

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원
사법보좌관 문양주

건명 : 이인원 소유물건
(2023타경6254)

번호 : 이산A3231221-001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주) 감정평가법인 이산

서울특별시 강남구 테헤란로25길 23, 3층(역삼동)
TEL. (02)3476-0700 FAX. (02)3476-0086

(다세대주택) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

(주) 감 정 평 가 법 인 이 산 대표이사 박 민 수 (서명 또는 인)

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문양주	감정평가 목적	법원경매		
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 (경매21계)		
소유자 (대상업체명)	이인원 소유물건 (2023타경6254)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 外	기준시점	조사기간	작성일	
		2023. 12. 29	2023. 12. 27 ~ 2023. 12. 29	2024. 01. 02	
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
다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	206,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩206,000,000
심사확인	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 관악구 신림동 소재 [서울난우초등학교] 동측 인근 및 [난우공원] 남측 인근에 위치하는 다세대주택 1개호(관악구 신림동 598-68 윤빌리지 5층 502호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매(2023타경6254) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준 가치는 ‘시장가치’를 기준으로 하여 평가하였음.

3. 감정평가방법

본건 다세대주택의 평가에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 부동산의 가격 수준, 평가 전례 등 참고 가격 자료를 종합 참작하여 최종 금액을 결정하였음. 다만, 귀 평가명령(3.가.)에 의거 집합건물의 토지 및 건물에 대한 일반이론 및 연구 결과 등을 종합 고려하여 토지, 건물의 가액을 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 목록표시근거 및 가격시점

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하되 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등의 공부 자료와 일치 여부를 확인하고 보조 자료로 활용하였음.

나. 본 평가의 가격(기준)시점은 감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 12월 29일 임.

5. 시산가격 검토와 관련한 사항

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 등에 의거 주방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

나. 다만 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하여 원가방식이나 수익방식의 적용이 불합리하다 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 등에 의거 대상 물건의 특성을 고려하여 시산 가격 조정을 생략하였음.

6. 현장 조사와 관련한 기타 참고 사항

본건에 대하여 2023년 12월 27일 외 1회 현장을 방문하였으나 폐문부재가 지속되었으며 집합건축물대장 등본에 등재된 도면과 본건의 외부 / 현관 등에서 조사되는 사항이 대체로 일치하여 등재된 도면을 기준으로 하여 별첨 자료를 도시하였으니 경매 진행에 있어 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 집합건물의 감정평가

1. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 598-68		
건물명, 동, 층, 호수	윤빌리지 5층 502호		
용도	다세대주택	사용승인일	2012.04.30
기타 참고사항	통칭 '법원단지' 내에 위치하는 다세대주택으로 1층 피로티구조, 2~5층 다세대주택임 본건은 E/V 없는 다세대주택의 5층, 502호 전유세대로 전유면적은 40.33㎡ 임		

2. 공동주택의 감정평가 방법

본건 공동주택은 아래의 수식과 같이 감정평가 하였음.

$$\text{본건 감정평가 금액} = \text{비교사례 거래금액} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가격형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 사례의 선정

1) 본건 인근 부동산의 거래 사례

번호	호수 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액(원)	거래 일자
A	본건 소재 건물 3층 30호	50.08 (29.15)	260,000,000	2022.10.19
B	신림동 610-12 대우아트빌 3층 30호	32.10 (24.409)	200,000,000	2023.12.11
C	신림동 610-80 해오름빌라 4층 40호	50.65 (28.9093)	317,000,000	2023.04.28
D	신림동 610-130 동성리치빌 1층 10호	55.97 (35.29)	288,500,000	2023.05.15

상기 사례는 국토교통부 실거래 신고 사례이며, 12월에 거래 신고된 사례(B)를 제외한 사례(A,C,D)는 매매에 의한 소유권 이전 등기까지 완료되었음

개인정보보호를 위하여 사례 동호수의 세부 표기를 일부 생략하였음

2) 비교 사례의 선정

본건과 사례의 이용상황, 입지조건, 거래시점 등을 종합 고려할 때, 본건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 사례를 비교사례로 선정하였음.

번호	소재지 등	전유 면적(㎡)	거래 금액 (원)	거래 일자
D	신림동 610-130 동성리치빌 1층 10호	55.97 (35.29)	288,500,000	2023.05.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 제요인 비교치의 결정

1) 사정보정치의 결정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 사정보정치는 < 1.000 > 으로 결정함.

2) 시점수정치의 결정

① 적용 기준

본건 부동산의 시점수정치 결정은 R-One 부동산통계정보시스템(한국부동산원) 통하여 발표되는 [연립다세대 매매가격지수(월별)]을 기준하였으며, 세부 권역은 [연립다세대 매매가격지수(월별) - 서울 - 강남지역 - 서남권]를 기준하였음.

② 시점수정치의 결정

구 분	연립다세대 매매가격지수 (월별 - 서울 - 강남 - 서남권)	비 고
2023년 11월 기준	96.6	최근 발표치
2023년 04월 기준	97.3	거래시점 직전월 기준
시 점 수 정 치	- 0.719 % (0.99281)	96.6 / 97.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세 항목	사례D	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	사례는 1종일반주거지역, 본건은 2종일반주거지역으로 행정적 조건은 우세하나 주도로와의 접근성 조건 등 열세하며 전반적 제요인 대등 또는 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.03	본건 2012년 사용승인 사례 2008년 사용승인이며 기타 제요인에서 본건 다소 우세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	전유면적의 크기(전유 면적이 작을수록 단가가 커지는 경향)에서 본건 우세하나 본건 E/V없는 5층 소재하여 층별효용비 열세하여 전반적인 제요인 다소 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지권 대비 전유면적의 정도			
누계		0.999	1.00 × 1.03 × 0.97	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례 비교법에 의한 평가 금액 결정

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(*) (전유면적)	비준가격 (원)
D	288,500	1.000	0.99281	0.999	40.33 / 55.97	206,181,818

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 기타 참고 자료 및 감정평가 금액의 결정

1. 인근 공인중개업소 등에 대한 탐문 조사

가격수준 등	<p>인근 공인중개업소 및 인터넷 매물 등록 중개업소 등을 탐문 조사하고 거래 사례의 흐름을 분석한 결과</p> <p>본건 일대는 비교적 오래전 사용승인 된 연립/다세대주택 및 다가구주택과 2010년 ~ 2020년 사이의 비교적 최근에 사용승인된 공동주택이 혼재하며</p> <p>본건과 유사한 2010년 전후의 공동주택의 경우 전유면적 당 약 5,000,000원 ~ 6,000,000원/㎡ 호가 수준 형성되며 건물의 상태, 역사 / 버스정류장과의 거리 및 경사 등에 따라 어느 정도 가격 차등이 존재하고 있음</p>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 본건 공동주택 공시가격 현황

연 도	2023.1.1	2022.1.1	2021.1.1
공시가격	126,000,000	134,000,000	126,000,000

3. 감정평가 금액의 결정

상기 참고가격 자료 및 비교사례 외 거래 사례 및 평가사례의 가격 수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격 수준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감정평가금액(원)
가	206,000,000 원

구분건물감정평가명세표

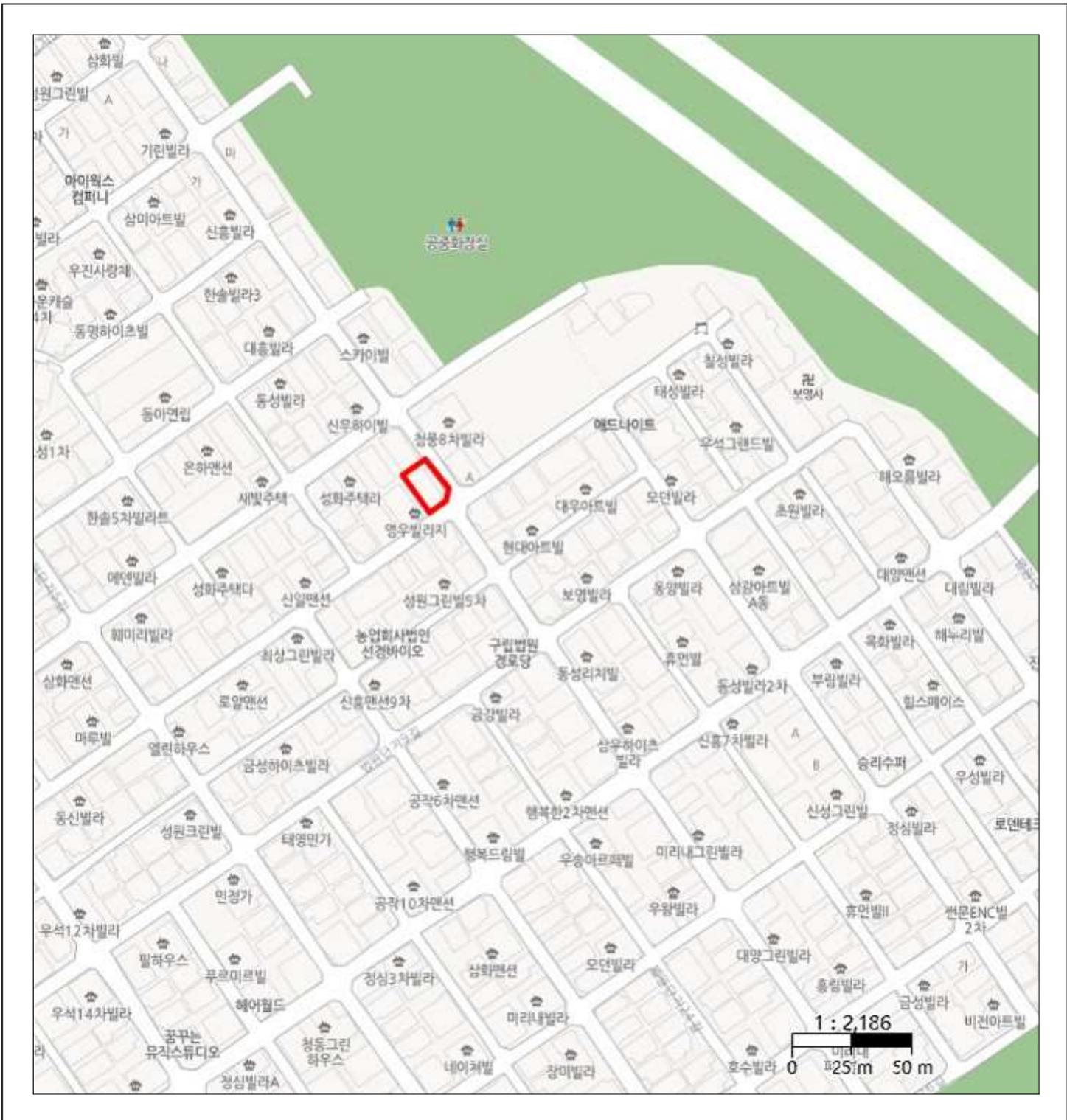
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
가	서울특별시 관악구 신림동	598-68 지상 윤발리지	공동주택	1동의 건물의 표시			206,000,000	비준가격 공용면적포함
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 14.04 2층 111.95 3층 111.95 4층 122.6 5층 102.2 옥탑1층 11.7 (연면적제외) (내)				
				전유부분의 건물의 표시				
				5층 502호 철근콘크리트구조	40.33	40.33		
	서울특별시 관악구 신림동	598-68	대	대지권의 목적인 토지의 표시			18.23	대지권1
					218			
				대지권의 종류 1. 소유권대지권				
				대지권의 비율	218분의 18.23			
				토지건물배분비율 토지: 124,000,000 건물: 82,000,000				
	합 계						₩206,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	[서울난우초등학교] 동측 인근, [난우공원] 남측 인근 및 통칭 [법원단지] 내에 위치하고 있음
	교 통	본건까지 차량접근 및 출입가능하며 인근에 마을버스[관악06]이 정차하고 있어 전반적인 교통상황은 보통인 편임
	주 위 환 경	통칭 [법원단지]로 본건과 유사한 소규모 다세대주택, 연립주택 등이 중심이 되는 주거지대임
2. 건물상황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택 건물 내 5층 502호 단위세대로 (사용승인일:2012.04.30) 외벽 : 인조석 타일 붙임등 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 등임
	이 용 상 태	다세대주택 1개호로 이용 중임 (별첨 도면 참고)
	냉난방 시설	도시가스에 의한 개별난방임
	위생설비 및 기타 설비	급배수 및 위생설비, 출입구 보안설비 등 되어 있음
3. 토지상황	형태 지세 및 이용 상태	주변 전반적인 경사지대에 위치하는 가장형의 토지로 조성되어 다세대주택 건부지로 이용 중임
	인접 도로상태	남동측으로 '법원단지5가길', 북동측으로 '법원단지5길'에 접하고 있음
	도시계획 및 기타 공법 관계	제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:194m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변)임 # 근거법령 및 세부사항은 별첨 토지이용계획확인서 사본 참고 바람
4. 기타	공부와 차이	별무함
	임대관계	우편물 등을 통하여 소유자 거주중인 것으로 추정되나 구체적 사실관계 미상임
	기 타	-

위 치 도

소재지 서울특별시 관악구 신림동 598-68 윤빌리지 5층 502호



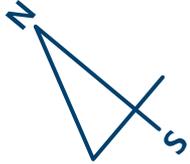
위 치 도

소재지 서울특별시 관악구 신림동 598-68 윤빌리지 5층 502호



건물이용 및 임대상황

NO SCALE



서울특별시 관악구 신림동 598-68
윤빌리지 제5층 제502호

< 호별배치도 >

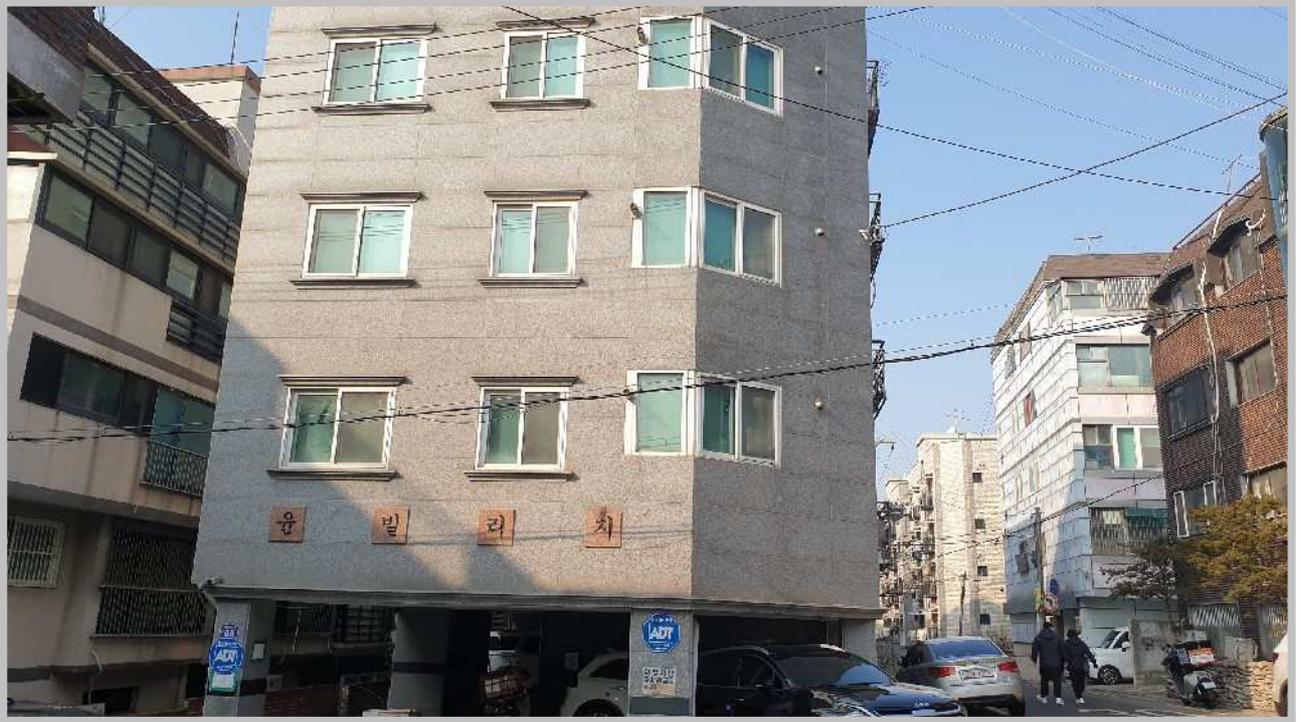


< 내부구조도 >



임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월대임료	
임대상황	임대미상임	—	—	

사 진 용 지

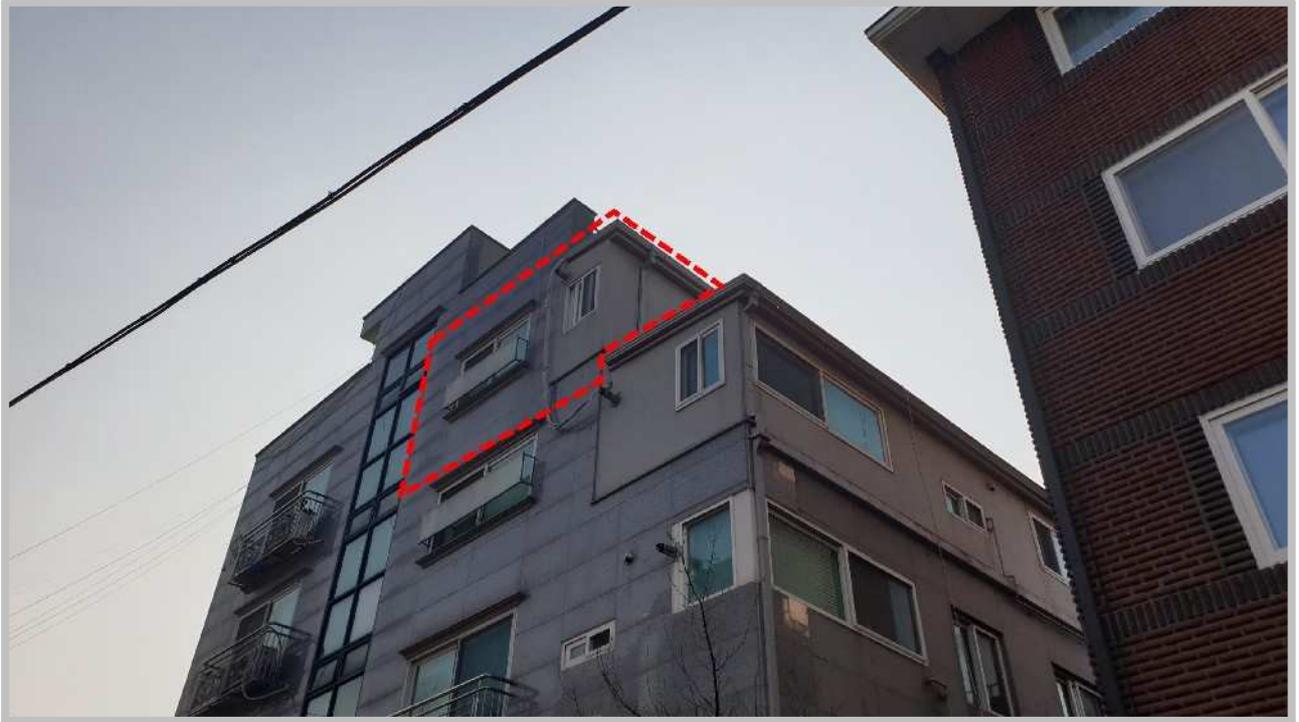


【 본건 소재 건물 전경 】



【 본건 소재 건물 전경 】

사 진 용 지



【 본건 502호 부분 】

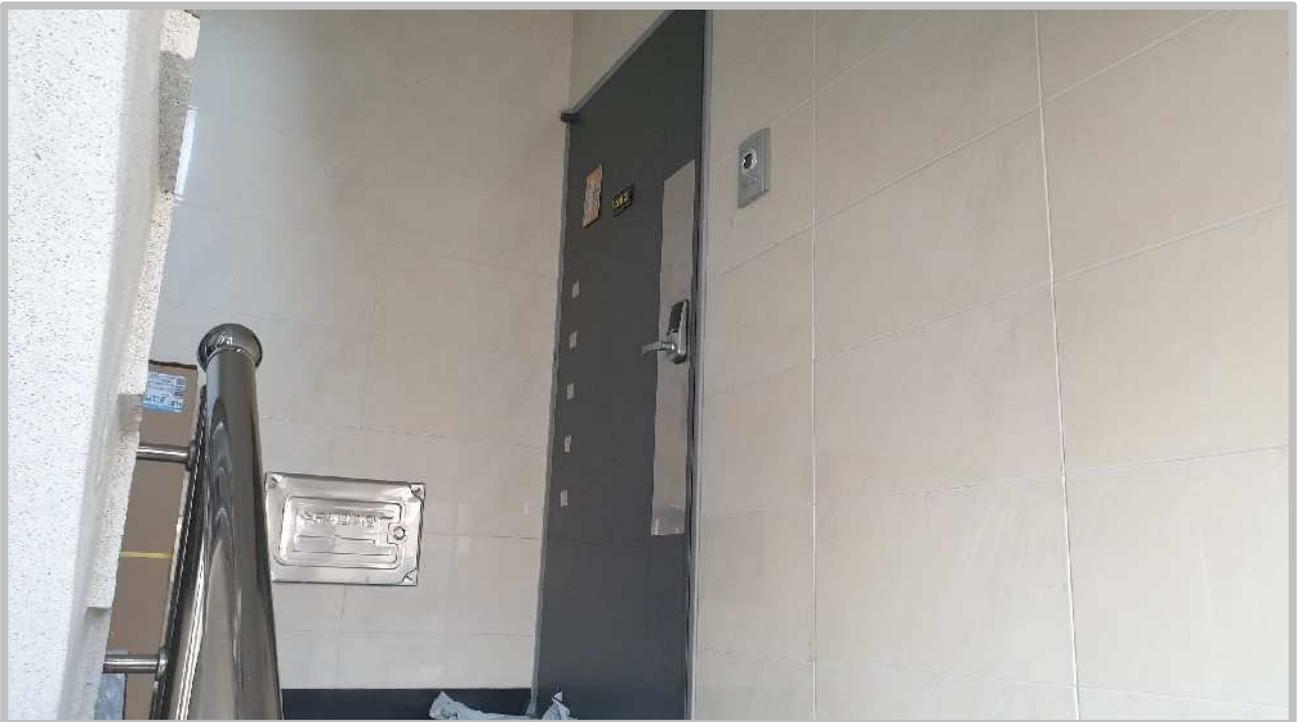


【 피로티주차장부분 】

사 진 용 지



【 1층 입구 부분 】



【 계단실 및 본건 】

사 진 용 지



【 현관 】