

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태후 소유물건
(2025타경51016)

의뢰인: 서울서부지방법원
사법보좌관 한소정

감정평가서번호: GJ25022001

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

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 연 복

감정평가액	삼억삼천일백만원정 (₩331,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매(강제)			
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태후 (2025타경51016)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.21 ~ 2025.02.26	2025.02.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	331,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩331,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “선정중.고등학교” 남측 인근에 위치하는 현대하우징(다세대주택, 제2종근린생활시설) 제6층 제601호(전유: 59.754㎡)로 서울서부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.26.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 확인이 어려워내 부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대상상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으며 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립, 다세대의 토지, 건물 배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 은평구 갈현동 327-19번지		
	도로명주소	서울특별시 은평구 서오릉로20길 5(갈현동)		
건물명, 층, 호수	현대하우징, 제6층, 제601호.			
용도 등	다세대주택, 제2종근린생활시설	사용승인일	2011. 07. 21	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

면적 등	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	59.75	9.19	28.62

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소 재 지	건물명	층/ 호수	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	길현동 327-102	동양 하우징	5층/ 50*호	59.36	33.1	330,000,000- @5,559,174/m ²	2022.10.10
							2011.06.27
#2	갈현동 327-51외1	금강블루	2층/ 20*호	41.36	31.27	260,000,000- @6,286,266/m ²	2023.10.09
							2014.06.19
#3	갈현동 327-102	노아 빌리지	3층/ 30*호	47.87	29.64	280,000,000- @5,849,174/m ²	2022.08.15
							2014.01.24
#4	갈현동 327-19	현대 하우징	6층/ 60*호	59.75 (본건)	28.62	298,00,000- @4,987,447/m ²	2021.05.25
							2011.07.21

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

(2)비교사례의 선정

남측 인접지 소재 동아하우징내 유사규모형 다세대주택의 거래사례로, 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 중개로 거래된 사례기호#1을 선정하였음.

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보체계의 집합건물 매매가격지수중 당해물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강북지역 서북권 연립,다세대 매매가격지수를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용 하도록 함.

지 역 : 서울 강북지역 서북권(2022.10.10~2025.02.26)
 거래시점 : 2022.10.10, 2022년09월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2025.02.26, 2025년01월 지수를 적용함.
 2022.10.10 매매 가격지수 (적용: 2022년09월) : 101.7
 2025.02.26 매매 가격지수 (적용: 2025년01월) : 99.5
 시점수정치 : 99.5 / 101.7 = 0.97837

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교 (주거)

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.02	차량이용의 편리성 등 제반 단지외부요인은 대상이 다소 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	경과년수에 따른 노후도 등 대등하여, 제반 단지내부요인은 대체로 대등함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	사례: 5층이고, 대상: 6층으로 층별효용 등 전반적인 호별요인은 대체로 대등함. *. (승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.020		$1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.020$

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
330,000,000-	1.00	0.97837	1.020	59.75/ 59.36	331,482,996- =>₩331,000,000-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

<p>*. 현대하우징 유사규모형 (전유면적 / 대지권) 59.75㎡ / 28.62㎡</p>	<p>*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 300,000,000- 330,000,000- 수준으로 탐문됨. * . 본건호수는 2021.05.25.자298,000,000원에 거래된 것으로 등기사항전부증명서에 등재 되어 있음.</p>
--	---

2. 인근 평가선례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지 권(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
갈현동 327-102	동양 하우징	5층/ 50*호	59.36	33.10	경매	324,000,000- @5,445,379/㎡	2025.01.24
							2011.06.27
갈현동 327-48	현대 하우징	4층/ 40*호	70.49	39.57	경매	476,000,000- @6,752,730/㎡	2023.02.14
							2012.09.19
갈현동 327-112	더클래스	4층/ 40*호	45.60	29.88	경매	334,000,000- @7,324,561/㎡	2023.03.23
							2014.10.08
갈현동 327-19	현대 하우징	6층/ 60*호	50.7	26.08	경매	337,000,000- @5,646,943/㎡	2022.06.30
							2011.07.21

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	갈현동 327-19	현대하우징	6층/ 601호	59.75	28.62	331,000,000- (@5,539,748/㎡)

구분건물 감정평가명세표

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 건물의 표시 서울특별시 은평구 갈현동 도로명주소 서울특별시 은평구 서오릉로20길 5 대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소 전유부분의 건물의 표시 대지권의 종류 대지권의 비율	327-19 현대 하우징	다세대주택 , 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 7층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층			331,000,000	비준가액 총공용포함. (68.94㎡)
		327-19	대	제3종일반주거지역 (내) 제6층 제601호 철근콘크리트구조 1, 소유권 대지권	327 59.75 28.62 327	59.75 28.62	331,000,000	비준가액 총공용포함. (68.94㎡)
합 계							₩331,000,000.-	
			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 갈현동 소재 "선정중.고등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 현재트인빌아파트, 일부 근린생활시설, 선정중.고등학교 등이 혼재하는 제3종일반주거지역 내 주택지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 남동측 인근에 지하철6호선 "구산역"이 위치하고, 남서측 인근의 서로릉로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 일반대중교통수단 이용사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 7층 중 제6층 제601호로서 2011.07.21 사용승인 되었음. 필로티형의 구조임. 마감구조는

- 외벽: 인조대리석 및 치장벽돌쌓기.
- 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용타일 마감.
- 창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실2, 발코니 등)으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 주차장시설 갖추었음.

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

대략 방형의 완만한 경사지대에 조성된 지반이며, 현대하우징(다세대주택 등) 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

남동측과 북동측으로 노폭 약6M 포장도로에 각기 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역.
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 임대내역은 미상임.

.2023.06.23.서울서부지방법원의 임차권등기명령(2023카임181)에 의거 주택임차권 설정되어 있음..(임차보증금:298,000,000원-).

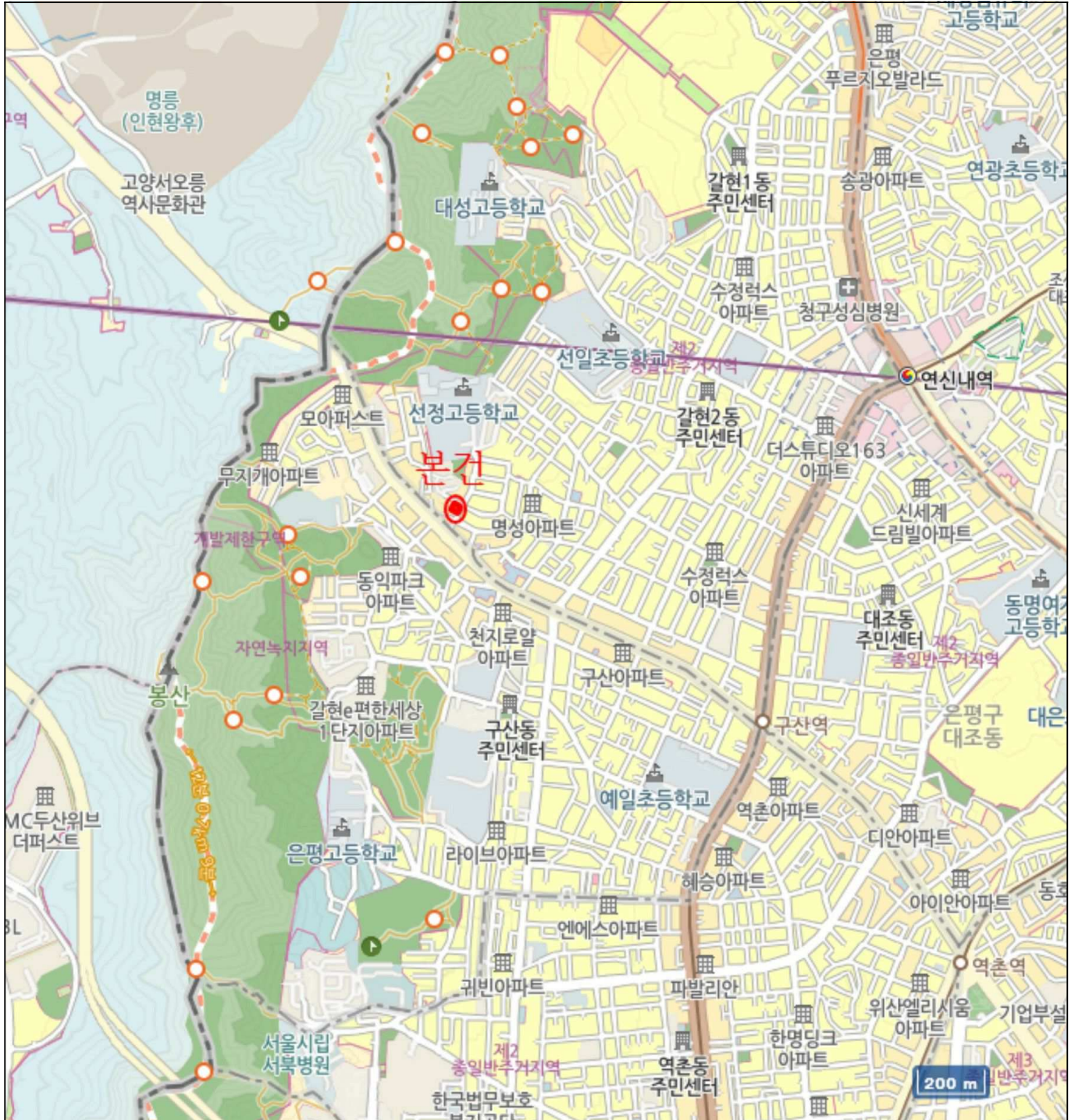
기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 갈현동 327-19 현대하우징 6층 601호



위치도



소재지	서울특별시 은평구 갈현동 327-19 현대하우징 6층 601호
-----	------------------------------------



내부구조도

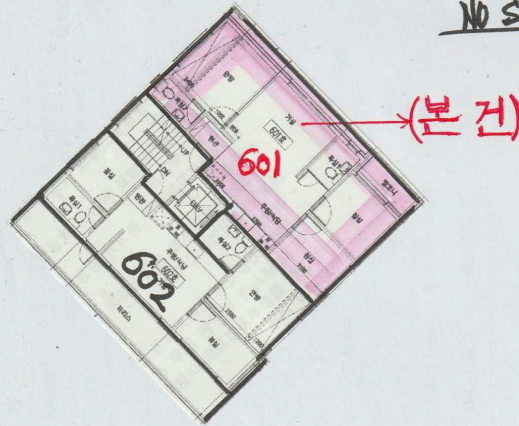


소재지

서울특별시 은평구 갈현동 327-19 현대하우징 6층 601호

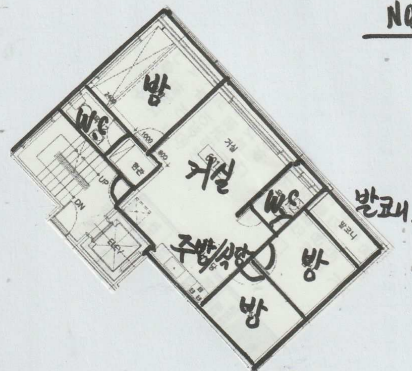
호별 배치도

NO SCALE



내부구조도

NO SCALE



사 진 용 지

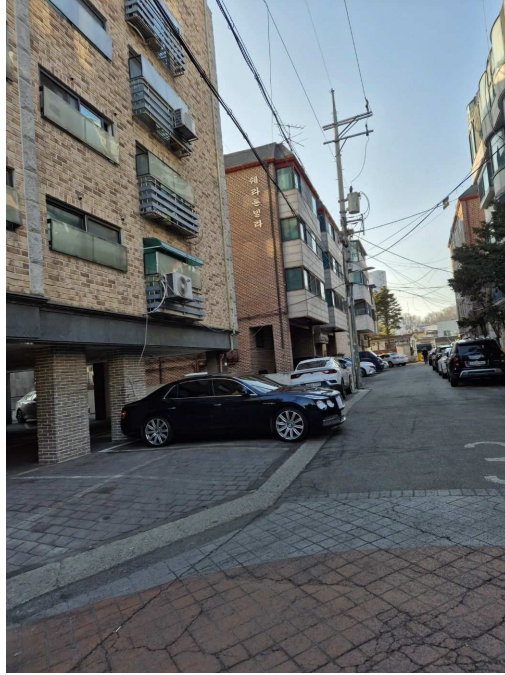


본건 (현대하우징) 전경(북동-> 남서방향)

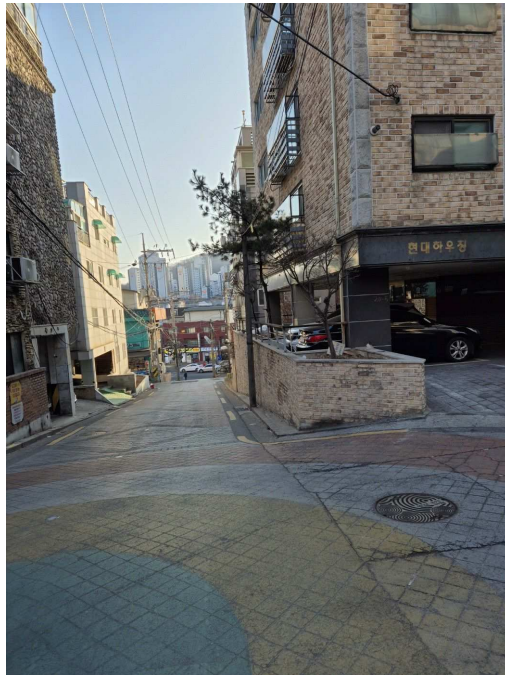


본건 (현대하우징) 전경(북-> 남측방향)

사 진 용 지

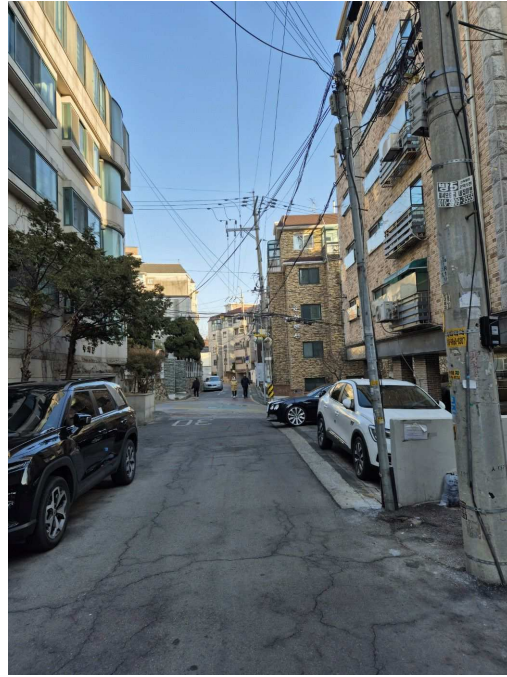


부근 전경(남동-> 북서방향)



부근 전경(북-> 남측방향)

사 진 용 지



부근 전경(남서-> 북동방향)



1층 주출입구

사 진 용 지



본건 6층 복도 및 승강장



본건(601호)출입문