000,000  
 건 물 : 222,000,000

# 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 응암동 "신진과학기술고등학교"북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 학교등이 소재하는 지역으로서 제반 환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철 6호선 "응암역"이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 지상 21층 건 내 제2층 제201호로서,  
(사용승인일 : 1998-07-03)

- 외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 마감등임.
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임.
- 창호 : 샷시 창호 등임,

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 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)

대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 외곽으로 북서측 약 25미터, 남서측 및 남동측 약 8미터 포장도로 등과 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(응암로,자세한 사항 별도  
확인:도시계획과) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에  
관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

내부구조는 이해관계인의 부재로 건축물대장상의 현황도와 이웃의 탐문조사 등을 참고하여  
작성하였음.

# 광역 위치도



소재지

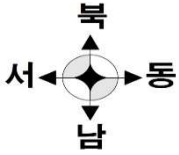
서울특별시 은평구 응암동 739



본건

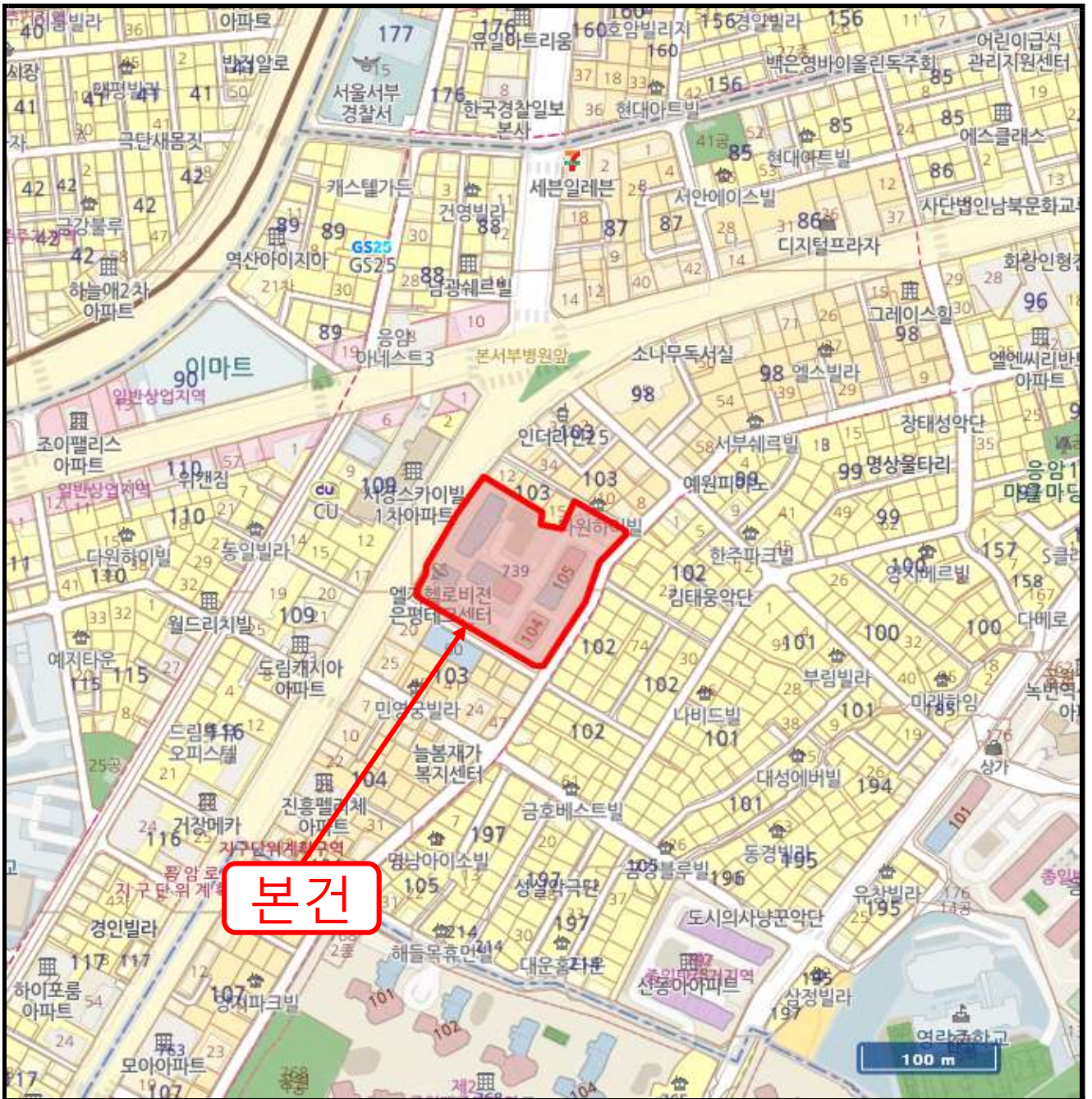
라인감정평가법인(주)

# 상세 위치도



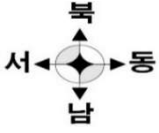
소재지

서울특별시 은평구 응암동 739  
응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호



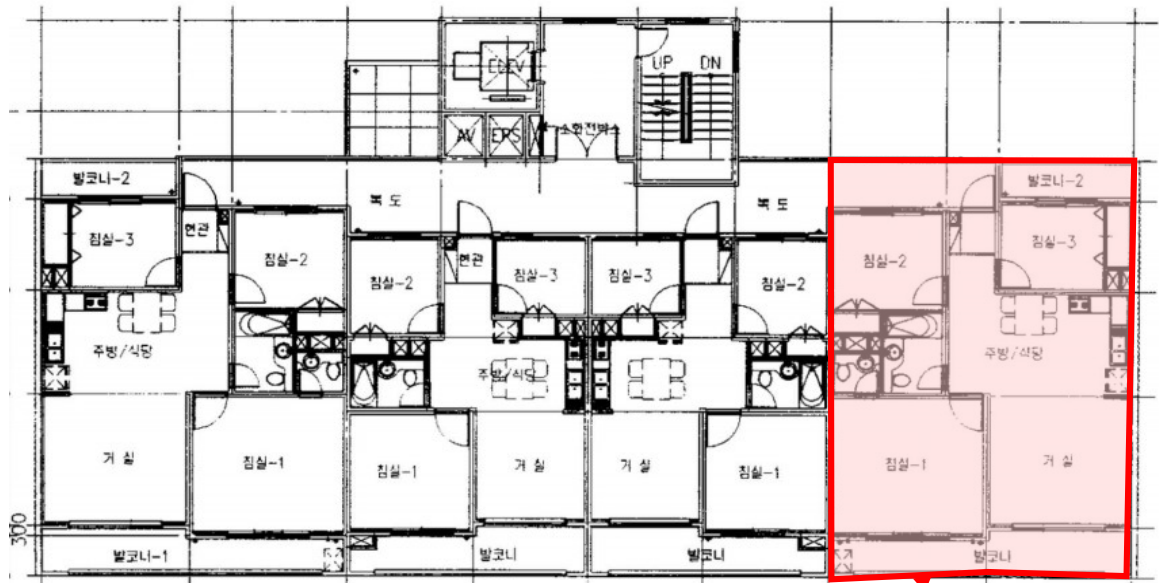
라인감정평가법인(주)

# 호 별 배치도



소재지

서울특별시 은평구 응암동 739  
응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호

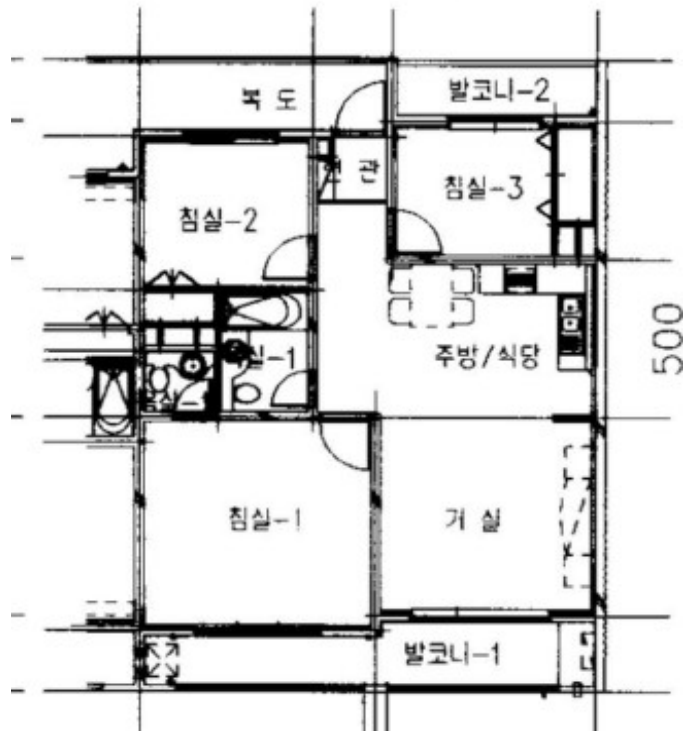


본건(응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호)

# 내부구조도

소재지

서울특별시 은평구 응암동 739  
응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호

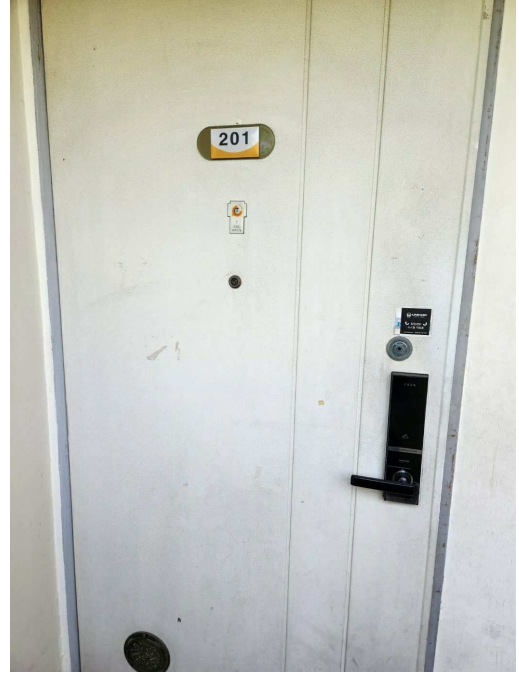


본건(응암동금호아파트 제103동 제2층 제201호)

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 현관



출입구 전경



주위환경