

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임근중 소유물건(2025타경51003)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: T12025-0214-0001

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.

티아이감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
조 성 환

(인)

감정평가액	이억구천칠백만원정 (₩297,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임근중 (2025타경51003)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.15 ~ 2025.02.19	2025.02.20		
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
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동에 소재하며 "역촌동주민센터" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 19일임.

### 4. 실지조사실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 02월 15일에서 2025년 02월 19일에 실시하였음.

### 5. 감정평가방법

- 1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

- 3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

### **6. 그밖의사항**

본 평가 현장조사시 폐문 및 이해관계인 비협조로 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 도시하였으며 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 시 재확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 역촌동 59-30			건물명	대신벨리온	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕			규모	지하1층 / 지상6층	
주용도	다세대주택(도시형생활주택, 단지형다세대 20세대), 근린생활시설			사용승인일	2021.01.04	
기호	동	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	주공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	-	5	503	27.6	5.36	16.5

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙]제 16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	역촌동 57-* 외	-/2/***	28.56	18.376	286,000,000 (@10,000,000)	등기사항 전부증명서	24.03.06
							2021
#2	역촌동 47-**	-/3/***	53.49	34.16	458,000,000 (@8,560,000)	등기사항 전부증명서	24.09.22
							2023

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국부동산원))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 지리적, 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 면적 유사성이 더 큰 거래사례인 [사례 #1]를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 서울-강북지역-서북권 월간 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[연립다세대 매매가격지수: 서울특별시 강북지역 서북권]

구분	매매가격지수	비고
기준시점(2025.02.19)	99.5	최종 발표된 2025년 1월 지수 적용함.
거래시점(2024.03.06)	98.1	2024년 2월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.01427	$99.5/98.1 \approx 1.01427$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[기호1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.03	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 단지외부요인이 우세함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인이 대체로 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 호별요인이 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.061</b>		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

기호	거래가격 (@단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	286,000,000 (@10,000,000)	1.00	1.01427	1.061	27.6/28.56	297,430,757	297,000,000

※ 단가: 전유면적기준

※ 결정금액은 십만원자리에서 반올림하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점
							신축년도
#1	역촌동 59-**	-/6/***	27.6	16.5	경매	273,000,000 (@9,890,000)	24.11.01
							2021
#2	역촌동 59-**	-/2/***	27.6	16.5	경매	271,000,000 (@9,820,000)	24.08.26
							2021

※ 단가: 전유면적기준

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	-	다세대	@8,000,000원/㎡ ~@11,000,000원/㎡ 내외	2021년 준공 내외

#### 인근지역의 가격 수준에 관한 의견

층별·위치별 효용, 경과년수 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제5층 503호	27.6	297,000,000	@10,800,000	-
감정평가액 합계			<b>297,000,000</b>	-	-

※ 단가: 전유면적기준

## 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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		
1 가	서울특별시 은평구 역촌동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 역말로 32	59-30 대신 벨리온	다세대주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대 20세대), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				
					지1층	27.84		
					1층	64.08		
					1층	17.88		
					2층 - 6층	각 128.28		
				옥탑1층 (연면적제외)	17.88			
		59-30	대	-	368.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	27.6	27.6	297,000,000	비준가액 (건축물대장 주공용면적 포함평가)
				1 소유권	16.5	16.5		
				----- 대지권	368.4			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 207,900,000 89,100,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩297,000,000.-</b>	
			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 소재하며 "역촌동 주민센터" 북서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주위는 다가구주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 소재하며 인근에 "응암역" 및 "구산역"(지하철 6호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층 건물 내 소재하는 제5층 제503호로서, (사용승인일: 2021.01.04)

외벽 : 치장석 및 타일 붙임 마감 등,  
내벽 : -  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 내부구획 및 이용상황 등은 후첨 '내부구조도' 참조바람.  
※ 내부구획 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 향후 경매 진행 시 재확인바람.

## (5) 설비내역

# 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)

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 주차장, 승강기 등이 구비된 것으로 추정됨.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 장방형 토지로서 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 20미터, 동측으로 노폭 약 3미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

-.

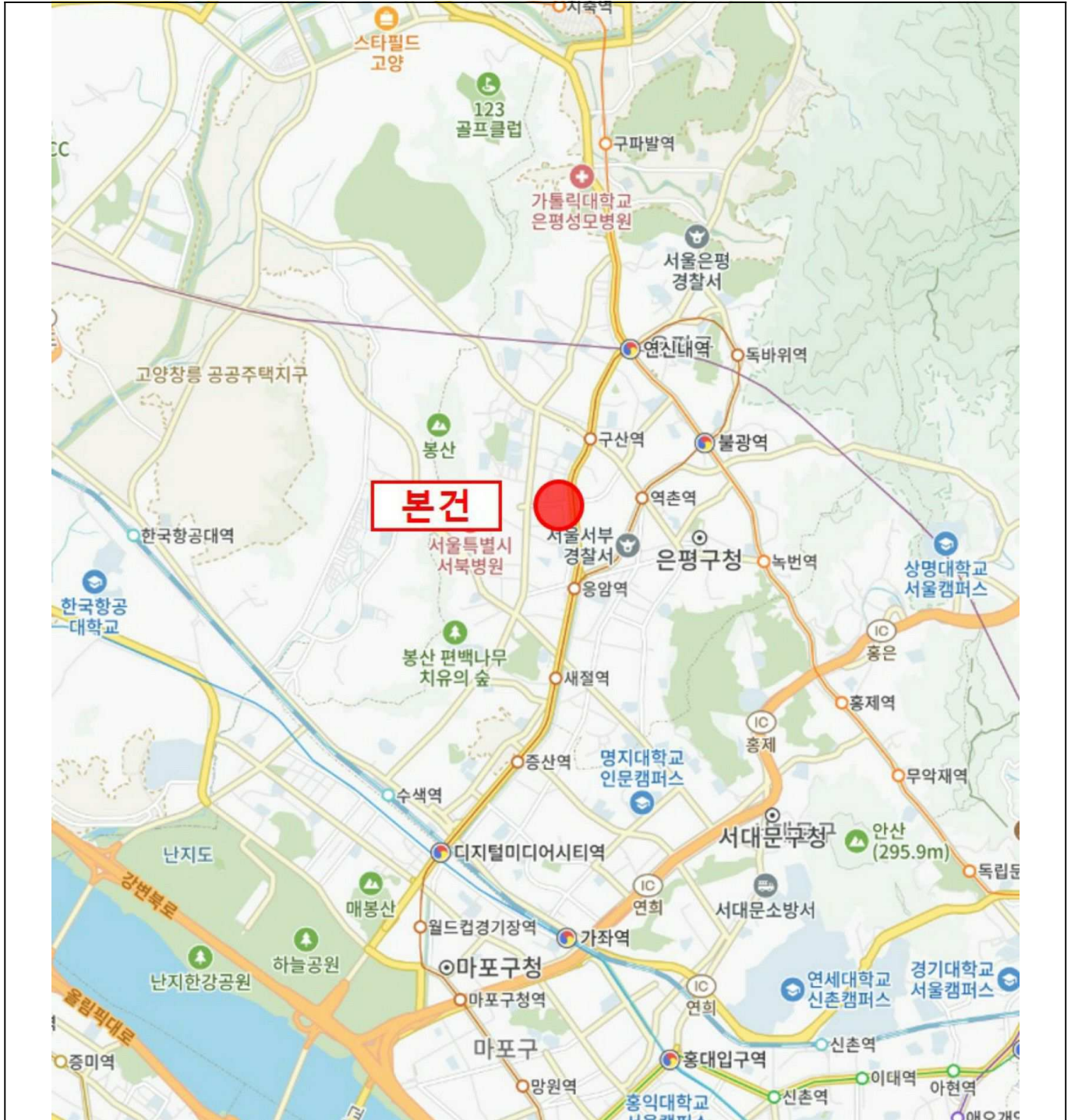
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 서울특별시 은평구 역촌동 일대

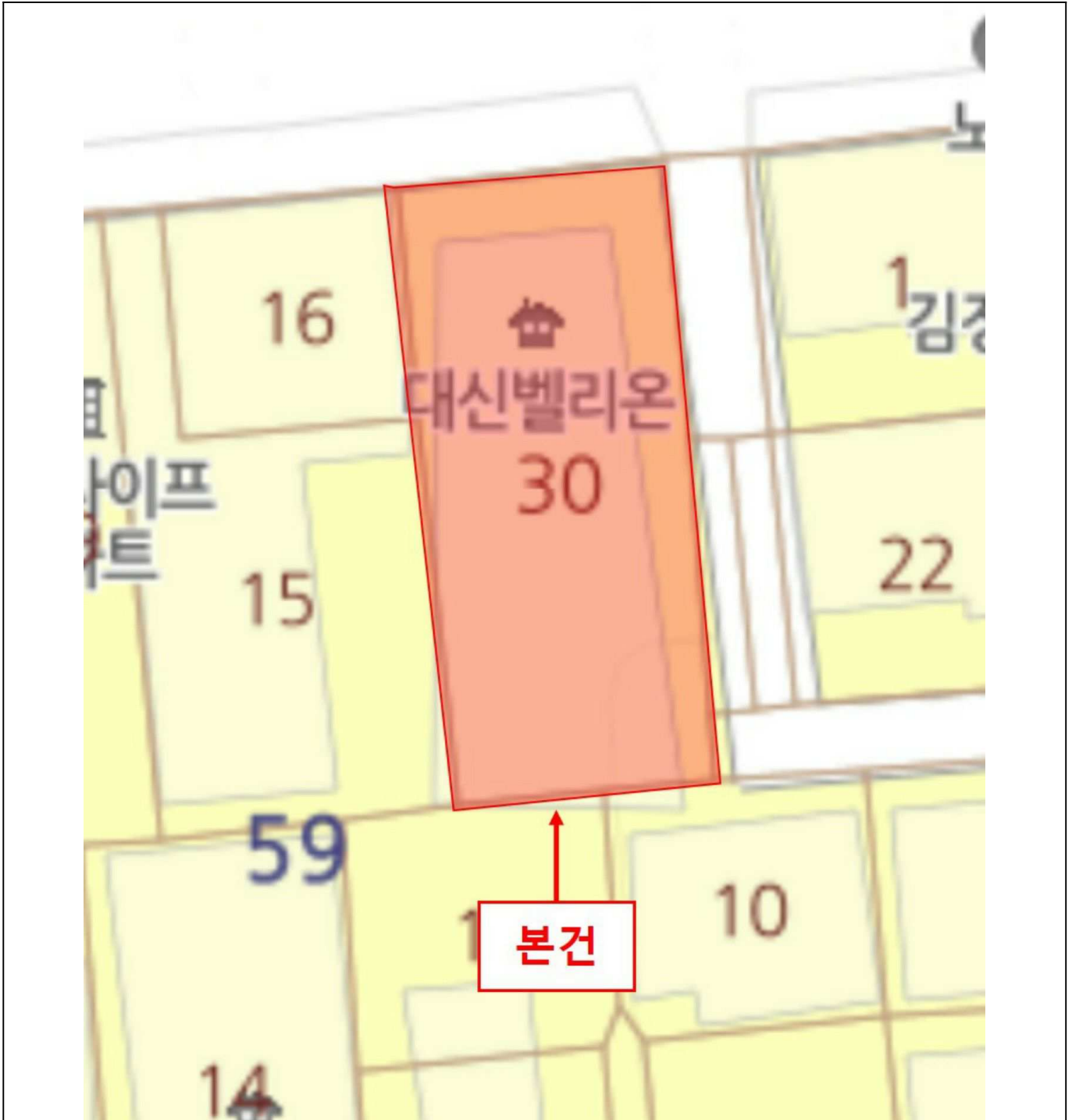


# 위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 59-30

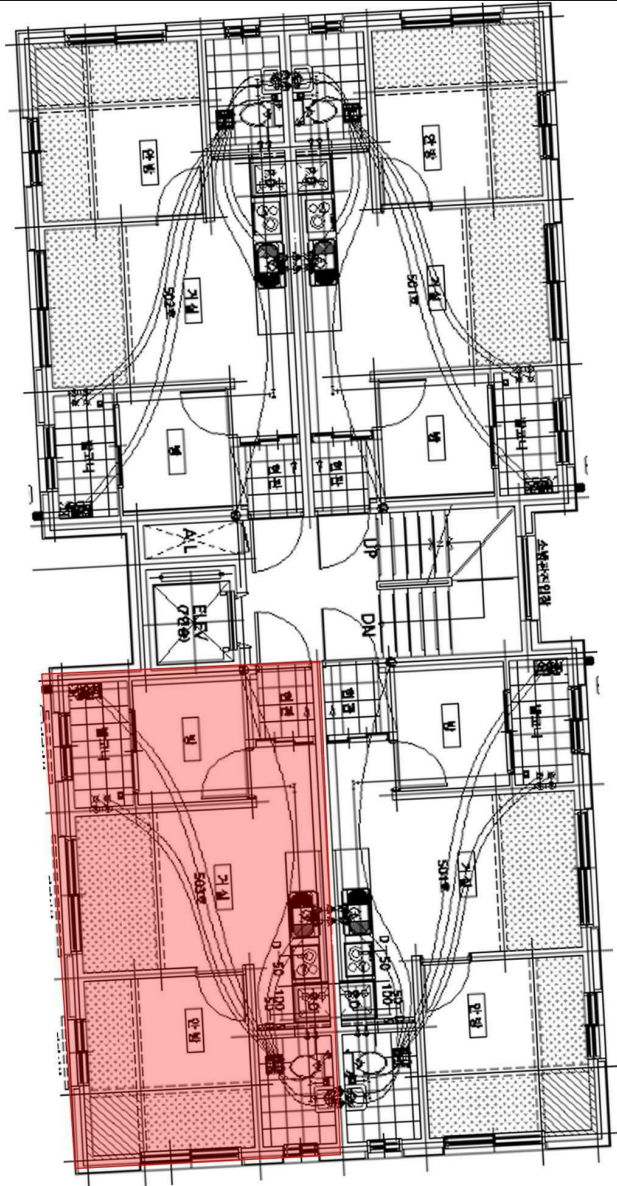


# 내부구조도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 59-30 대신벨리온 5층 503호



5층 503호 내부구조도

※ 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인 비협조로 인해 내부조사를 하지 못하였으며, 호별배치 및 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 작성하여 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.





( 503 )

