

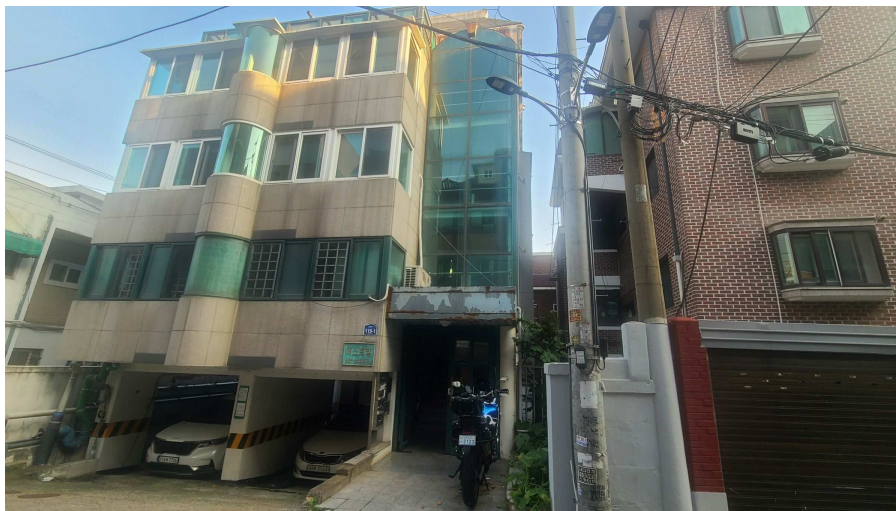
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유월자 소유물건(2025타경51704)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: JN250723-0005



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.

지녕감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김진영

감정평가액	삼익구천사백만원정 (₩394,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유월자 (2025타경51704)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.23 ~ 2025.07.25	2025.07.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	394,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩394,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 “서울 예일초등학교” 남서측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 통칭 “이스트빌” 제4층 제401호에 대한 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함
- 별도의 감정평가조건은 없음

3. 가격시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.25 일자로 함

4. 감정평가방법

- 「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, 평가전례 등의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였음

5. 그 밖의 사항

- 본건은 귀 의뢰 목록에 의거하였음
- 본건 내부구조 등은 소유자 및 이해관계인 부재로 인하여 건축물관리대장의 도면 및 외부관찰 등을 참조하여 작성하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람
- 임대관계는 미상임

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 26-35					
건물명, 층, 호수	이스트빌 제4층 제401호					
용도	다세대주택			사용승인일	2001.03.27	
면적	층, 호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	기타
	4층 401호	84.32	13.01	97.33	43.23	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
1	구산동 26-*	이스트빌	3/000	다세대주택	84.32	43.23	390,000	본건등기부	24.12.21
2	구산동 26-*	도원에이스	3/000	다세대주택	48.02	27.8	258,000	국토교통부 홈페이지	24.10.06

(2) 비교사례의 선정

- 본건 대상물건과 거래시점과 물적 유사성이 높으므로 사례(1)을 선정함
- 동.호수는 개인정보 보호차원에서 생략하였음

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울서북권 연립다세대주택 매매가격지수”를 활용 하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함

구 분	지 수	시점수정치
2024.12	99.65	1.012
2025.07	100.86	

6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	격차 율	기타
단지외부요인	접면도로, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	인근 유사물건으로서 제반사항 유사함
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	인근 유사물건으로서 제반사항 유사함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	인근 유사물건으로서 제반사항 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	기타	비준가격 (천원)
390,000	1.00	1.012	1.00	1.00	1.00	394,680

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	394,000,000원 내외
------	-----------------

2. 인근 평가전례

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
								사용승인일
1	구산동 26-35	이스트빌	4층/00	84.32	43.23	담보	303,000	2025.01.07
								2001.03.27
2	구산동 26-46	삼진주택	2층/00	75.42	38.34	경매	319,000	2024.05.07
								2001.11.02

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 394,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의 분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함

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 구산동	26-35 공동주택 이스트빌	다세대주택	철근콘크리트조				
				철근콘크리트지붕				
				5층				
				1층	9.25			
				2층	96.69			
	3층-4층 각	94.54						
	같은동	26-35	대	2층일반주거	168.9			
(내)								
철근콘크리트구조								
4층 401호				84.32	84.32	394,000,000		
토지소유권	43.23	43.23						
			대지권	168.9	168.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	197,000,000	
						건 물 :	197,000,000	
	합 계						₩394,000,000.-	
			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 구산동 소재 "서울 예일초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주변환경은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재함

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 자유로우며 인근에 시내버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통여건 무난시됨

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 다세대주택 5층 중 4층 401호로서
외벽 : 돌붙임 및 몰탈위수성페인트 마감
내벽 : 벽지로 마감
창호 : 샷시창임

(4) 이용상태

공동주택 다세대주택으로 이용됨
(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 소화전, 화재경보기, 도시가스개별난방, 주차장 등 설비

(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)

장방형으로 등고평탄하며 공동주택 다세대주택 건부지로 이용됨

(7) 인접 도로상태등

북측으로 소로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에
 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 중점경관관리구역(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없 음

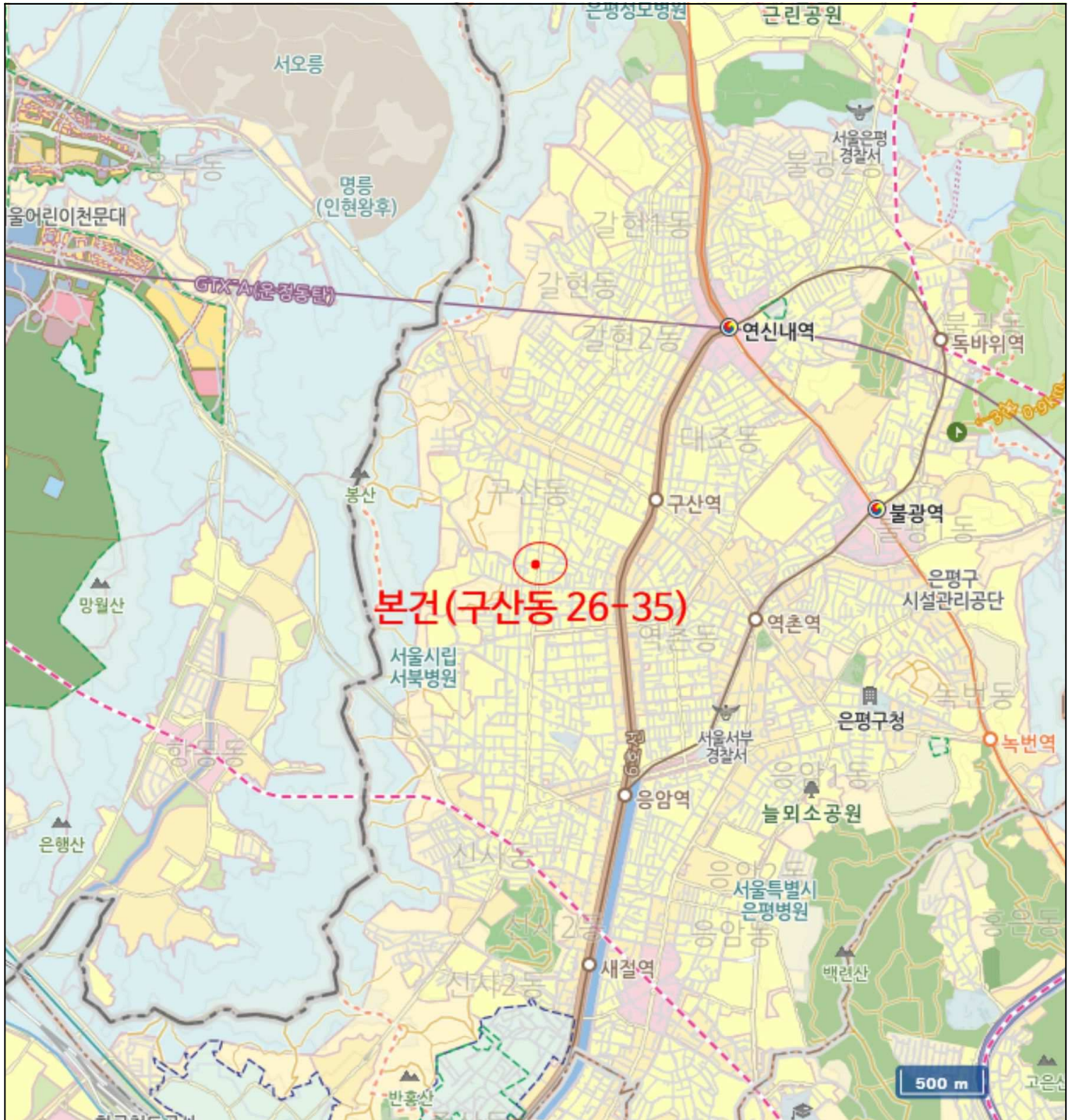
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 구산동 26-35 4층 401호
-----	-----------------------------



위치도



소재지	서울특별시 은평구 구산동 26-35 4층 401호
-----	-----------------------------

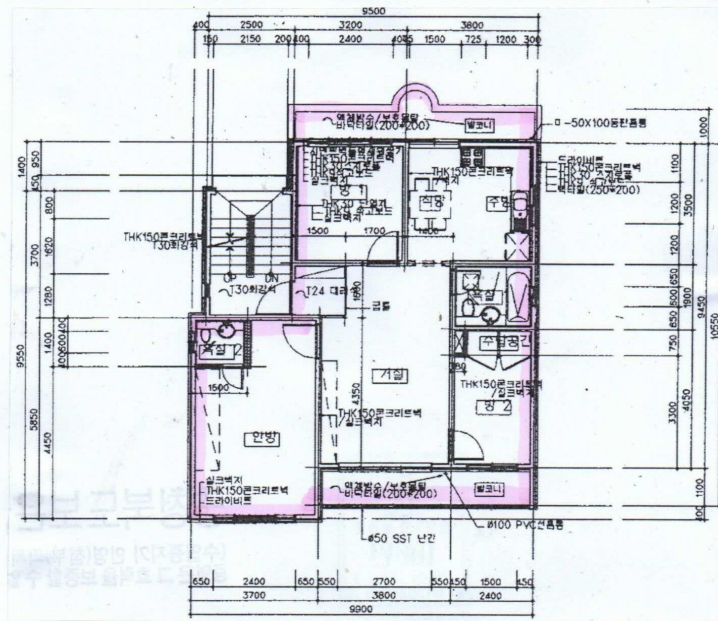


내부 구조도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 26-35 4층 401호





26-35 " "



4 401



4 401





" " " 119-1"

