

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김선자 소유물건(2025타경51071)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: YP250228-5-01

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.

을평감정평가사사무소

# (구분건물) 감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박 기 호

감정평가액	일억오천일백만원정 (₩151,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선자 (2025타경51071)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.04 ~ 2025.03.11	2025.03.12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	151,000,000  백
	합계					₩151,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 ‘역촌초등학교’ 남서측 인근에 위치하는 구분 건물(동칭: 유평빌라 B동, 3층 2호)에 대한 서울서부지방법원에 의한 강제경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가를 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 3월 11일을 기준시점으로 하였음.

### 5. 실지조사기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 및 가격조사는 2025년 3월 4일에서 3월 11일간 실시하여 대상물건의 특성 등을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 ‘주된 방법’ 이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액(試算價額)’ 이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.
- (3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.
- (4) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 ‘거래사례비교법’ 을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식에 있음.
- (6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 ‘거래사례비교법’ 에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상물건의 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 및 시장성, 인근 부동산시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서, 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 7. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역 등에 의거하였음.
- (2) 대상물건의 공부상 용도는 다세대주택으로서 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인을 직접하지 못하여, 공부자료 및 외부관찰 등을 기준으로 공부상 내역과 동종유형 물건의 일반적인 상태 등을 상정하여 평가하였으며, 대상물건의 내부구조 등은 ‘건축물 현황도’ 등을 기준으로 외부관찰 등에 의하여 후첨 ‘내부구조도’에 개략적으로 도시하였으나 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- (3) 대상물건은 등기사항전부증명서상 주택임차권[2024년 1월 30일, 서울서부지방법원의 임차권등기명령(2024카임5085)]이 등재되어 있으니 참고하시기 바람.
- (4) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없음이 원칙이나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개황

### 1. 대상물건이 속한 건물의 개요

	구분	내용
	소재지	서울특별시 은평구 신사동 8-57 (서울특별시 은평구 갈현로2가길 4-2)
	명칭	통칭: 유풍빌라 B동
	용도지역	제2종일반주거지역
	주구조 및 규모	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 지상4층/지하1층
	사용승인	1994년 4월 14일
	주용도	다세대주택
	설비	위생 및 급배수설비 등

### 2. 대상물건의 내역

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (공부)
1	3	2	29.92	5.53	16.09	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
A	은평구 신사동 1-**	4/4**	50.52	23.29	250,000,000	2024.10.21
					4,948,535	2004.07.21
B	은평구 신사동 5-**	1/1**	44.97	22.65	207,000,000	2024.05.09
					4,603,069	1995.01.25

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하며 비교가능성이 인정되는 상기의 사례중에서 대상물건과 물적 유사성 등 비교가능성이 보다 높다고 판단되는 다음사례를 비교사례로 선정함.

일련번호	사례
1	B

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 등기된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

[출처: 한국부동산원, 연립다세대, 월간매매가격지수, 서울 강북지역 서북권]

년 \ 월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2025	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	98.2	98.1	98.1	98.1	98.1	98.3	98.4	98.7	98.9	99.1	99.3	99.4

※ 거래시점(2024.05.09)은 2024년 4월 지수를 적용함.

※ 기준시점(2025.03.11)은 2025년 2월 지수를 적용하여야하나 발표이전이므로 2025년 1월 지수를 적용함.

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.03.11)	2025년 1월	99.5	a
거래시점 (2024.05.09)	2024년 4월	98.1	b
시점수정치		1.01427	a/b

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 B	
		비교치	내역
외부요인	대중교통의 편의성	0.98	대상물건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.10	대상물건은 사례대비 층별 효용, 전유면적의 크기 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.078	-

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	B	207,000,000	1.000	1.01427	1.078	29.92/ 44.97	150,584,887	151,000,000 (5,050,000/㎡)

※ 전유면적비교 : 대상/사례

※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

## IV. 참고 자료

### 1. 인근지역 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보조회]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	은평구 신사동 1-***	4/4**	63.3	26.8	311,000,000	2024.11.08	법원경매
					4,913,112	2008.12.03	
#b	은평구 신사동 29-***	4/4**	44.58	19.9	204,000,000	2024.06.14	법원경매
					4,576,043	1997.01.21	

### 2. 유사물건의 경매 동향

[출처 : 법원경매정보]

물건 용도	기간	경매건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)	비고
연립주택, 다세대	2024.02 ~ 2025.03	888	181	20.4	76.2	은평구
	2024.08 ~ 2025.03	500	103	20.6	75.2	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3/2	29.92	16.09	151,000,000	공용면적 포함

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 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 신사동	8-57		다세대주택 (14세대)	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층			151,000,000	비준가액 (공용포함)
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로2가길 4-2				1층	125.49			
					2층	128.76			
					3층	121.74			
					4층	114.72			
	1. 동소	"	대	제2종일반주거지역		272.2			
				(내) 3층 2호 벽돌조	29.92	29.92			
				1. 소유권대지권	16.09	16.09			
					272.2 X ----- 272.2				
							토지·건물 토 지 : 120,800,000 건 물 : 30,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩151,000,000.-</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

대상물건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 ‘역촌초등학교’ 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.

## (2) 교통상황

대상물건이 속한 건물까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 전철역(응암역, 6호선) 등이 소재하여 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 건물내 3층 2호로서,  
외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

대상물건은 공부상 다세대주택으로 조사됨.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 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 6M의 막다른 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

대상물건은 공부상 3층 '2호'이나, 대상물건의 현관에 표시된 호수는 '302'로 부착되어 있으니 참고하시기 바람.

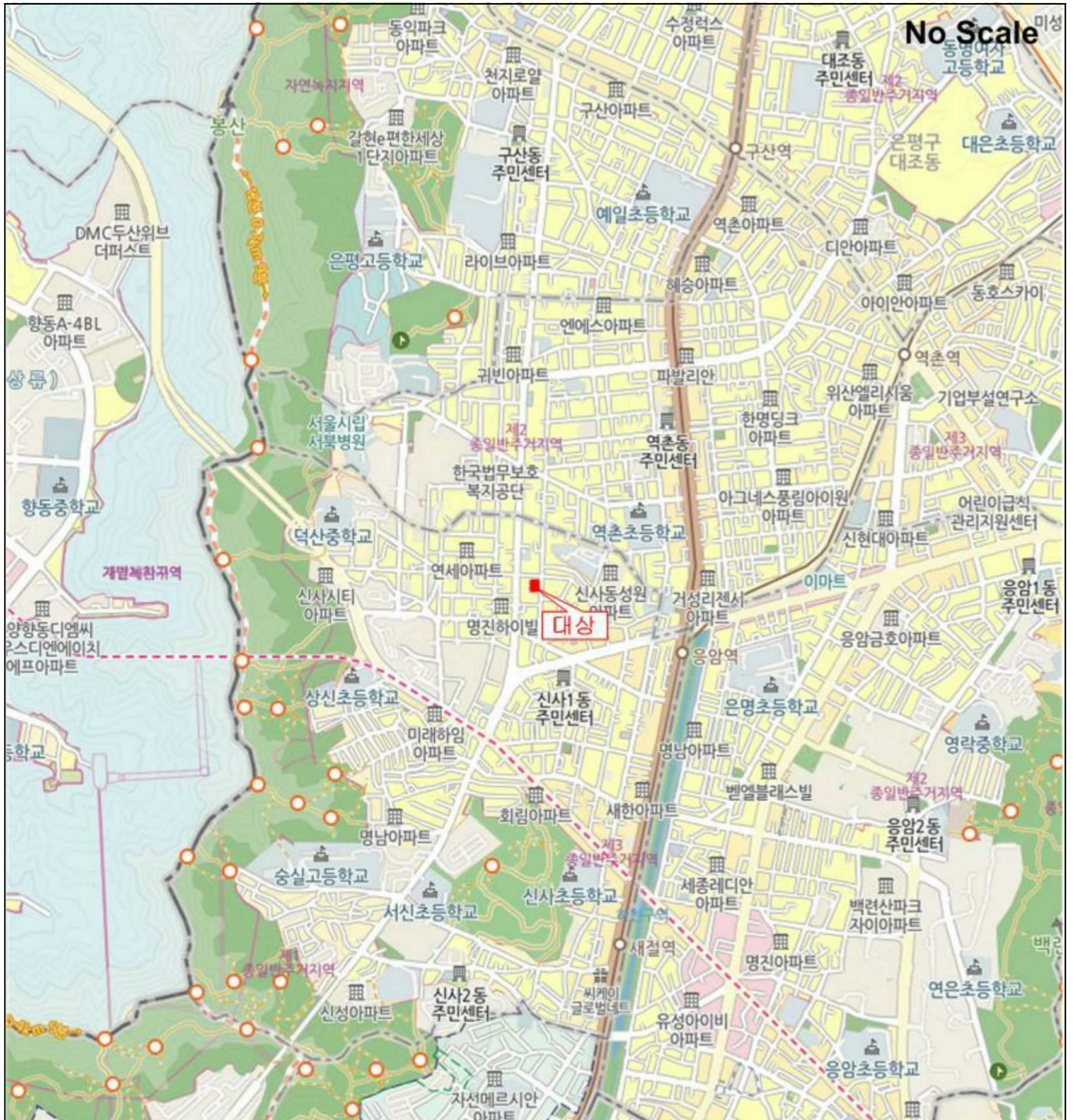
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상.
- 대상물건은 등기사항전부증명서상 주택임차권[2024년 1월 30일, 서울서부지방법원의 임차권등기명령(2024카임5085)]이 등재되어 있으니 참고하시기 바람.

# 광역 위치도



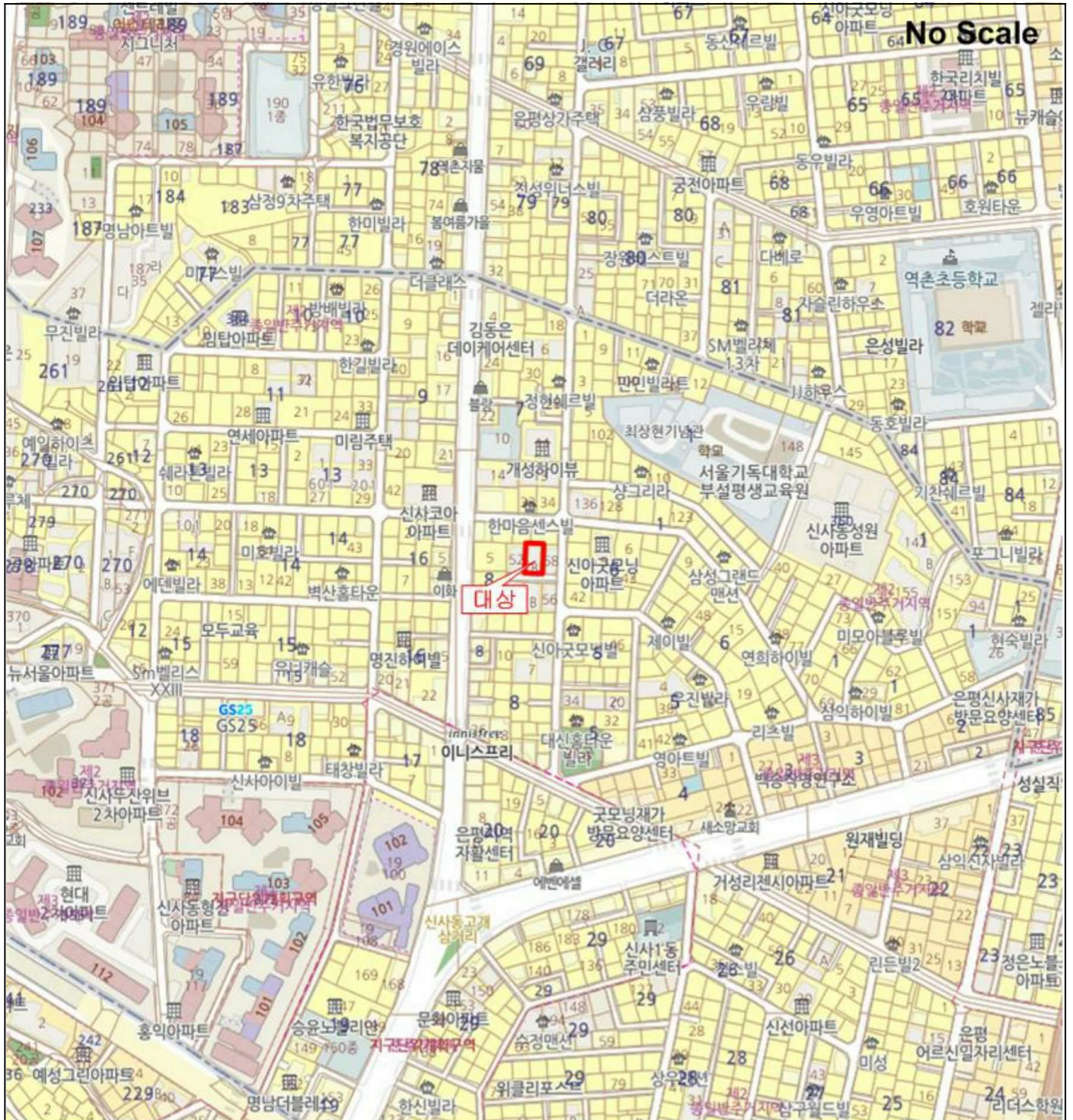
소재지	서울특별시 은평구 신사동 8-57 3층 2호
-----	--------------------------



# 위치도



소재지 서울특별시 은평구 신사동 8-57 3층 2호



# 내부구조도



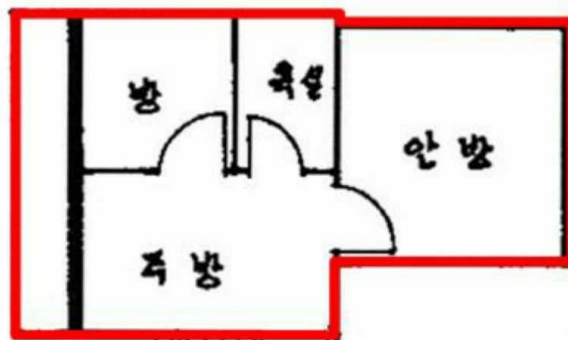
소재지

서울특별시 은평구 신사동 8-57 3층 2호

No Scale

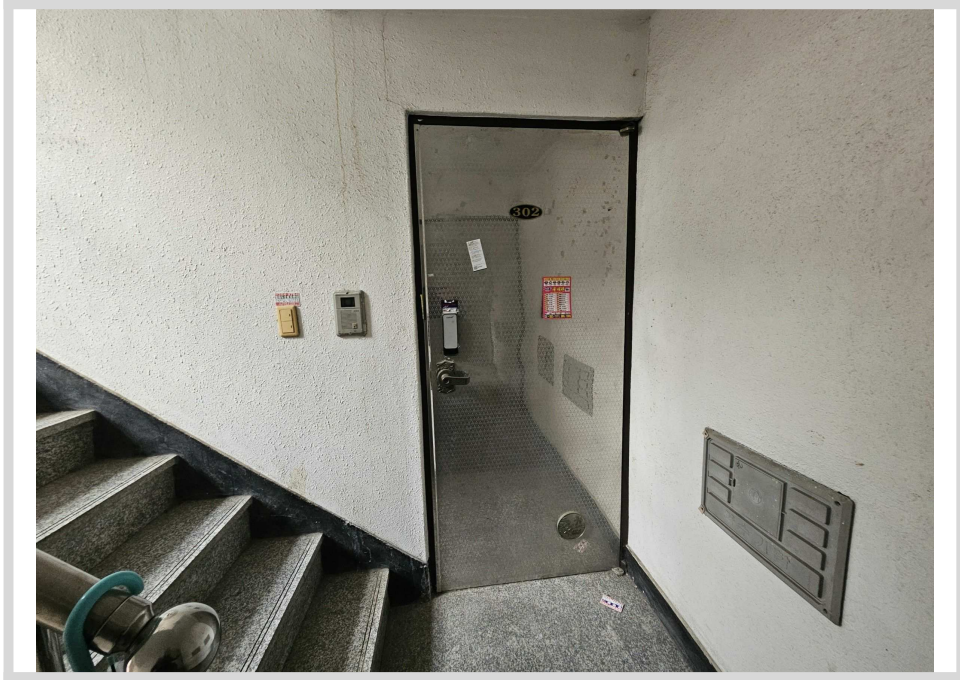


[3층 호별배치도]



[3층 2호 내부구조도]

# 사 진 용 지

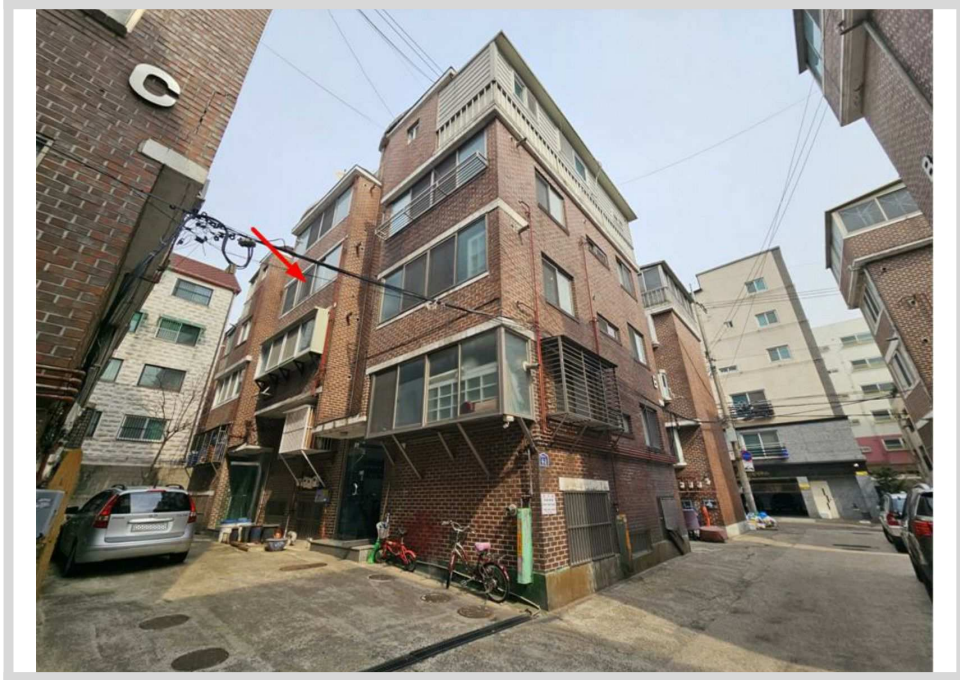


현관

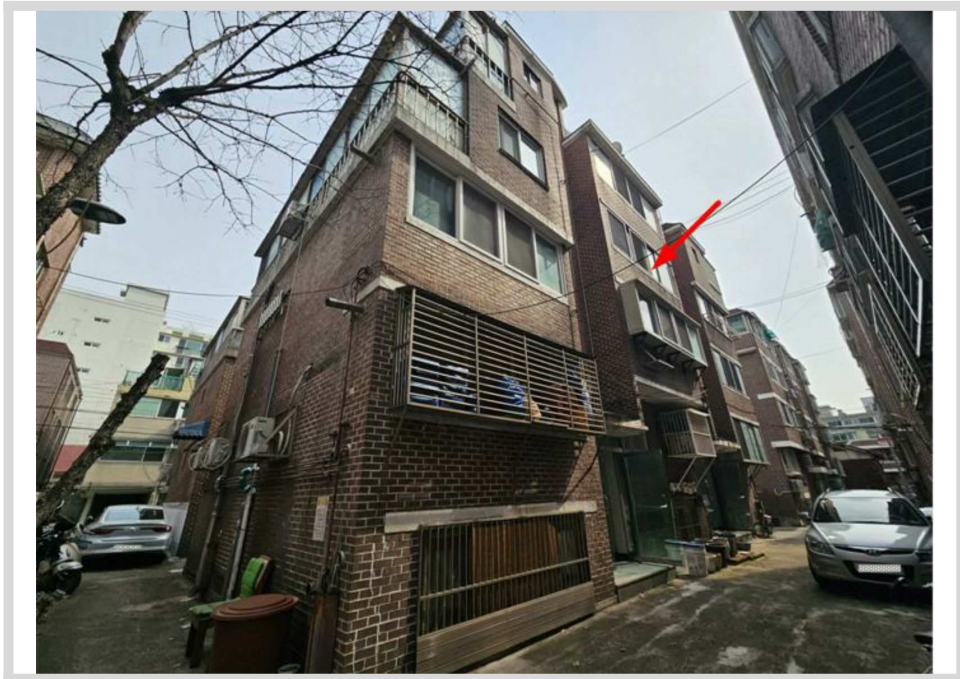


공용출입문

# 사 진 용 지



남서측 전경



북서측 전경

# 사 진 용 지



남동측 전경



주위 환경