

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인 | 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기 |
| 건명 | 김현경 소유물건(2025타경51697) |
| 감정서번호 | 인서2507-51697 |

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.

인서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이 상 훈

이 상 훈 

(인)

| | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액 | 삼익팔천팔백만원정 (₩388,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 서울서부지방법원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 김현경 (2025타경51697) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.07.28 | 2025.07.23 ~ 2025.07.28 | 2025.07.28 |

| 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 |
| | 구분건물 | 1개호 이 | 구분건물 하 | 1개호 여 | 1개호 백 | 388,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩388,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 불광동 소재 “불광중학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(예그리나) 제3층 제302호에 대한 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없 음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사의 완료날짜인 2025년 07월 28일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세 표에 표기하였음.
- 나. 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 참고하여 작성하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매참여자는 경매진행 및 입찰시 유의 및 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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. 대상물건 개요

| | | | |
|--------|---------------------------|---------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 은평구 불광동 105-103 | | |
| 건물명·호수 | “에그리나” 제3층 제302호 | | |
| 용도 | 다세대주택 (도시형생활주택/단지형다세대) | 사용승인년도 | 2017.03.16 |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) |
| | 53.96 | 13.08 | 33.7604 |

*상기면적은 건축물대장상 면적임.

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 구분 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적(㎡) | 거래액(천원) | 자료출처 | 거래시점 |
|----|------------|---|-----|---------|---------|---------------|-----------------|
| A | 불광동 105-2외 | 5 | 다세대 | 47.6 | 370,000 | 등기사항 전부증명서 | 2024년 12월26일 |

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서상 거래금액을 참조하였음.

(2) 비교사례의 선정

사례는 본건 인근에 위치하며 전유면적 및 이용상황 등이 유사하고, 비교적 최근에 거래된 거래사례로 본건과 비교가능성이 높은 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

상기 거래금액은 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강북지역 서북권역 연립주택 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 거래시점 /기준시점 | 시점수정치 | 산 식 |
|---------------------------|---------|---|
| 2024.12.26/ 2025.07.28 | 1.01407 | 연립다세대 지역 : 서울 강북지역 서북권(24.12.26~25.07.28) 거래시점 : 2024.12.26, 2024년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.28, 2025년06월 지수를 적용 함 2024.12.26 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 99.5 2025.07.28 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.9 시점수정치 : $100.9/99.5 \approx 1.01407$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|--|-------|------|-------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부등 | 1.00 | 0.95 | 본건은 사례대비 건물의 규모 등 건물요인에서 열세함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 0.96 | 본건은 사례대비 층별효용 등 개별적요인에서 열세함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장 등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | | |
| 누계 | | 0.912 | | - |

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

-사례(A)기준 : $53.96\text{m}^2 / 47.6\text{m}^2 \div 1.1336$

8. 비준가액(시산가액)

| 구분 | 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가액 (원) |
|-------------|-------------|-------|---------|--------------|--------|-------------|
| 사례(A) 기준 | 370,000,000 | 1.000 | 1.01407 | 0.912 | 1.1336 | 388,000,000 |

*비준가액은 백만원 단위로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|-----------------|---|-----|-------------|-------------|--------------|------|
| a | 불광동 480- 263 | 3 | 다세대 | 39.24 | 280,000,000 | 2025년 01월 | 경매 |
| b | 불광동 149 외 | 4 | 다세대 | 56.31 | 403,000,000 | 2023년 05월 | 담보 |

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례, 인근 평가사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 388,000,000원으로 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 불광동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로 324-10 | 105-103 에그리나 | 다세대 주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대) | 철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬라브)지붕 5층 | | | | |
| | | | | 1층 | 54.97 | | | |
| | | | | 2~3층 (각) | 98.28 | | | |
| | | | | 4층 | 67.43 | | | |
| | | | | 5층 | 48.43 | | | |
| | 동소 | 105-103 | 대 | 옥탑1층 (연면적제외) | | 35.24 | | |
| | | | | 제2종 일반주거지역 | | 185 | | |
| | | | | (내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호 | 53.96 | 53.96 | 388,000,000 | 비준가액 (공용면적: 13.08㎡ 포함) |
| | | | | 1. 소유권 ---- | 33.7604 | | | |
| | | | | 대지권 | 185x---- | 33.7604 | | |
| | 185 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩388,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지·건물
토 지 : 271,600,000
건 물 : 116,400,000

배분내역
271,600,000
116,400,000

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 은평구 불광동 소재 "불광중학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철6호선 "독바위역"이 소재하는 등 제반 교통시설 환경은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트(경사슬라브)지붕 지상5층 예그리나 건물 내 제3층 제302호로서
외벽 : 석재 타일붙임 마감 등,
내벽 : -
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후면 건물개황도 등 참고)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등을 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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 건부지(다세대주택)으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 6~7M, 서측으로 노폭 약 3M 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 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), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 지목 「도로」 한정, 지정기간: 2024. 9. 10.~ 2029. 9. 9.)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

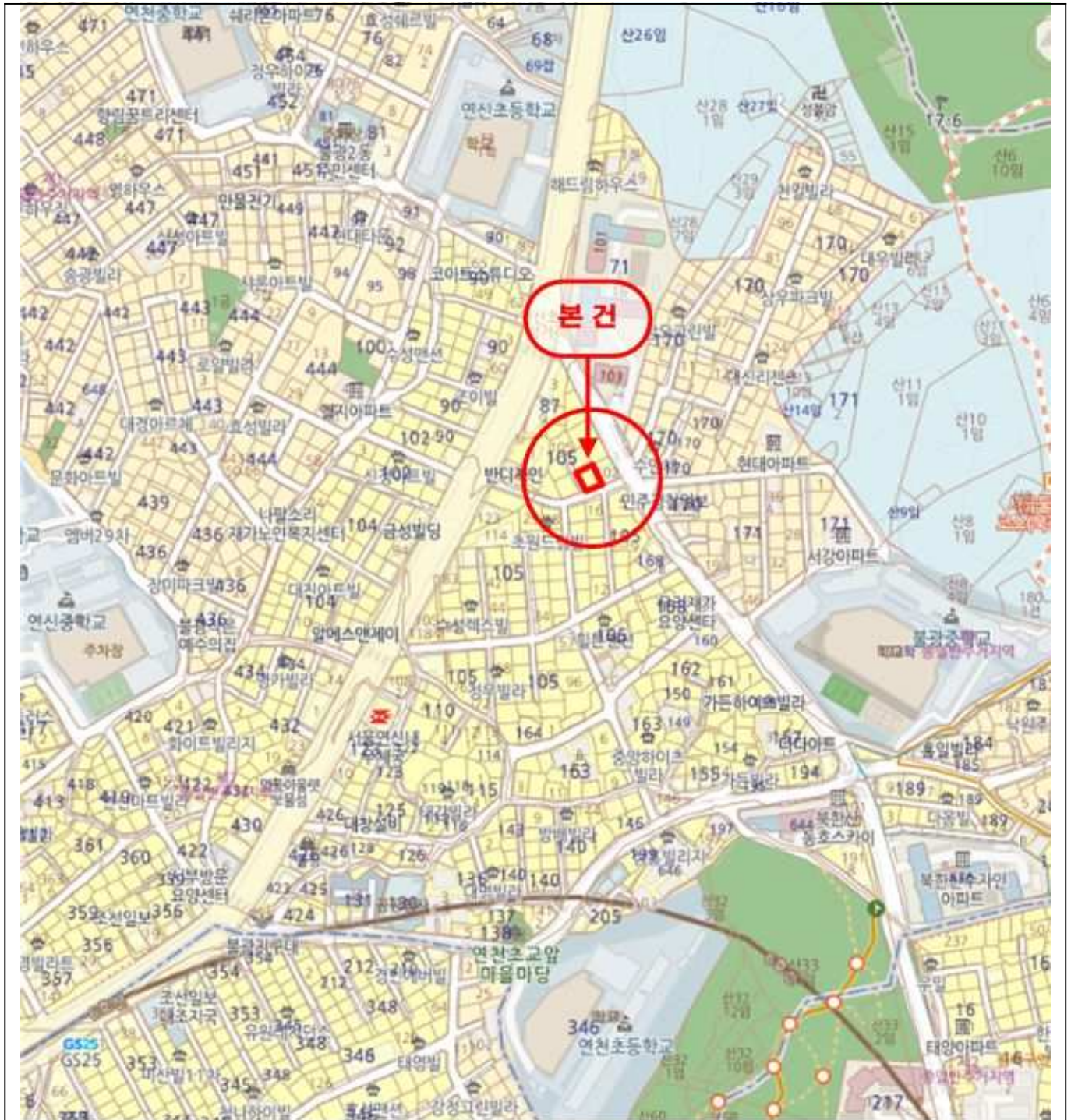
미 상 임.

광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 불광동 105-103 소재 "에그리나" 제3층 제302호



위치도

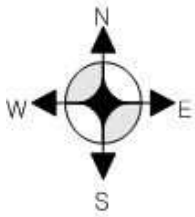


소재지

서울특별시 은평구 불광동 105-103 소재 "에그리나" 제3층 제302호



건물개황도



[호별배치도]

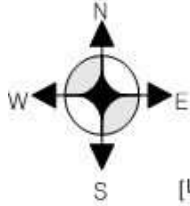
S: Non Scale



내부구조도



소재지 서울특별시 은평구 불광동 105-103 소재 "에그리나" 제3층 제302호



[내부구조도]

S: Non Scale



본건
"에그리나" 제3층 제302호





