

감정평가서

건명	김연호 소유물건(2023타경61287)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경
감정서번호	정평2401-03-01

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 정평

서울특별시 강남구 강남대로 150길 12 대원빌딩 302호(논현동)
TEL : (02)6956-9601 FAX : (070)8266-9600

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 동 훈

(주)감정평가법인 정평 대표이사 한금추 (서명또는인)

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연호 (2023타경61287)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.10	2024.01.10	2024.01.11	
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	-	215,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩215,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '은평문화예술정보학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물 동인에버빌 제4층 제404호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	동 호수	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	용도 지역	용도	도로 조건	사용승인일
1	서울특별시 은평구 응암동 366-6외 3필지 동인에버빌	제4층 제404호	27.85	9.45	9.0192	근린상업 지역	오피스텔	세로(가)	2019.03.15.

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상 공용부분의 '주' 부분의 합산면적으로 표기하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 일자인 2024년 01월 10일입니다.

나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인) 제1항에 따라 2024.01.10일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인 및 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없습니다.

5. 임대관계

미상입니다.

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였습니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 건물의 구분소유권과 토지의 소유권 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 개별적인 평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산연구원 2021.12.31.)에 따른 배분비율”을 적용, 토지가액과 건물가액을 구분하여 구분건물감정평가명세표상에 병기하였으니 경매진행시에 참고하시기 바랍니다.

다. 수차례 현장방문 하였으나 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 본건의 호별위치와 내부이용상태(내부구조)는 외부관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면 등에 의하여 확인, 감정평가하였으니 경매 진행시 재확인 등 적절한 조치를 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다
“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

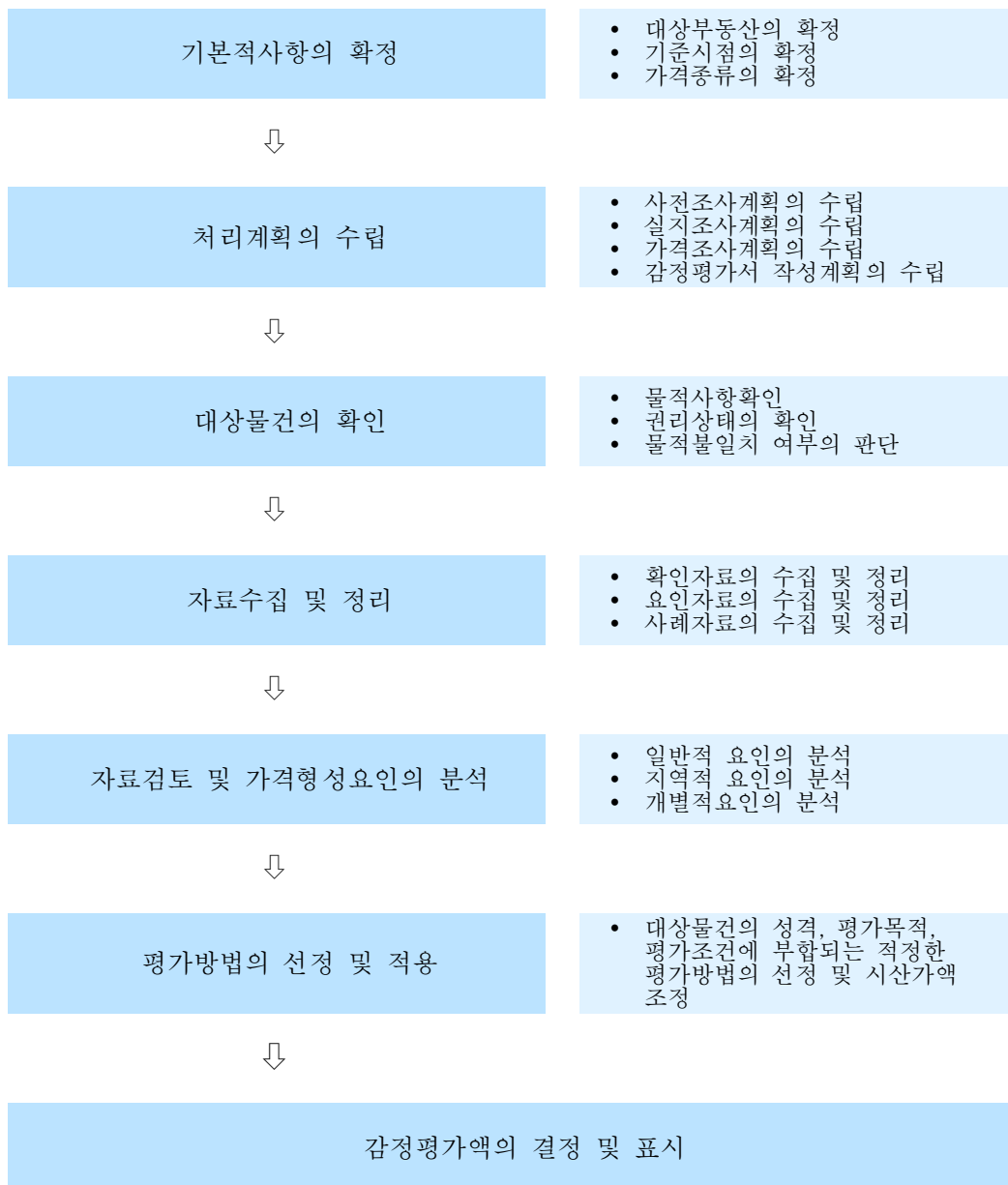
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 본건의 감정평가는 인근지역 내 유사한 구분건물의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하였고, 비교방식(거래사례비교법)으로 산정한 비준가격을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단되어, 단서규정에 의거 부득이 주된 방법인 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 비준가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제5조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 비교사례의 선정 (등기사항전부증명서, KAIS 기준)

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 (건물명)	동 호수	전유면적 (㎡) (대지사용권(㎡))	거래금액(원)	용도	도로 조건	기준시점 (사용승인일)
				단가(㎡)			
a	서울특별시 은평구 응암동 599-38 위산엘리시움	제6층 제60*호	29.27 (8.36)	238,000,000	오피스텔	소로한면	2022.02.18. (2021.11.25.)
				8,131,192			
b	서울특별시 은평구 응암동 599-38 위산엘리시움	제4층 제40*호	29.27 (8.36)	218,000,000	오피스텔	소로한면	2021.12.11 (2021.11.25.)
				7,447,898			
c	서울특별시 은평구 응암동 366-6외 3필지 동인에버빌	제7층 제70*호	27.85 (9.0192)	210,000,000	오피스텔	세로(가)	2021.02.09. (2019.03.15.)
				7,540,394			

나. 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 본건과 위치적, 물적, 유사성이 높은 사례(a)를 선정하였습니다.

2. 사정정보

결정의견	본 비교사례는 사정이 개입되지 않은 정상적인 매매사례로 판단됨.
사정정보치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

본건은 구분건물(오피스텔)로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울 강북지역 서북권 (오피스텔) 규모별매매가격지수 40㎡이하를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 선정하였습니다.

계 산 식	구분	가격지수	비 고
	2022.02.18	98.72	거래시점(적용 : 2022.01. 지수)
	2024.01.10.	96.66	기준시점(적용 : 2023.11. 지수)
	시점수정치	0.97913	$96.66/98.72 = 0.97913$
적용 시점수정치	0.97913배		

*전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 (서울특별시 서북권 오피스텔 규모별매매가격지수 40㎡이하)

4. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

개 별 요 인		검토의견	격차율	
조 건	세 향 목		사례	본건
단 지 의 부 요 인	대중교통의 편의성	본건은 사례와 비교하여 대중교통의 편리성, 차량 이용의 편리성 등에서 열세함.	1.00	0.95
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.	1.00	0.98
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 사례와 비교하여 내부 평면방식(베이) 등에서 우세함.	1.00	1.02
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00	1.00
개별요인 비교치			1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

기호	사례전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산정 단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
1	8,131,192	1.00	0.99898	1.00	0.950	7,716,753	7,717,000	27.85	214,918,450	215,000,000

※ 산정가격을 십만원단위에서 반올림하여 가격 결정함.

7. 기타 참고자료

가. 인근지역 내 유사 부동산의 가격 수준

용도지역	가격수준(원/㎡-전유면적 기준)	비고
근린상업지역	7,000,000~8,000,000 내외	본건과 유사한 호수 기준 실거래가 및 현장조사 등 (층별, 위치별 효용도, 내용년수 등에 따라 상이)

나. 인근 평가전례

기호	소재지	전유면적(㎡) (대지사용권)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	비고
d	서울특별시 은평구 응암동 366-6외 3필지 동인에버빌 제4층 제40*호	27.38 (9.0192)	210,000,000	7,670,000	2023.08.20. (2019.03.15.)	법원경매
e	서울특별시 은평구 응암동 366-6외 3필지 동인에버빌 제8층 제80*호	27.85 (9.0192)	258,000,000	9,264,000	2023.10.06. (2019.03.15.)	법원경매
f	서울특별시 은평구 응암동 599-38 위산엘리시움 제5층 제50*호	29.27 (8.89)	228,000,000	7,790,000	2022.01.18. (2021.11.25.)	기타담보

다. 그 밖의 참고자료(경매동향)

구분	종별	낙찰가율(%)	비고
은평구	오피스텔	91.3	최근 1년 평균 (낙찰건수 2)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	대상물건의 동 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	서울특별시 은평구 응암동 366-6외 3필지 동인에버빌	제4층 제404호	27.85	215,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됩니다.

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	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로16길 8-14	366-6 동인 에버빌	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 9층								
					지1층	162.57						
					1층	59.30						
					2층	129.95						
					3층~5층	132.42						
					6층~8층	178.00						
					9층	117.48						
					옥탑1층 (연면적제외)	13.16						
					1. 서울특별시 은평구 응암동	366-6	대	근린상업지역	106	106		
					2. 동 소	366-7	대	근린상업지역	93	93		
3. 동 소	366-9	대	근린상업지역	106	106							
4. 동 소	357-17	대	근린상업지역	8	8							
			(내)									
			철근콘크리트구조									
			제4층									
			제404호	27.85	27.85	215,000,000	※비준가격 (공용부분 면적포함)					
			1,2,3,4. 소유권	9.0192 313×----- 313	9.0192							
					토지·건물	배분내역						
					토 지 :	107,500,000						
					건 물 :	107,500,000						
					합 계	₩215,000,000.-						
			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 은평구 응암동 소재 "은평문화예술정보학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재 지대로서 제반 주위 환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 근거리 지하철 '세절역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 9층 건물 내 제4층 제404호로서,
(사용승인일 : 2019.03.15.)
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 마감 등,
내벽 : - ,
창호 : 샷시창호 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중 입니다. (후첨 '내부구조도 참조')

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차시설 등이 되어있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 4필지 일단의 부정형 토지로서 업무시설(오피스텔) 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<은평구 응암동 366-6, 366-7번지>

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역((응암지구중심, 자세한 사항은 은평구 도시계획과에 문의)), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<은평구 응암동 366-9, 357-17번지>

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역((응암지구중심, 자세한 사항은 은평구 도시계획과에 문의))가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

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) | |

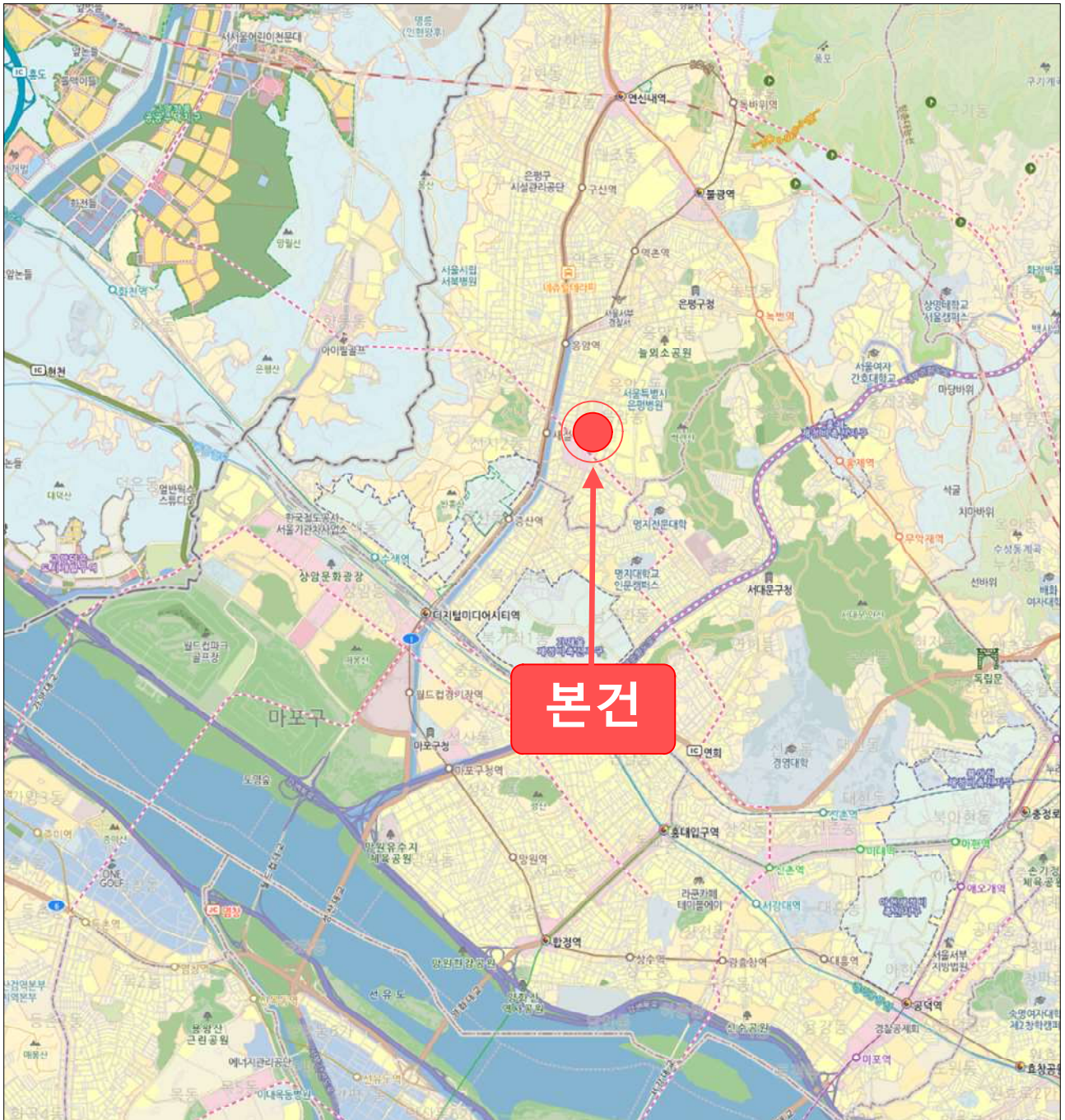
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

광역 위치도

소재지

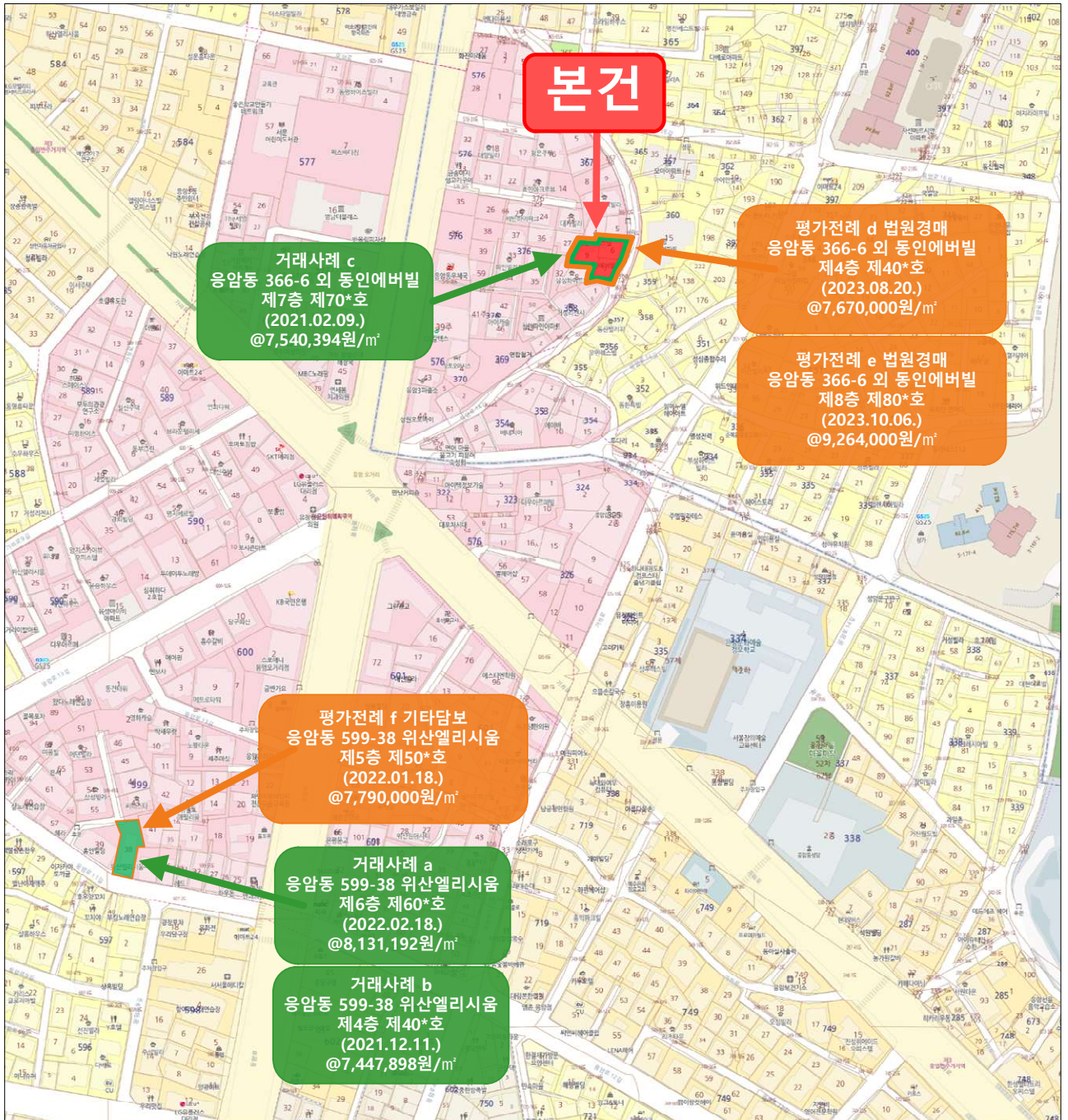
서울특별시 은평구 응암동 366-6외 동인에버빌 제4층 제404호



상세 위치도

소재지

서울특별시 은평구 응암동 366-6외 동인에버빌 제4층 제404호

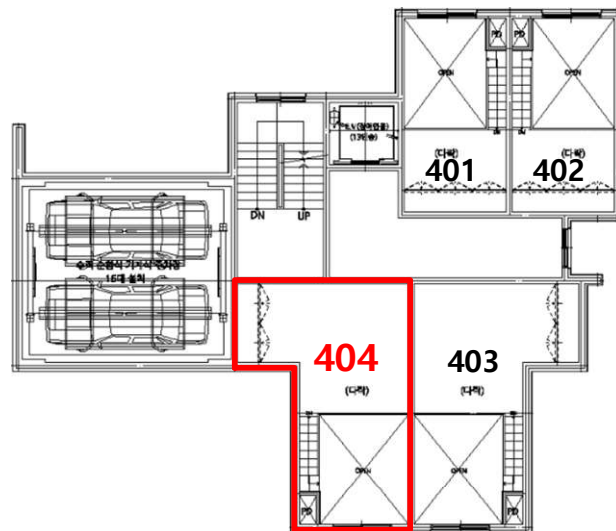
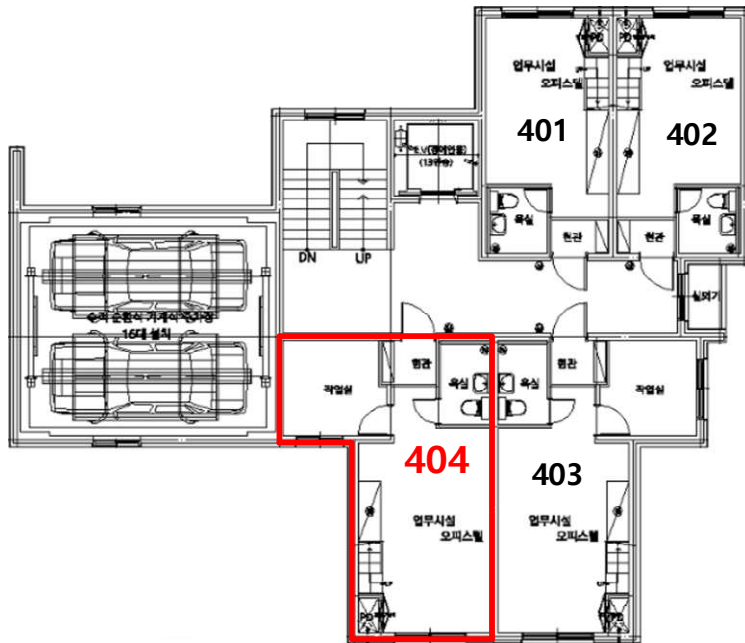


호 별 배 치 도

소 재 지

서울특별시 은평구 응암동 366-6외 동인에버빌 제4층 제404호

<동인에버빌 제4층 호별배치도>



내부구조도

소재지

서울특별시 은평구 응암동 366-6외 동인에버빌 제4층 제404호

<동인에버빌 제4층 제404호 내부구조도>

