

# 감정평가서

건명	송선순 소유물건(2025타경50632)
의뢰인	서울서부지법 박석호
감정서번호	2025-02-03-01

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.

세화감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

전성호

감정평가액	이억이천일백만원정 (₩221,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지법 박석호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지법 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송선순 (2025타경50632)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.11	2025.02.07 ~ 2025.02.11	2025.02.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호		221,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩221,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 '예일초등학교' 남서측 인근에 소재한 구분건물(다세대주택)에 대한 서울서부지방법원의 경매(부동산강제경매) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

가. 본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 제공한 「토지·건물 배분비율」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.11.을 기준시점으로 함.

## 5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.

나. 본건의 내부구조 및 이용현황은 폐문부재로 관련공부, 외부관찰 등을 종합하여 작성하였으나, 사실조회 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여 시 유의하시기 바랍니다.

다. 본건 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 25-2 [ 도로명주소 : 서울특별시 은평구 갈현로16길 12 ]		
층,호수	거성리젠시 에이동, 제3층 제302호		
용도	다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대)	사용승인일	2015.04.17.
기호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	34.47	7.59	21.28

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑) 상의 공용부분임.

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
							사용승인일
A	구산동 25-2	거성리젠시 에이동 4층 40*호	44.33	27.36	287,000	6,474,170	2024.06.24.
							2015.04.17.
B	구산동 25-2	거성리젠시 비동 3층 30*호	34.47	21.28	218,000	6,324,340	2024.03.11.
							2015.04.17.
C	구산동 25-2	거성리젠시 에이동 2층 20*호	44.29	27.59	245,000	5,842,210	2023.10.16.
							2015.04.17.
D	구산동 25-9	에스엠벨리체 5층 50*호	27.92	20.415	229,000	8,202,005	2024.03.31.
							2017.09.28.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적, 자료출처 : 감정평가정보체계 실거래, 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 번지, 호수 등은 기재하지 아니함.

## 나. 비교사례의 선정

위 거래사례 중 동일단지에 소재하고 전유면적이 동일하여 물적유사성이 보다 높은 거래사례인 [사례B]를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

비교 거래사례는 인근 유사물건의 거래가격수준 범위이므로 사정의 개입여부가 없는 것으로 판단되어 보정요인 없는 것으로 하였음. (1.000)

## 5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강북지역 서북권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 감정평가 시 조사·발표되지 않은 월의 매매가격지수는 발표된 시점까지의 매매가격지수를 적용함.

## 나. 시점 수정치 산정(지수기준시점 : 2021년 06월)

구분	시점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례의 거래시점 가격지수(A)	2024.03.11.	98.1	2024.03.11 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 98.1
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025.02.11.	99.4	2025.02.11 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/98.1 \approx 1.01325$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

구 분		검토의견	격차율
항목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 사례가 동일단지 내에 소재하여 제반 외부요인이 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례가 준공년도, 설비, 관리상태 등 제반 건물요인에서 동일함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적요인	층별효용	본건과 사례가 동일단지 내 같은 층에 위치하여 제반 개별적요인이 동일함.	1.00
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래동향 등 제반 기타요인은 유사함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

## 7. 시산가액(비준가격)

기 호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	218,000	1.000	1.01325	1.000	34.47/34.47	220,888,500	221,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하여 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 층별효용, 위치, 준공년도, 관리상태, 전용면적, 설비 등 제반 가격형성요인의 차이에 따라 전용면적 기준 6,000,000 ~ 8,000,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지 권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
					평가단가(원/㎡)		사용승인일
E	구산동 25-2	거성리젠시 비동 3층 30*호	44.33	27.36	289,000,000	법원 경매	2023.07.18.
					6,519,287		2015.01.17.
F	구산동 25-9	에스엠벨리체 6층 60*호	27.92	20.41	180,000,000	담보	2024.07.31.
					6,446,991		2017.09.28.

## Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기 호	종류	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	구분건물	1개호	-	221,000,000	비준가격(공유면적 포함)
감정평가액 합계				221,000,000	

### 2. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 상기 가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 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 갈현로16길 12	25-2 거성 리전시 에이동	다세대주택 (도시형생 활주택단지 형다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  6층			221,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
						20.5			
						143.58			
						143.58			
						143.58			
						104.05			
						104.05			
						20.5			
						옥탑1층			20.5
1	동소	25-2	대	제2종일반주거지역  (내) 제3층 제302호			221,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
						667.1			
						34.47			34.47
						21.28			21.28
				(1)소유권/대지권	667.1 X -----	21.28			
					667.1				
					토지·건물				
					토 지 :		배분내역		
					건 물 :		88,400,000		
							132,600,000		
<b>합 계</b>							<b>₩221,000,000.-</b>		
					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 "예일초등학교" 남서측 인근에 위치하여, 주위는 단독주택, 다세대주택, 소규모 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 간선도로(갈현로) 변에 노선버스정류장이 소재하고, 북동측 근거리에 지하철 6호선 "구산역"이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제3층 제302호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 알루미늄 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스에 의한 난방설비, 지상주차장 등 기본설비가 되어 있음.

## (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) |          |

인접도로와 등고평탄한 세장형 평지로서, 다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측으로 노폭 약 4-5미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하)  
 가축사육제한지역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 구산동 25-2 거성리젠시
-----	--------------------------

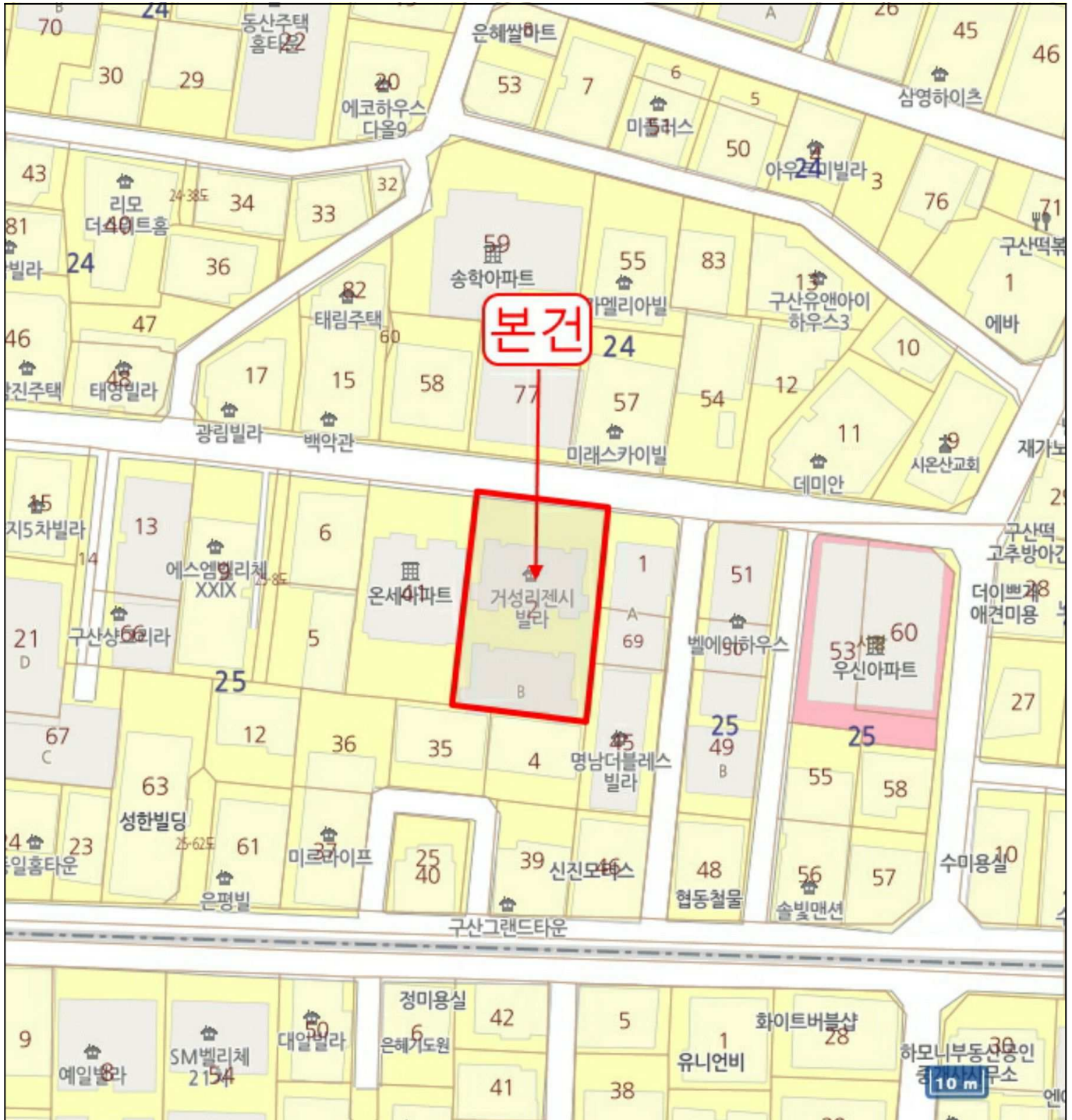


# 위치도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 25-2 거성리젠시



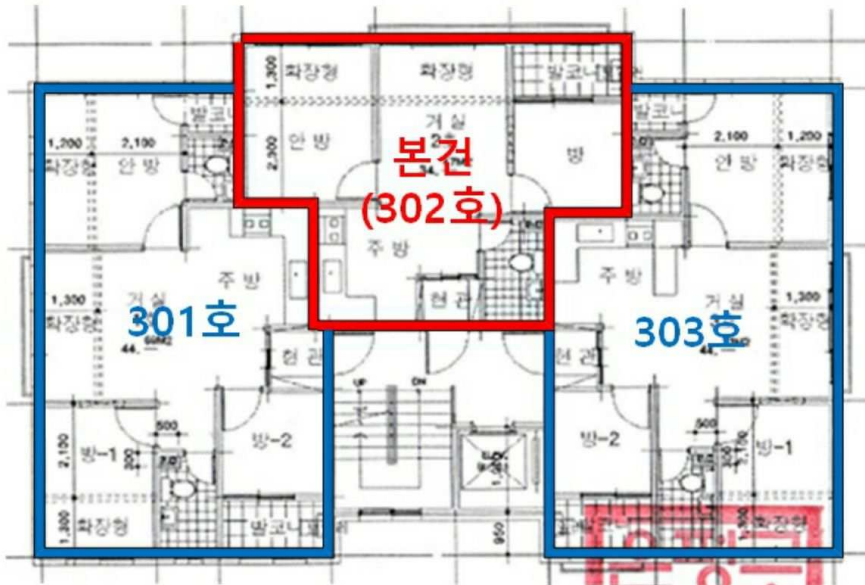
# 내부구조도



소재지 서울특별시 은평구 구산동 25-2 거성리젠시



축적없음



층별위치도(3층)



내부구조도(302호)



( )



( )



( )





3



( 302 )