

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

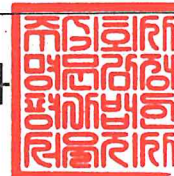
건명: 김기숙 소유물건(2024타경63426)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: m12-247111301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적·외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 서울지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최진규

*崔眞圭*



(주)명문감정평가법인 서울지사장 신순숙



(서명또는인)

감정평가액	이억칠천팔백만원정 (₩278,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기숙 (2024타경63426)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.25	2024.11.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하 여	-  백	278,000,000
	합계					₩278,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>권혁민</i>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “응암역 6호선” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (신성에버빌 제5층 제503호(전유면적: 25.94㎡))로서, 서울서부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

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

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 11월 25일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 현황도면 및 현황 점유부분등에 의거 확인하였음.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 신사동 29-154 [도로명주소]서울특별시 은평구 은평로2길 6-26			
건물명, 동, 층, 호수	신성에버빌 제5층 제503호			
용도	공동주택(다세대주택) 업무시설(오피스텔)	사용승인일	2020.07.31	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
가	25.94	14.63	40.57	10.827

※공용면적은 건축물대장상 “주” 공용부분의 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처: 등기사항전부증명서, KAIS ]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	거래시점		비고
							사용승인일		
#1	신사동 000	아줄리움	9/000	28.81	10.774	340,000,000 (11,801,457)	2023.11.26		오피스텔
							2022.07.29		
#2	신사동 000	아줄리움	2/000	28.81	10.774	300,000,000 (10,413,051)	2023.09.23		오피스텔
							2022.07.29.		

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건의 인근에 위치하는 유사한 건물의 거래사례로서 최신 거래사례이며 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

- 본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 “오피스텔 매매가격지수(서울 강북지역 서북권)”를 기준으로 시점수정치를 산정함.

(2021.06 = 100)

구분	2023. 10	2024. 10
매매가격지수	100.21	99.92

### - 시점 수정치 산출

- ▶ <사례#1>의 매매 당시 가격지수 : 100.21(2023.10월 적용)
- ▶ 본건 기준시점 가격지수 : 99.92 (2024.10월 적용)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.92 / 100.21 \approx 0.99711$
- \* 거래시점 : 2023.11.26. 2023년 10월 지수를 적용 함.
- \* 기준시점 : 2024.11.25. 2024년 10월 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.93	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.98	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.911		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
11,801,457	1.000	0.99711	0.911	10,720,057	25.94	278,078,279	278,000,000

※ 비준가액은 십만원 이하에서 반올림 하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 유사 구분건물의 매매가는 전유면적당 9,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
신사동 000	신성그린빌	4/000	22.36	9.83	기타담보	220,000,000 (9,838,998)	2022.04.11
							2019.07.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 278,000,000 원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려할 때 합리적인 것으로 판단되어 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

# 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			
	서울특별시 은평구 신사동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로2길 6-26	29-154 신성 에버빌	공동주택 (다세대 주택) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 철근콘크리트조지붕 8층					
							지1층	124.33	
							지1층	39.12	
							지1층	13.34	
							1층	11.52	
							2층	107.64	
							2층	13.11	
							3층 ~ 4층 각	120.75	
							5층 ~ 8층 각	111.1	
							옥탑 1층	11.97 (연면적 제외)	
(1)	동소	29-154	대	준주거지역	268.4	268.4			
1			(내)	철근콘크리트구조 제5층 제503호	25.94	25.94	278,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			(1)소유권대지권	10.827 268.4x ----- 268.4	10.827				
	합 계						배분내역		
							토 지 :	194,600,000	
							건 물 :	83,400,000	
								₩278,000,000.-	

# 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

본 건물은 서울특별시 은평구 신사동 소재 "응암역 6호선" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하므로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역 6호선 "응암역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 / 지상8층건물 내 제5층 제503호 (사용승인일 : 2020.07.31)

외벽 : 벽돌붙임 및 석재붙임 등임.

내벽 : 벽지 및 인테리어 등임.

창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

본 건의 경우 주거용 오피스텔(방2, 화장실, 거실, 발코니 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (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) |

세장형 · 환경사 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(신사생활권,자세한 사항 별도  
확인:도시계획과),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및  
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

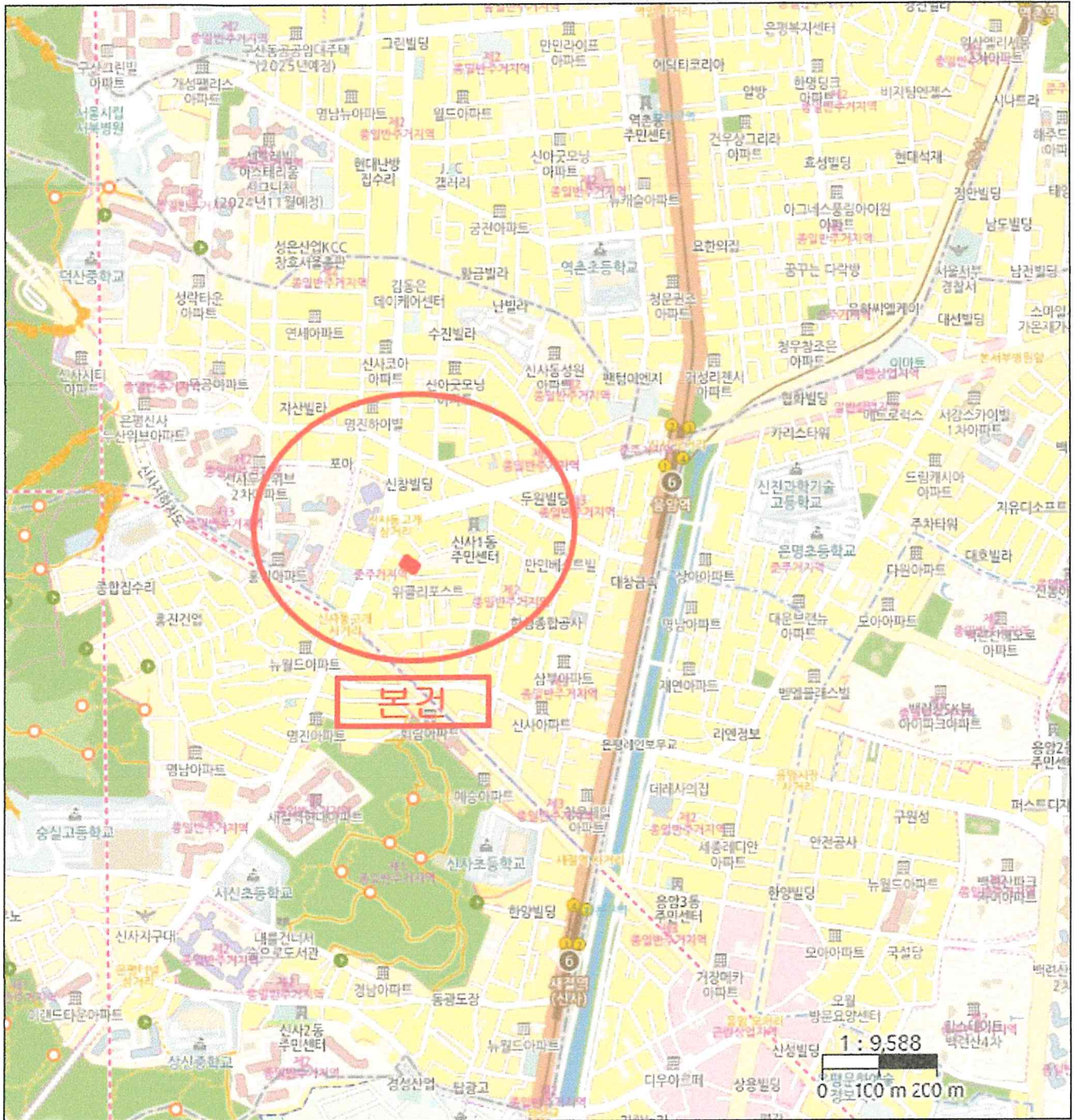
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.

# 광역위치도



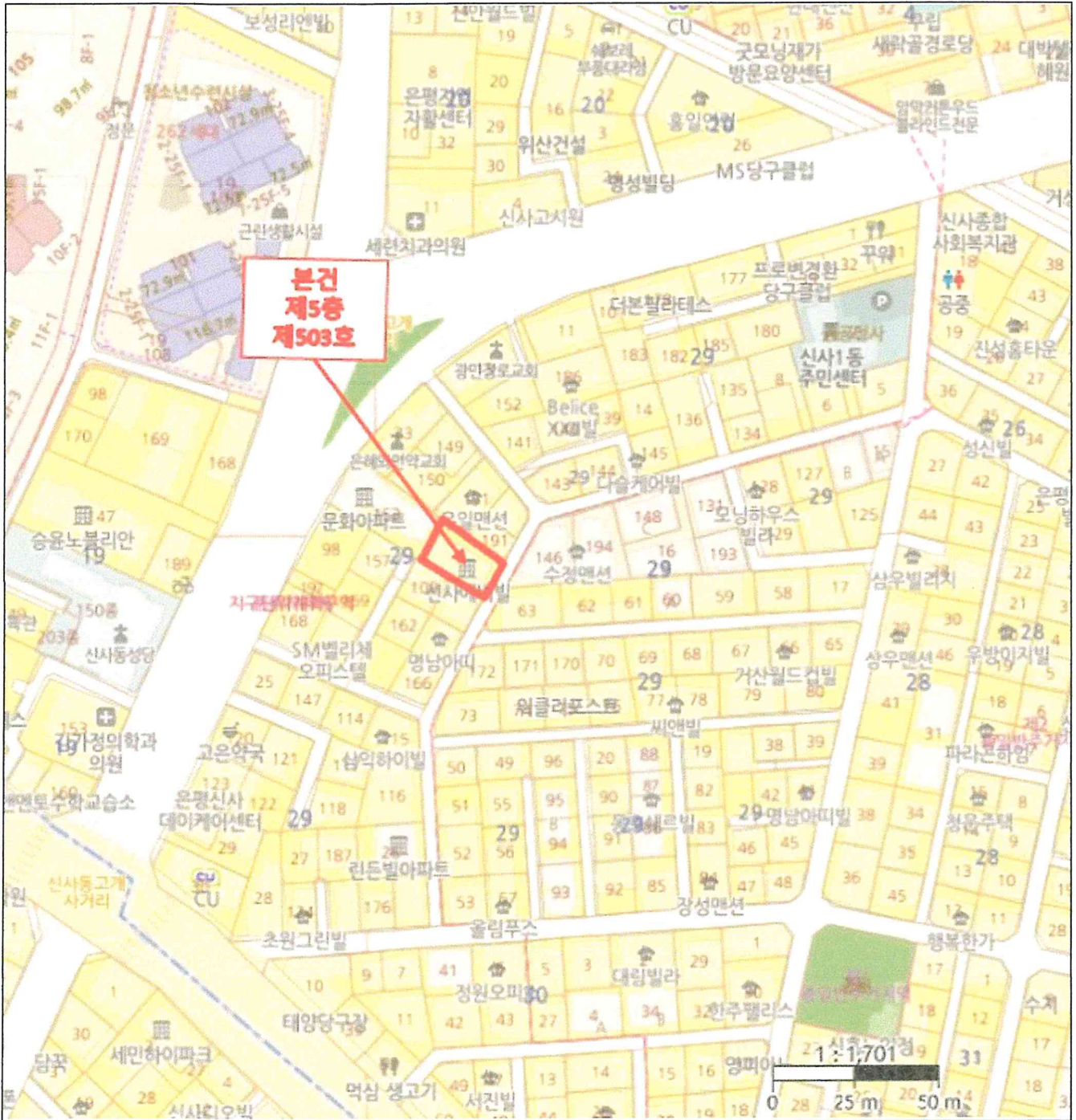
소재지	서울특별시 은평구 신사동 29-154 신성애빌빌 5층 503호
-----	------------------------------------



# 상세위치도



소재지	서울특별시 은평구 신사동 29-154 신성에버빌 5층 503호
-----	------------------------------------



# 내부구조도



소재지 서울특별시 은평구 신사동 29-154 신성에버빌 5층 503호

S=No Scale



호별배치도

지상5층 평면도



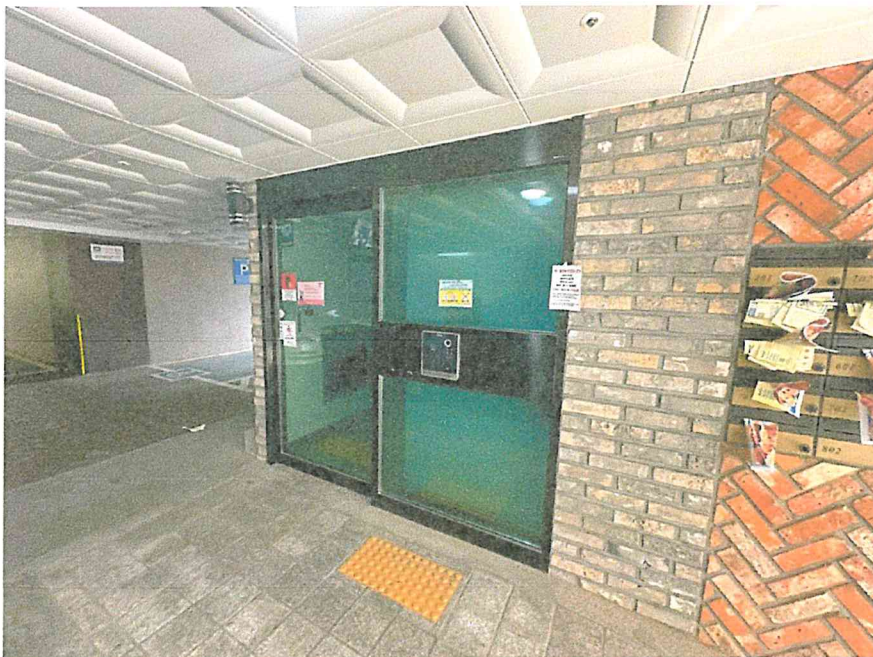
내부구조도

503호

# 사 진 용 지



<본건 전경>

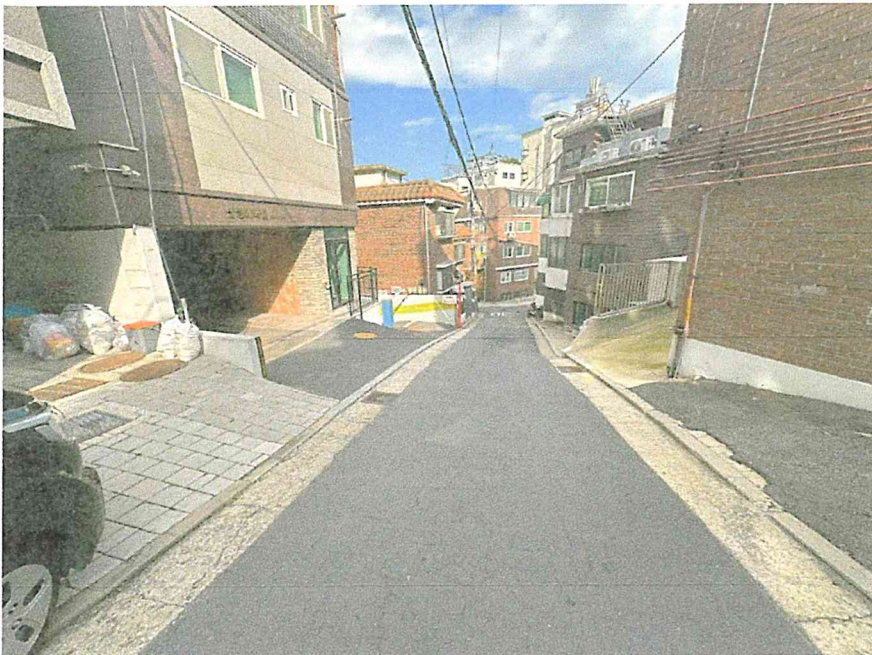


<공동 현관문>

# 사 진 용 지



<본건 현관문>



<주변환경>