

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
건명	서양임 소유물건(2024타경63211)
감정서번호	권익01-241108-201

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)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	삼억팔천칠백만원정(₩387,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서양임 (2024타경63211)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.11.15	2024.11.15	2024.11.15	
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	387,000,000
	합 계					₩387,000,000
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)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서대문구 남가좌동 소재 “서울연가초등학교” 북서측 인근에 위치하는 에코빌(3차) 제4층 제402호로서, 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 2024.11.15.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.11.15.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.
- 본건 전유부분의 면적 중 경량철골구조(조립식패널) 24.855㎡는 “특정건축물 정리에 관한 특별조치법”에 따라 2015.1.16.일 사용승인 되었으며 본건 평가시 이를 감안하여 평가하였음.

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 서대문구 북가좌동 277-10 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 증가로28길 21 (북가좌동)				
명칭, 호수		에코빌(3차) 제4층 제402호				
사용승인일		2009.6.12./ 2015.1.16.(증축)	구조		철근콘크리트구조, 경량철골(조립식패널), 평스라브 지붕	
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제4층/ 제402호	84.870	5.215	90.085	33	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	북가좌동 314-33	통칭 '남경아트빌'	4층 000호	76.07	36.39	370,000	4,863,941	2024.06.28
								2003.05.26

※ 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 (2024년5월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년09월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
98.1	98.9	1.00815

※ 거래시점 :2024.06.28, 2024년 5월 지수를 적용함.

※ 기준시점 :2024.11.15, 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

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
1	A	0.95	1.02	0.96	0.930
본건은 비교거래사례 대비 외부요인(대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성(가로 의 폭, 구조 등)), 개별요인(전유부분의 구조 등)에서 열세하고, 내부요인(경과년 수에 따른 노후도)에서 우세하나, 전반적으로 열세함.					

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	370,000,000	1.00	1.00815	0.930	84.87 /76.07	387,035,332	387,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 4,500,000 ~ 5,000,000원/㎡ 수준 (위치별, 사용승인일, 면적 등에 따라 차이가 존재함.)
------	--

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	북가좌동 322-17	통칭 '백명맨션'	3층 000호	84.38	34.4	380,000	기타 담보	2024.01.09
								1996.06.12
2	북가좌동 3-53	우진빌	4층 000호	82.93	45.7	374,000	법원 경매	2024.07.09
								2011.09.06
3	북가좌동 325-14	통칭 '부성빌라'	2층 000호	78.02	45.25	380,000	기타 담보	2024.03.28
								2004.08.11
4	북가좌동 276-23외	통칭 '태성하이츠빌'	1층 000호	73.56	35.14	336,000	기타 담보	2024.07.12
								2003.12.17

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	북가좌동 3-53	우진빌	4층 000호	82.93	45.7	379,000	4,570,119	2024.05.14
								2011.09.06
2	북가좌동 3-49	경성맨션	3층 000호	81.46	38.495	365,000	4,480,727	2024.09.26
								2000.09.15
3	북가좌동 289-24외	통칭 '명남아이소빌'	4층 000호	76.56	34.7125	340,000	4,440,961	2024.05.30
								2002.04.17

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 : 387,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
1	서울특별시 서대문구 북가좌동 277-10 에코빌(3차)	제4층/ 제402호	84.87	33	387,000,000	-

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

서울특별시 서대문구 남가좌동 소재 "서울연가초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 소규모 근린생활 시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 경량철골(조립식패널), 평스라브 지붕 지상5층 건물내 제4층 제402호로,

외벽 : 돌붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 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 환경사 세장형 토지로 다세대주택및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2012-08-09)(7층이하),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

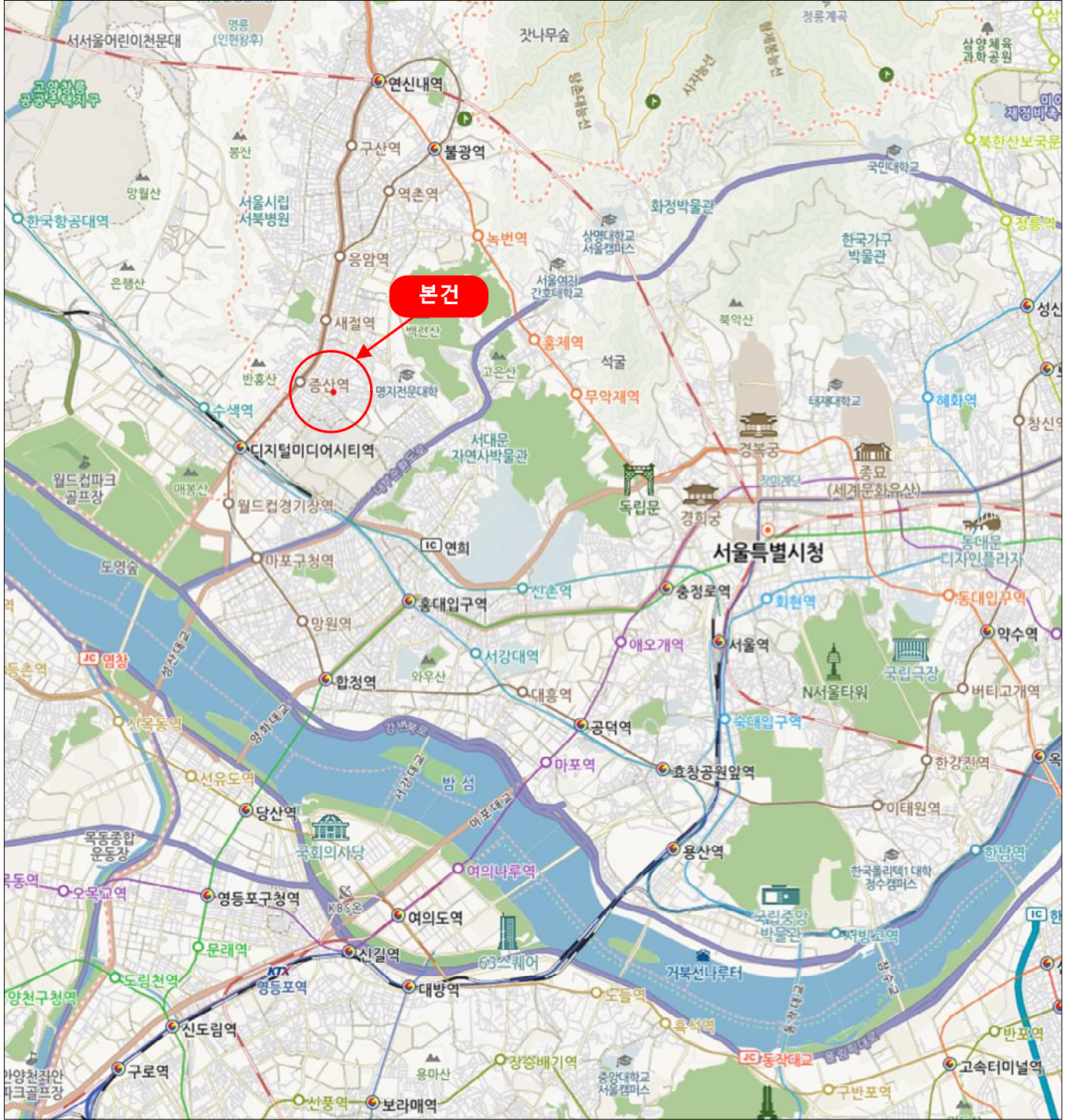
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 전유부분의 면적 중 경량철골구조(조립식패널) 24.855㎡는 "특정건축물 정리에 관한 특별조치법"에 따라 2015.1.16.일 사용승인 되었음.

광역 위치도

소재지

서울특별시 서대문구 북가좌동 277-10 에코빌(3차) 제4층 제402호



상세 위치도

소재지

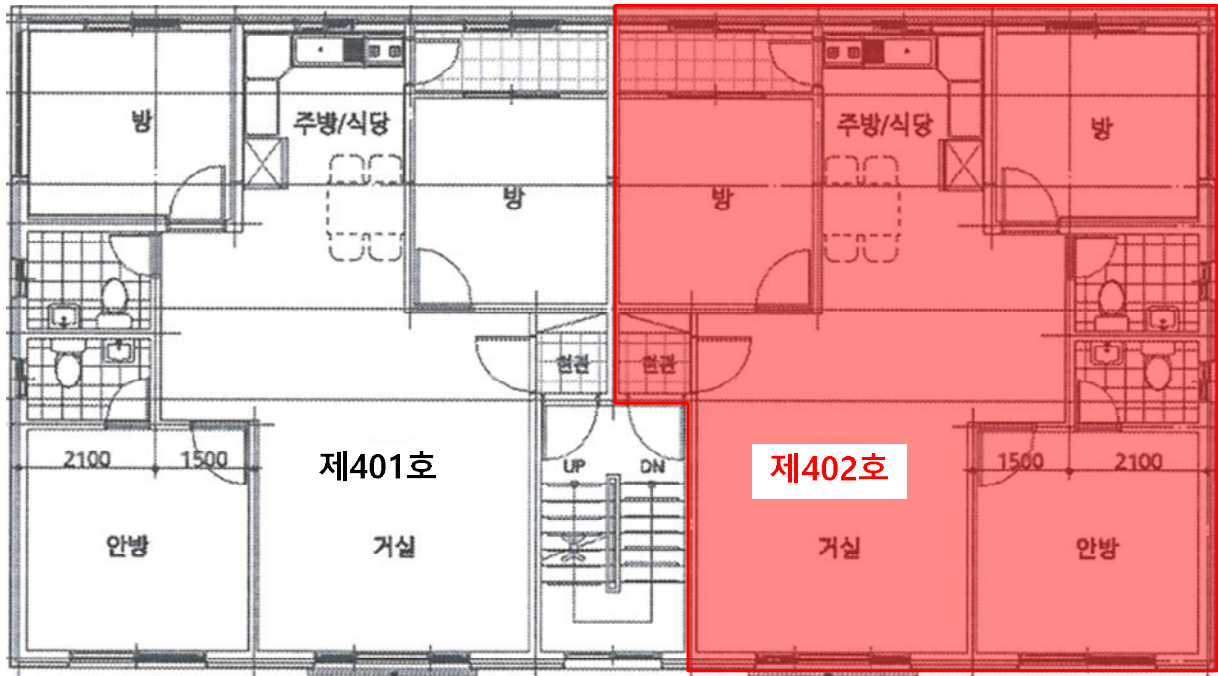
서울특별시 서대문구 북가좌동 277-10 에코빌(3차) 제4층 제402호



거래사레 A
북가좌동 314-33
통칭 '남경아트빌'
4층 000호
[2024.06.28]
@4,863,941원/m²

본건

내부구조도



《북가좌동 277-10 에코빌(3차) 제4층 호별배치도》



《제4층 제402호 내부구조도》





