감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건 명	진현철 소유물건(2024타경62959)
감정서번호	권익01-241101-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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	이억구천구백만원정(₩299,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	진현철	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.12	2024.11.12	2024.11.12

감정평가내용	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	- 백	299,000,000 여
	합 계					₩299,000,000

심사확인

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

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “덕산중학교” 남동측 인근에 위치하는 유성아이비디동 제2층 제201호로서, 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 2024.11.12.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.11.12.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 신사동 270-53 〔도로명주소〕서울특별시 은평구 갈현로3길 25-5 (신사동)				
명칭, 호수		유성아이비D동 제2층 제201호				
사용승인일		2017.9.25	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)		
일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
1	제2층/제201호	45.75	10.89	56.64	28.331	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	신사동 270-1	유성아이비 에이동	2층 000호	43.77	26.68	290,000	6,625,543	2024.03.29 2019.04.08

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근에 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 (2024년2월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년09월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
98.1	98.9	1.00815

※ 거래시점 :2024.03.29, 2024년 2월 지수를 적용함.

※ 기준시점 :2024.11.12, 2024년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 9월 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

일련번호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
1	A	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 비교거래사례 대비 외부요인(차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.					

7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	290,000,000	1.00	1.00815	0.980	45.75 /43.77	299,477,211	299,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 6,200,000 ~ 7,000,000원/㎡ 수준 (위치별, 사용승인일, 면적 등에 따라 차이가 존재함.)

2. 인근 평가선례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점 사용승인일
1	신사동 270-9외	기룡하이츠 에이동	6층 000호	41.26	27.37	282,000	법원 경매	2023.09.04 2016.07.12
2	신사동 270-1	유성아이비 비동	6층 000호	44.91	27.38	290,000	담보	2024.03.14 2019.04.08
3	신사동 13-32	카리스타운 401동	3층 000호	45.9	27.77	298,000	담보	2024.03.11 2016.01.05
4	신사동 279-6외	유성아이비	4층 000호	41.65	24.41	251,000	담보	2024.02.29 2016.09.30

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신사동 270-52	파크원 B동	5층 000호	54.02	31.82	367,000	6,793,780	2024.06.08 2017.08.10
2	신사동 270-2	하늘정원 비동	2층 000호	40.47	27.52	270,000	6,671,609	2024.03.15 2017.11.06
3	신사동 13-1	카리스타운 501동	3층 000호	45.9	27.7402	303,000	6,601,307	2024.04.02 2016.01.15

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 : 299,000,000원

일련번호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	서울특별시 은평구 신사동 270-53 유성아이비디동	제2층/제201호	45.75	28.331	299,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 은평구 신사동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로3길 25-5	270-53 유성 아이비 디동	다세대주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				
				1층	15.50			
				2층	100.75			
				3층	100.75			
				4층	100.75			
				5층	100.75			
				6층	65.28			
				옥탑1층	17.24			
				(내)				
1.	동소	270-53	대	제2종일반주거지역	242			
1				철근콘크리트구조 제2층 제201호	45.75	45.75	299,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	28.331	28.331		
					242			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**209,300,000**	
						건 물 :	**89,700,000**	
	합 계						**₩299,000,000.-**	
			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 신사동 소재 "덕산중학교" 남동측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 다가구주택, 아파트, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 응암역(지하철 6호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상6층 건물내 제2층 제201호로,

외벽 : 치장 벽돌 쌓기, 돌붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비 등을 갖추고 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)

인접토지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로 다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

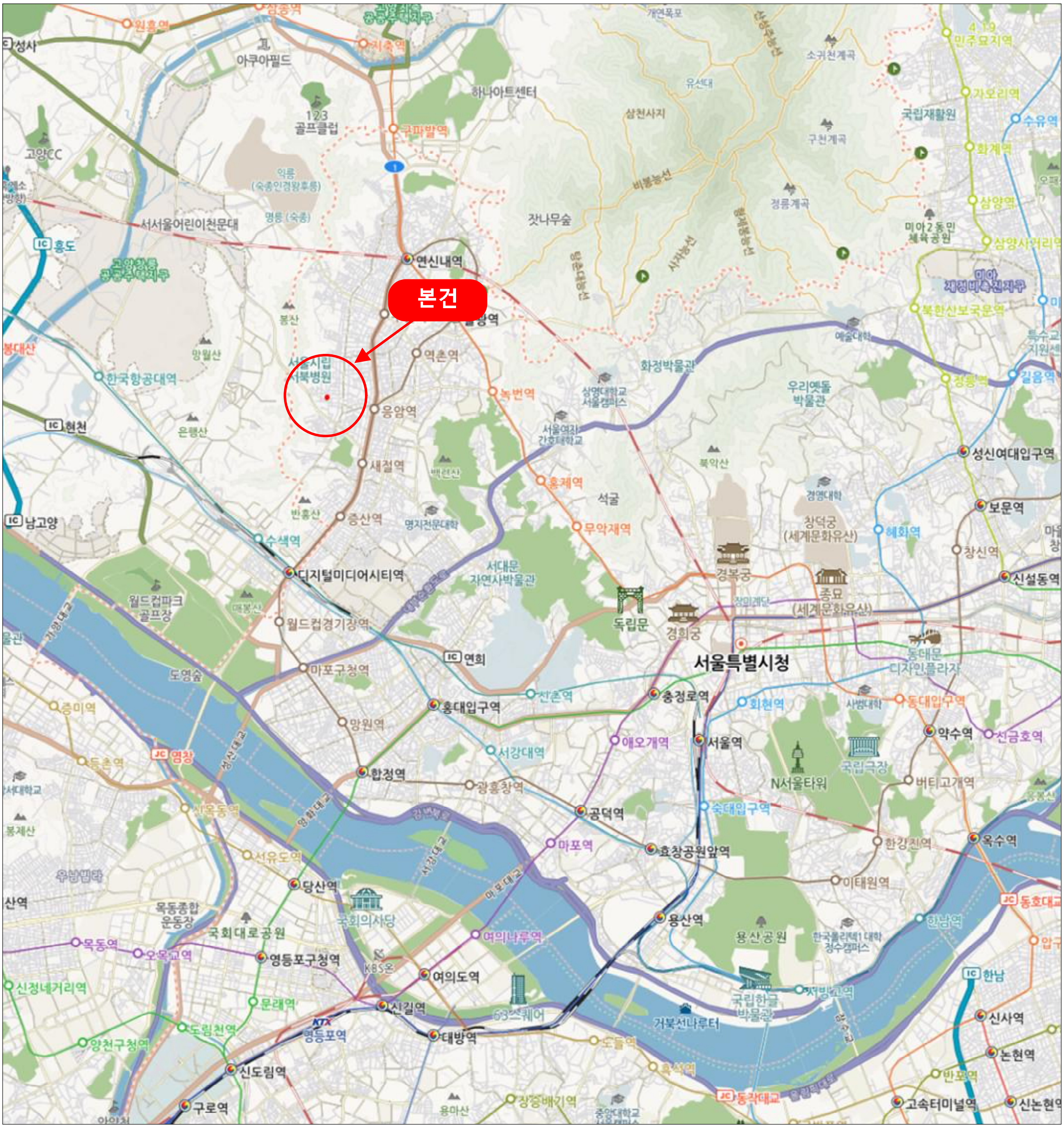
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

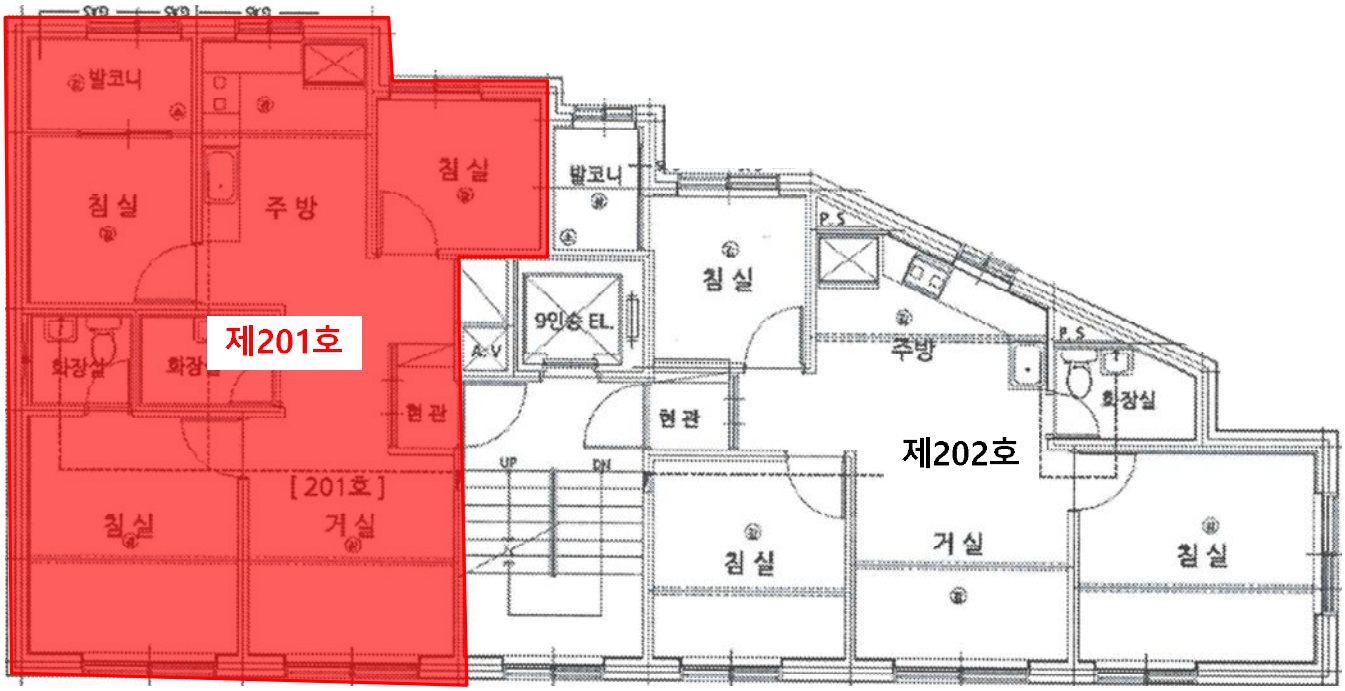
소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 270-53 유성아이비디동 제2층 제201호



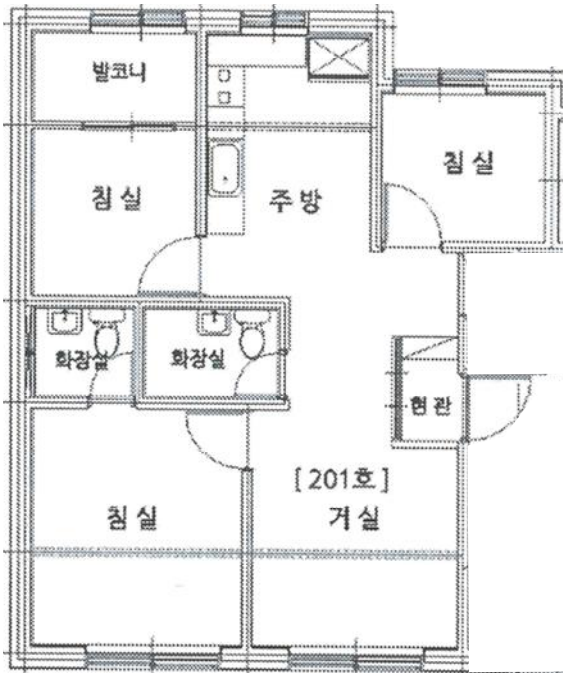
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 270-53 유성아이비디동 제2층 제201호

내 부 구 조 도



《 신사동 **270-53** 유성아이비디동 제**2**층 호별배치도》



《 유성아이비디동 제**2**층 제**201**호 내부구조도》

유성 아이비 D동

emart2

유성 아이빌 D동

1