

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김대성 소유물건(2025타경51061)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: SDH12503-02

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.

신대한감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
황두용

감정평가액	삼억사천오백만원정 (₩345,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김대성 (2025타경51061)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.13	2025.03.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-	345,000,000  백
	합계					₩345,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 “구산초등학교” 북서측 인근에 위치하는 야킨 하이빌 제비동 제4층 제402호로서 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

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

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 13일자로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사일은 2025년 03월 13일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 374				
건물명, 동, 층, 호수	야긴하이빌 제비동 제4층 제402호				
용 도	다세대주택	사용승인일	2019.05.16.		
기 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	
가	제4층 제402호	45.4	5.83	51.23	26.27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.  
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
						(단가(원/㎡))	신축년도
#1	구산동 374	야긴하이빌	에이동/5층/ 504호	29.58	17.12	235,000,000	2022.08.10.
						7,940,000	2019년
#2	구산동 355-73	청안	3층/302호	54.17	37.96	420,000,000	2023.10.14.
						7,750,000	2021년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

같은건물 내 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 사례인 **【사례 #1】** 을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

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

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 서울특별시 강북지역 서북권 연립주택 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	<b>101.8</b>	101.8	101.7	101.5	101.2	100.1
2023년	99.6	99.3	99.1	98.9	98.5	98.4	98.4	98.4	98.4	98.3	98.3	98.2
2024년	98.2	98.1	98.1	98.1	98.1	98.3	98.4	98.7	98.9	99.1	99.3	99.4
2025년	<b>99.5</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.5 (2025.01.)	101.8 (2022.07.)	99.5 / 101.8 = <b>0.97741</b>

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 같은건물에 소재하는 바 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 같은건물에 소재하는 바 내부요인은 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례 대비 면적 등 호별요인에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누 계		0.980		1.00×1.00×0.98×1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
							(단가(원/㎡))
가	235,000,000	1.00	0.97741	0.980	45.4/29.58	345,484,366	345,000,000
							7,600,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산 감정평가사례

(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
						(단가(원/㎡))	신축년도	
A	구산동 374	야긴하이빌	에이동/3층/ 301호	36.05	20.86	272,000,000	2025.02.21.	경매
						7,550,000	2019년	
B	구산동 374	야긴하이빌	에이동/4층/ 404호	29.58	17.12	216,000,000	2025.03.05.	경매
						7,300,000	2019년	
C	구산동 374	야긴하이빌	비동/2층/ 204호	45.59	26.38	326,000,000	2025.02.25.	경매
						7,150,000	2019년	

▶ 단가 : 전유면적 기준

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
구산초등학교 인근	다세대(신축)	7,000,000~7,700,000원/㎡	테라스세대
		6,000,000~6,600,000원/㎡	일반세대

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제4층 제402호	45.4	345,000,000	7,600,000	-
합 계			345,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 볼 때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 상기 감정평가액을 결정함.



# (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 "구산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 북동측 인근에 노선버스정류장, 남동측 근거리에 "구산역 (6호선)"이 소재하는 바 정류장, 역까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외 벽 : 석재붙임 등 마감,  
창 호 : 하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 다용도실, 테라스 등)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

# (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

완경사지대내 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 7M 내외, 북측으로 노폭 약 3M 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

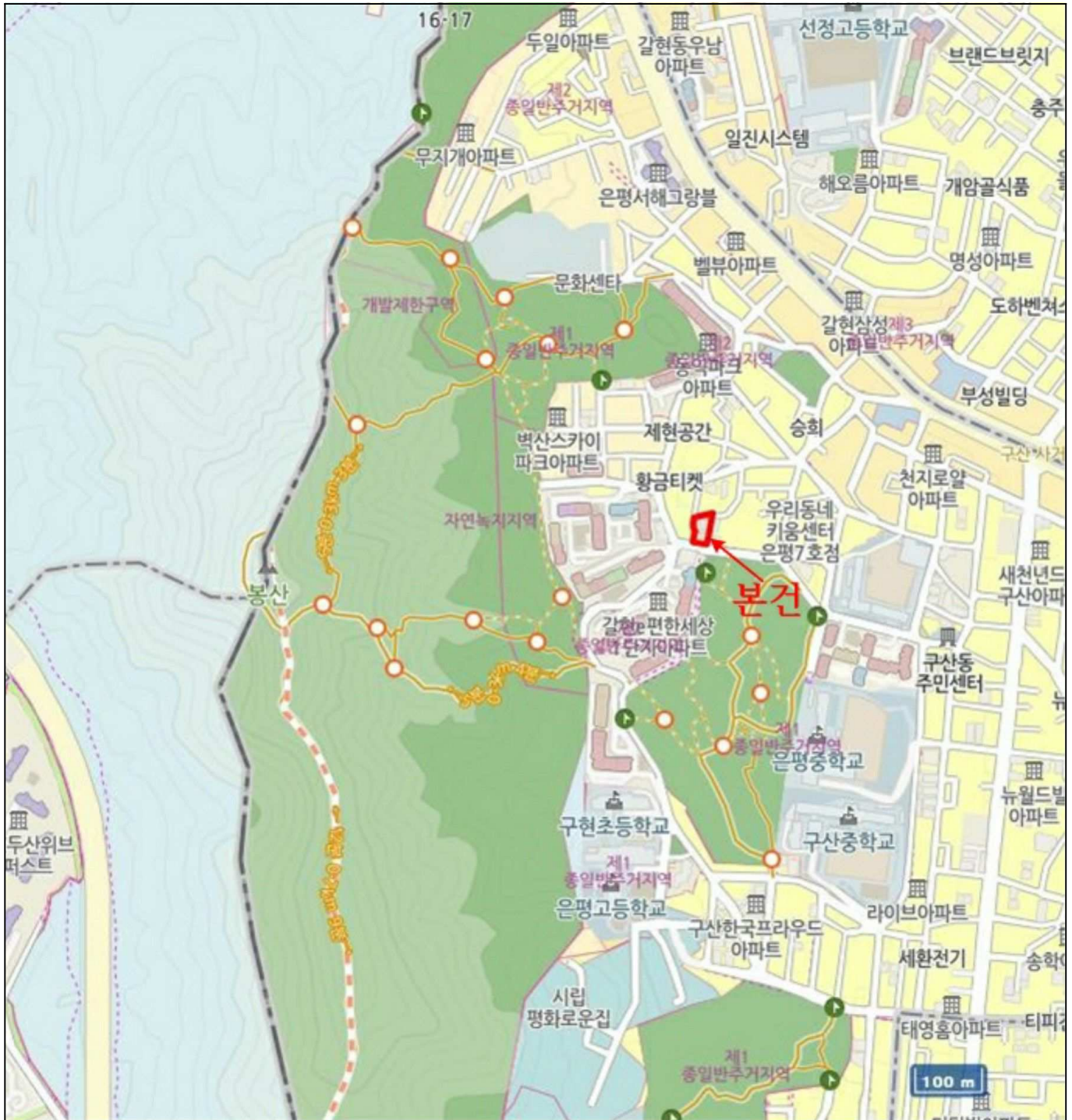
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



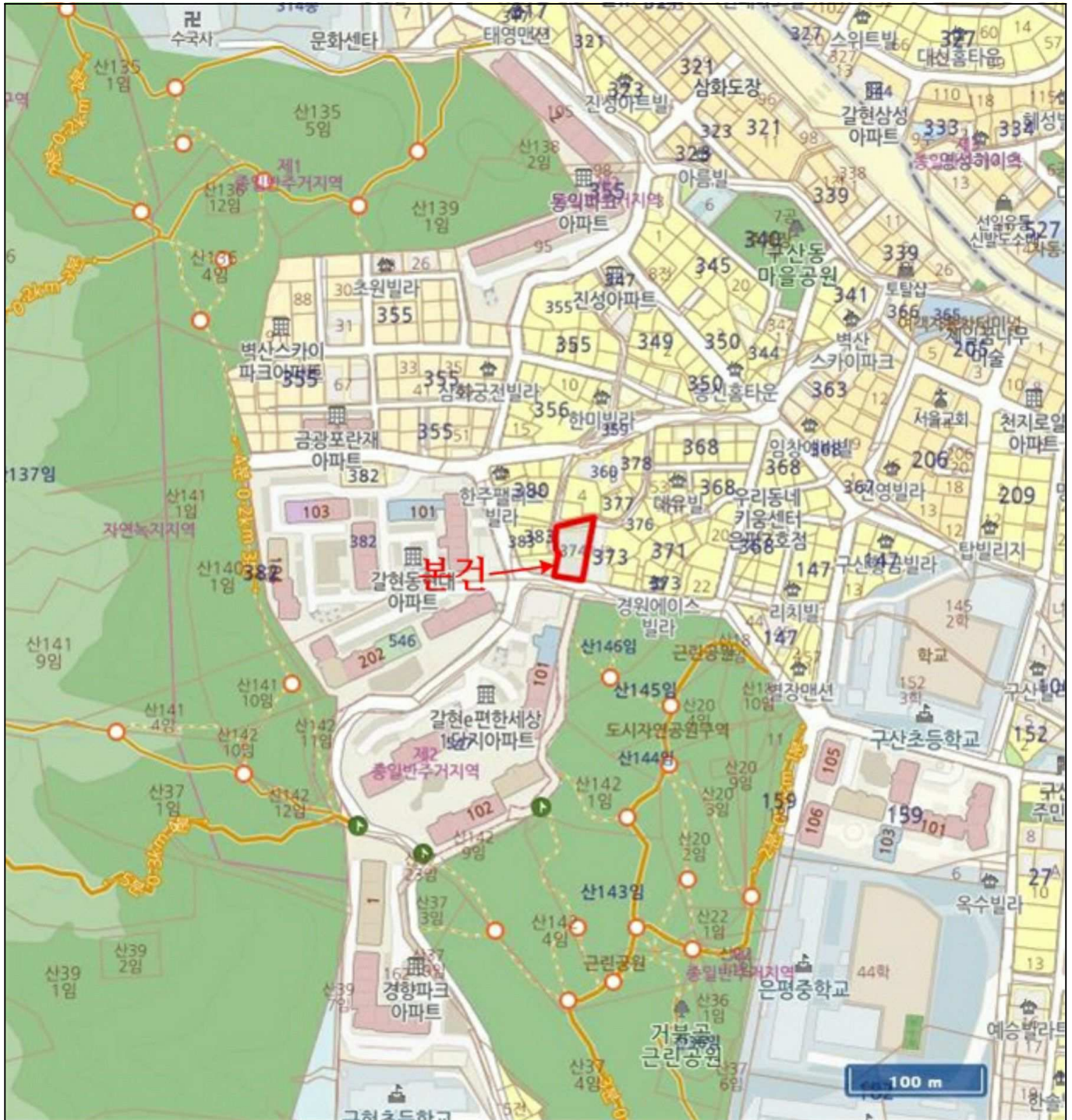
**소재지** 서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 비동 4층 402호



# 위치도



소재지	서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 비동 4층 402호
-----	------------------------------------



# 내부구조도

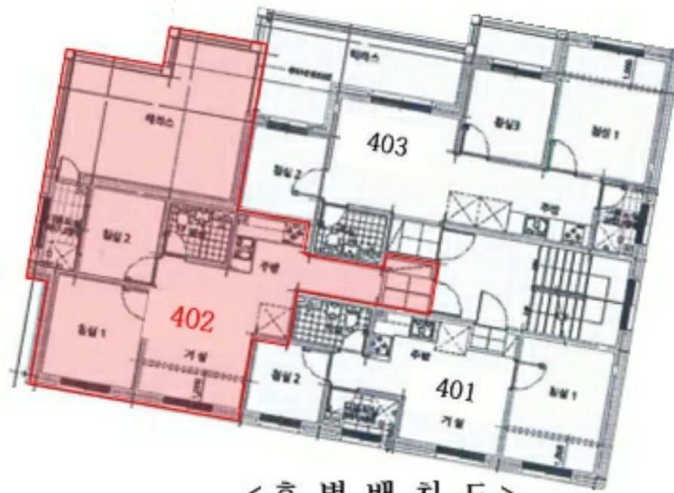


소재지

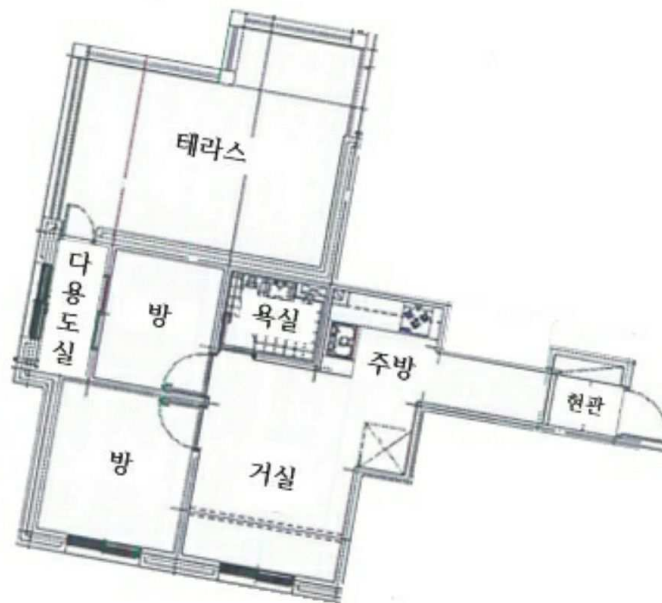
서울특별시 은평구 구산동 374 야긴하이빌 비동 4층 402호



No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



/

