감 정 평 가 서

건 명	유추월 소유물건(2024타경58370)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
감정서번호	HR2024-0722-0001

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.

하람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 일 주 김일주 (인)

감정평가액	팔억삼천만원정(₩830,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유추월 (2024타경58370)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.29	2024.07.22 ~ 2024.07.29	2024.07.29

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	1개호	구분건물	1개호	-	830,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩830,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서대문구 북아현동 소재 "북성초등학교" 서측 인근에 위치하는 두산아파트 제101동 제5층 제509호로서 서울서부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2024년 07월 29일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2024년 07월 22일 ~ 2024년 07월 29일임.

6. 그 밖의 사항

(1) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 건축물대장 평면도, 외관목측 등을 통하여 건물개황도 및 내부구조도를 작성하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 부동산의 확정

소 재 지	서울특별시 서대문구 북아현동 1009 (도로명주소 : 서울특별시 서대문구 이화여대8길 62)				
건 물 명 동, 층, 호수	두산아파트 제101동 제5층 제509호				
기 호	전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	분양(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	59.96	22.442	82.402	21.153	72.7%
용 도	아파트		사용 승인일자	1999.03.03	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> **감정평가업자는『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 적용하여야 한다.**

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 서대문구] (거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	자료 출처	거래시점 / 신축년도
#1	북아현동 1009	두산아파트	101동 605호	59.96	830,000 (@13,843)	한국 부동산원	24.07.02 / 1999
#2	북아현동 1009	두산아파트	104동 1305호	59.96	848,000 (@14,143)	한국 부동산원	24.07.20 / 1999

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 기준시점 이전의 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[서울특별시 강북지역 서북권 서대문구 아파트 매매가격지수]

2024.02	2024.03	2024.04	2024.05	2024.06
89.5	89.5	89.6	89.8	90.4

[시점수정치 산출]

기간	변동률 (%)	비 고
2024.06 / 2024.06	0.000%	90.4 / 90.4 ≒ 1.00000

※ 주거용 집합건물 시점수정치는 매매시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 매매시점, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[대상 가 / 사례 #1]

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)	비고
가	830,000,000 (@13,843,000/㎡)	1.00	1.00000	1.000	59.96 / 59.96	830,000,000	-

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

(1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB] (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	북아현동 1009	두산아파트	105동 1506호	59.96	경매	786,000 (@13,109)	24.05.24 1999
#2	북아현동 1009	두산아파트	103동 207호	59.96	경매	730,000 (@12,175)	23.08.25 1999

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 단지	-	아파트	@13,000,000원/㎡ ~ @15,000,000원/㎡ 내외	유사 전용면적
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
층별, 위치별 효용, 내부 평면방식 등에 따른 가격격차 있음.				

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩830,000,000.-

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제101동 제5층 제509호	59.96	**830,000,000**	13,842,562	-
합 계		59.96	**830,000,000**	-	-

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

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 서대문구 북아현동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 이화여대8길 62	1009 두산 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트벽식 구조 평슬라브지붕 18층				
				1층	778.395			
				2층	824.705			
				3층	824.705			
				4층	824.705			
				5층	824.705			
				6층	824.705			
				7층	824.705			
				8층	824.705			
				9층	824.705			
				10층	824.705			
				11층	758.895			
				12층	758.895			
				13층	623.225			
				14층	623.225			
				15층	623.225			
				16층	553.365			
				17층	483.505			

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
				18층	483.505			
				지하1층	2288.040			
				지하2층	1937.200			
1	상동	1009	대	제3종일반주거지역	21,429.9			
가				(내) 철근콘크리트벽식구 제5층 제509호	59.96	59.96	830,000,000	비준가격
				1 소유권대지권	21,429.9x21.153/21,429.9	21.153		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	581,000,000	
						건 물 :	249,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩830,000,000.-	

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

본건은 서울특별시 서대문구 북아현동 소재 "북성초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지가 주를 이루며 로변으로 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근 간선도로변에 버스정류장 및 지하철역(2호선 이대역)이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬라브지붕 18층 아파트 건물내 제5층 제509호로서,

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.
창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 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)

부정형토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 8미터 내외, 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역(2022-04-21), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-12-04)(저촉) 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(북아현뉴타운지구)<건축법>, 상대보호구역(2012-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-17)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-12-17)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2022-06-02)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 재정비촉진지구(입안)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 북아현동 1009 두산아파트 101동 5층 509호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 북아현동 1009 두산아파트 101동 5층 509호



건 물 개 황 도



[본건 : 제101동 제5층 제509호]

[공부전용면적 : 59.96㎡]

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



공동현관 출입문



본건 출입문