

감정평가서

건명	김대성 소유물건(2025타경51036)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정서번호	성민250218W51036

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.

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조광현

趙光炫 

(인)

감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김대성 (2025타경51036)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 (집합건출물대장)	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.21	2025.02.20 ~ 2025.02.21	2025.02.21

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	-	272,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩272,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 374[도로명주소 : 서울특별시 은평구 서오릉로17길 28-20(구산동)]에 소재하는 “야간하이빌” 에이동 3층 301호로서 서울서부지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.21일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

평가 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 374				
도로명주소	서울특별시 은평구 서오릉로17길 28-20(구산동)				
건물명, 층, 호수	“야간하이빌” 에이동 3층 301호				
용도	다세대주택 (도시형생활주택/단지형다세대)		사용승인일	2019.05.16	
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	36.05	5.03	41.08	20.86	87.8

평가 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부]

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (㎡당 단가)	거래시점
							사용승인일
가	구산동 356-10	부림베네치아	3층 /30*호	29.95	18.74	210,000,000 (@7,011,686)	2024.06.19
							2015.01.14
나	구산동 374	야긴하이빌 A동	5층 /50*호	29.58	17.12	235,000,000 (@7,944,557)	2022.08.10
							2019.05.16
다	구산동 211-2	뉴아름빌	2층 /20*호	29.95	18.74	210,000,000 (@7,011,686)	2024.09.30
							2018.03.21

(2) 거래사례의 선정

본건건물의 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례 “가” 를 선정 함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

연립다세대

지역 : 서울 강북지역 서북권(24.06.19~25.02.21)

거래시점 : 2024.06.19, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.06.19 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.1

평가 의견

2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.5

시점수정치 : $99.5/98.1 \approx 1.01427$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.05	본건은 사례 대비 접면도로, 노폭 등 가로조건에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.01	본건은 사례대비 노후도(건축년도) 등은 우세하고 설비 등은 열세한바 종합적으로 다소 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례 대비 층 등 대체적으로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.06(1.05x1.01x1.00)		

평가 의견

7. 비준가격

평가대상	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
3층 301호	210,000,000	1.00	1.01427	1.06	36.05 /29.95	≙ 272,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 호가수준은 건축년도별, 층별, 위치별, 대지권 면적의 대소 등에 따라 차이가 있는바, 대체적으로 전용면적 ㎡당 7,000,000원 ~ 8,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (평가목적)	가격시점
						사용승인일
구산동 374	야간하이빌 A동	3층 /30*호	29.58	17.12	221,000,000 (경매)	2024.10.14
						2019.05.16
구산동 308-56	고은명가 A동	5층 /50*호	29.82	18.68	234,000,000 (경매)	2025.02.15
						2018.04.10
구산동 368-53	호원그린빌	5층 /50*호	51.61	34.71	390,000,000 (경매)	2023.09.27
						2017.02.23

평가 의견

3. 서울특별시 연립(다세대) 매각가율 통계 분석

[출처 : 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.01.01 ~ 2025.01.31	81.4
1개월 평균	2025.01.01 ~ 2025.01.31	71.1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

3층 301호	:	₩272,000,000
합 계		₩272,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울특별시 연립(다세대) 매매가격지수, 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

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	서울특별시 은평구 구산동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 서오릉로17길 28-20(구산동)	374	야간하이빌 에이동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층 다세대주택 (도시형생활주택 및 단지형다세대)	1층	12.6		272,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					2 ~ 3층	164.17			
					4층	159.33			
					5층	158.73			
					옥탑1층 (연면적제외)	12.88			
					제2종일반주거지역 (내)	673			
					3층 301호	36.05	36.05		
					철근콘크리트구조	20.86			
					1 소유권 대지권	673x-----	20.86		
						673			
			토지·건물	배분내역					
			토 지 :	190,400,000					
			건 물 :	81,600,000					
			합 계		₩272,000,000.-				
			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

대상물건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 "구산초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 아파트, 학교 등이 소재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층 건물 내 3층 301호로서,

- 외벽 : 석재마감 등
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
- 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 다세대주택으로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 8m, 북측 및 북서측으로 노폭 약 3m의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

◦도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

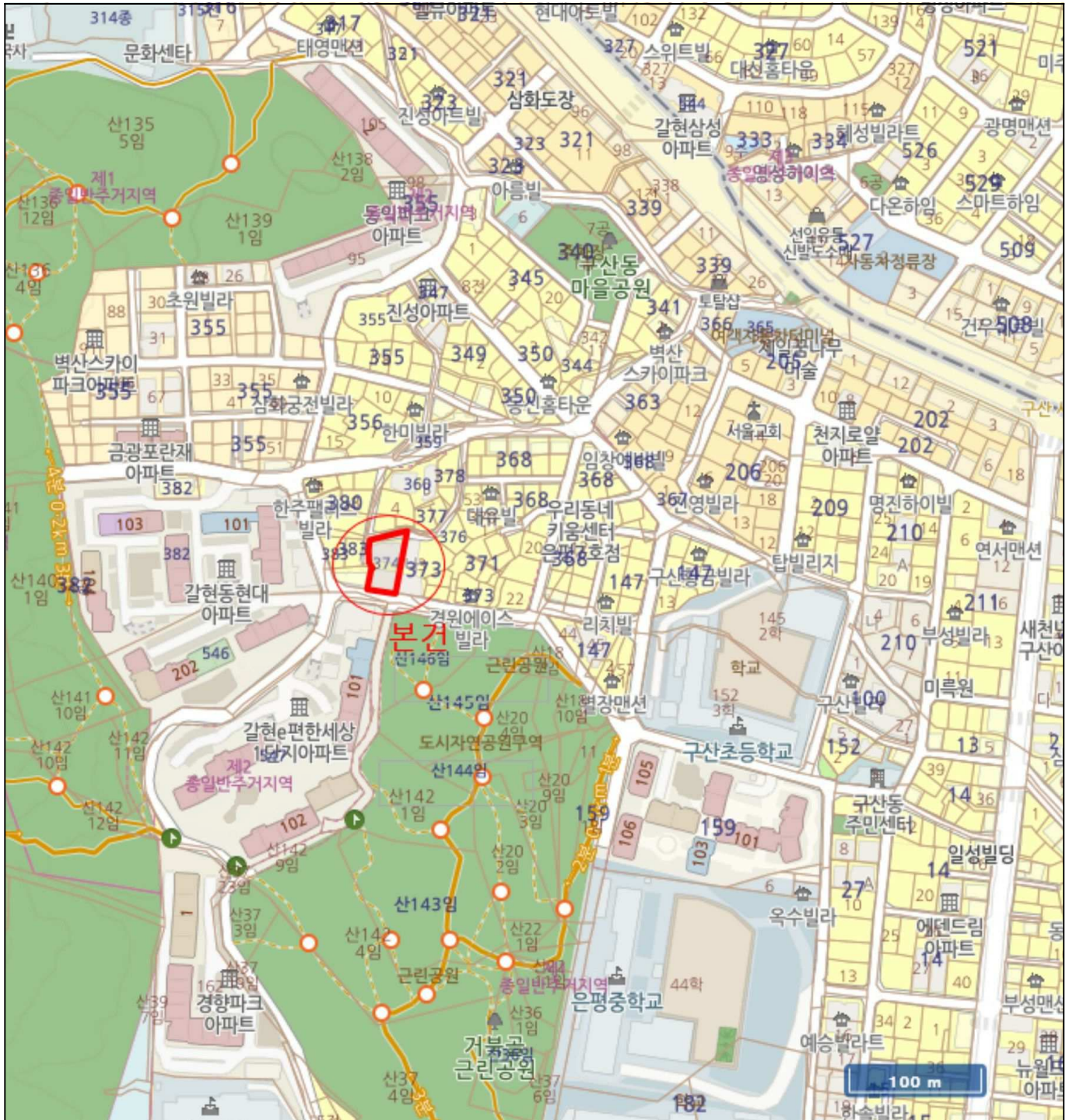
서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 에이동 3층 301호



위치도



소재지	서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 에이동 3층 301호
-----	-------------------------------------



지 번 약 도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 에이동 3층 301호



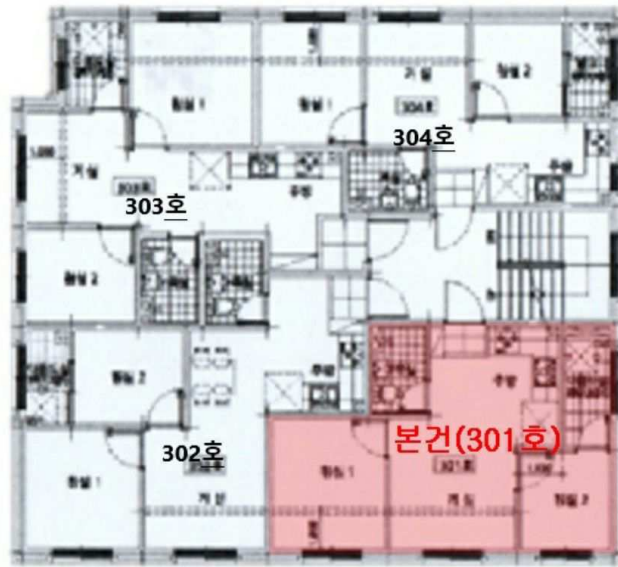
내부구조도



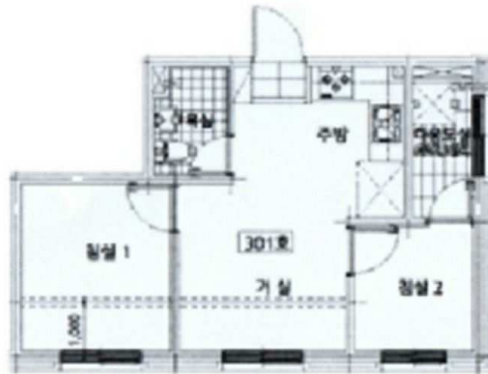
소재지

서울특별시 은평구 구산동 374 야간하이빌 에이동 3층 301호

[3층 층별구조도]



[본건 내부구조도(301호)]





(1)



(1)

