

감정평가서

건명	임정미 소유물건(2025타경51004)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
감정서번호	250213-01-0001

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.

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 성 일

감정평가액	이억사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임정미 (2025타경51004)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.19 ~ 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	1개호	구분건물	1개호	-	244,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩244,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서대문구 북가좌동 소재 “은가어린이공원” 남측 인근에 위치한 다세대주택 내 2층 203호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년02월19일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 폐문부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니
경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

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

※ 대상부동산의 개요

물건소재지	서울특별시 서대문구 북가좌동 1-20, 1-21 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 증가로20길 68-21			
건물명, 동호수	대림에코빌, (1동) 2층 203호			
본건 세부정보	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
	다세대주택 (도시형생활주택)	29.64	8.96	19.31
단지정보	단지규모	사용승인일		건물의 구조
	1개동 (공부상 13세대)	2021-01-21		철근콘크리트구조 평지붕 6층
기타	설비		용도지역 등	
	위생 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 승강기, 화재발신기 등		제2종일반주거지역 등	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	북가좌동 1-**-의	- 6/60*	43.56	24.571	345,000	2024.12.27	2017년 사용승인

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 서북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 서울 서북권 연립다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년			98.1	98.1	98.1	98.3	98.4	98.7	98.9	99.1	99.3	99.4
2025년	99.5											

- 시점 수정치 산정

- ▶ 사례1의 가격지수 : 99.3
- ▶ 본건의 가격지수 : 99.5
- ▶ 시점 수정치 : $99.5/99.3 \approx 1.00201$

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인 구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	0.97	접면도로의 폭, 편의시설과의 거리 등에서 본건이 다소 열세함.
	공급 및 처리시설의 상태 등		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	생산자 서비스종사자 밀도		
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.07	건물의 노후도 등에서 본건이 다소 우세함.
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	전체적으로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
	누 계	1.04	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	345,000	1.00	1.00201	1.04	0.68	244,474	244,000

* 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치($29.64/43.56 \approx 0.68$)임.

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 본건 공동주택 가격

- 2023.01.01. 기준 : 147,000,000원
- 2024.01.01. 기준 : 145,000,000원

2. 인근 평가사례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	북가좌동 1-**외	- 3/30*	27.82	18.12	228,000	2022.05.29	경매
#2	북가좌동 1-**외	- 3/30*	29.92	19.49	267,000	2023.08.08	담보
#3	북가좌동 1-**외	- 6/60*	30.24	19.70	275,000	2025.02.18	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 실거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	북가좌동 3-***	- 3/30*	41.25	25.143	263,000	2024.08.30	2015년 사용승인
#2	북가좌동 3-**	- 4/50*	29.61	18.44	210,000	2023.10.04	2016년 사용승인
#3	북가좌동 1-**외	- 6/60*	28.21	15.913	213,000	2023.04.11	2017년 사용승인
#4	북가좌동 1-20외	(1동) 2/203	29.64	19.31	265,000	2021.03.20	본건

VI. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액
1	북가좌동 1-20외	(1동) 2/203	29.64	19.31	244,000,000	244,000,000

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.	1동의 서울특별시 서대문구 북가좌동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 증가로20길 68-21	건물의 1-20, 1-21 대림 에코빌 1동	표시 다세대주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 평지붕 6층						
							1층	23.16		
							2층	109		
							3층	109		
							4층	109		
							5층	112.31		
							6층	99.3		
			옥탑1층(연면적 제외)	16.6						
		전유부분의 2층 203호	건물의	표시	철근콘크리트구조	29.64	29.64	244,000,000	비준가액	
		대지권의 토지의	목적인 표시	토지의	표시					
	1. 서울특별시 서대문구 북가좌동	1-20	대	2종일반주거지역	142					
	2. 동 소 대지권의	1-21	대	2종일반주거지역	139					
	1, 2. 소유권 대지권의	종류 비율								
	1, 2.				19.31					
					-----	19.31				
					281					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 170,800,000 73,200,000			
	합 계						₩244,000,000.-			
			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

본건은 서울특별시 서대문구 북가좌동 소재 "은가어린이공원" 남측 인근에 위치하는 다세대주택 내 2층 203호로서, 주변은 빌라를 위주로 단독, 소규모아파트 및 일부 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층 건 내 제2층 제203호로서,
외벽 : 석재타일, 치장벽돌 등
창호 : PVC새시 등

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 승강기, 화재발신기 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 세장형에 유사한 토지로서, 통칭 "대림에코빌"(다세대주택, 1개동 13세대)의 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 5m 포장도로에 접하고, 북측으로 노폭 약 3m의 막다른 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1), 2) 공히 도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2012-08-09)(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인관할교육청), 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257M), 과밀억제권역이며, 기호2)는 절대보호구역(최종확인관할교육청)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

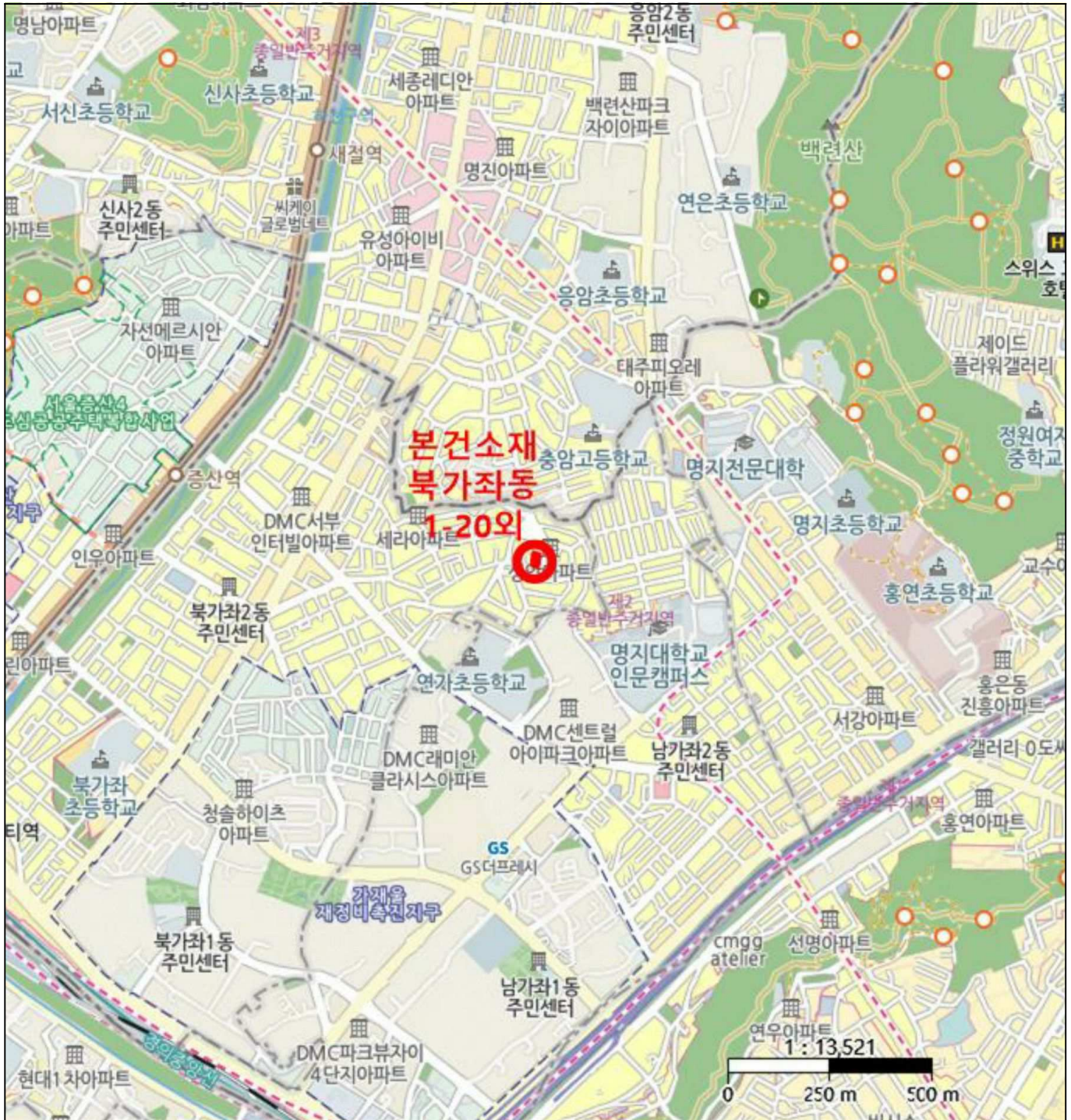
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 서대문구 북가좌동 1-20외 대림에코빌 1동 2층 203호
-----	----------------------------------------

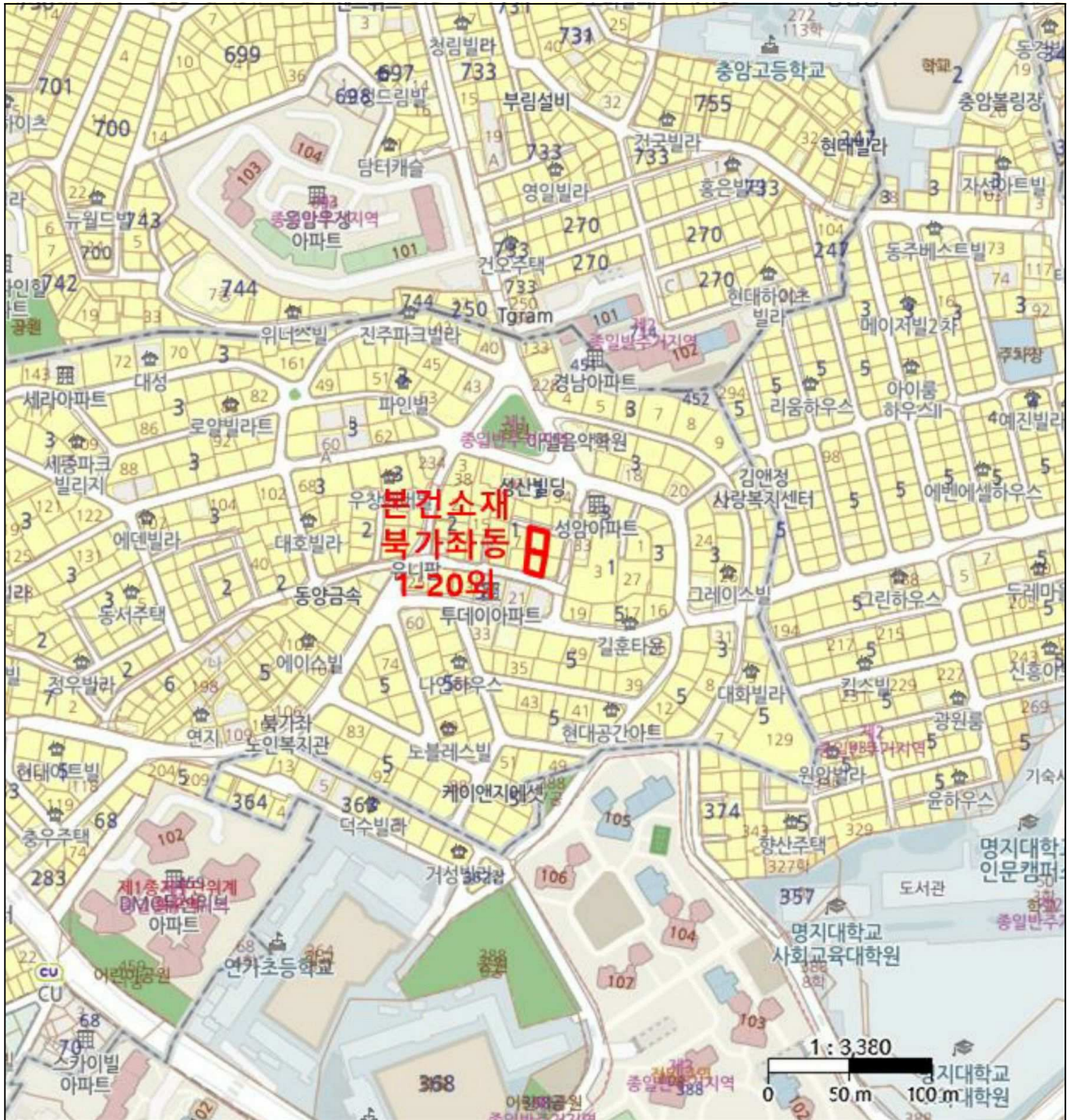


위 치 도



소재지

서울특별시 서대문구 북가좌동 1-20외 대림에코빌 1동 2층 203호



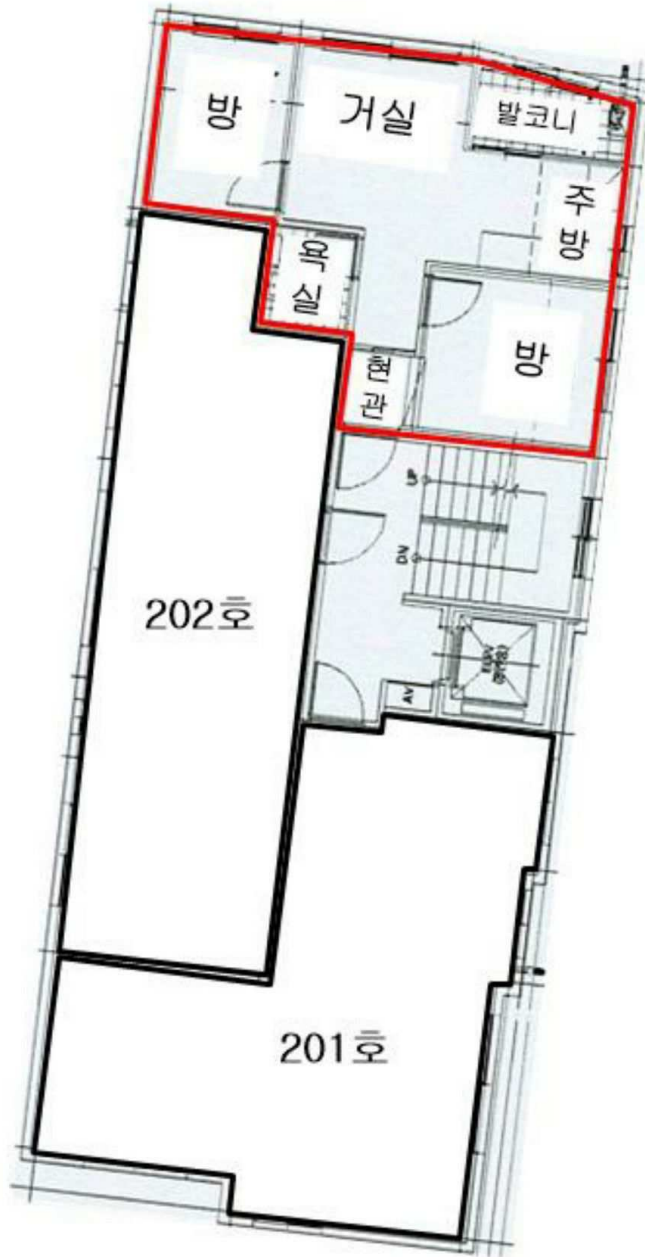
내부 구조도



소재지

서울특별시 서대문구 북가좌동 1-20외 대림에코빌 1동 2층 203호

<호별배치도 및 내부구조도>



본건
2층
203호

* 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인바람.



()





()



203 ()



203 ()





2



()