

감정평가서

건명	김천섭 소유물건(2025타경51096)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정서번호	A2503180001

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.

(주)국보감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송상곤

(주)국보감정평가법인 대표이사 황종하

(서명또는인)

감정평가액	이억삼천칠백만원정 (₩237,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김천섭 (2025타경51096)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.28	2025.03.25 ~ 2025.03.28	2025.03.31	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	233,000,000
	제시외건물	(8.0)	제시외건물	8.0	-	4,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩237,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	황종하					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 “녹번초등학교” 남서측 인근에 위치하는 “삼영평안채” 제에이동 제4층 제403호로서, 서울서부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 28일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 03월 25일 ~ 2025년 03월 28일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- (2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부 구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (4) 본건은 집합건축물대장상 주거재생과-16819(2017.05.15.)호에 의거 위반건축물로 등재되어 있음. (자세한 사항은 관할 구청에 별도 확인하시기 바람.)
- (5) 후첨 “내부구조도” 및 “사진용지”에 표시한 바와 같이 제시외건물(㉔)이 소재하여 개략적인 실측 및 목측, 건축물현황도 등에 의하여 사정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 156-26외 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로11길 12-21		
건물명·층·호수	삼영평안채 제에이동 제4층 제403호		
전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)
27.54	8.24	35.78	23.077
용도	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)	사용승인일	2017.04.24.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	녹번동 156-**-외	삼영평안채 *동	3/30*	42.56	27.043	340,000,000 (7,988,722)	2024.12.02.
B	녹번동 156-**-외	삼영평안채 *동	3/30*	29.9	18.999	250,000,000 (8,361,204)	2023.08.29.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2024.12.02.)	99.3	2024년 11월 지수 적용
기준시점(2025.03.28.)	99.6	2025년 02월 지수 적용
시점수정치	1.00302	99.6/99.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	0.98	거래사례 대비 본건이 차량이용의 편리성 등 단지외부요인에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지내부요인에서 대체로 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.08	거래사례 대비 본건이 전유부분의 면적 등 호별요인에서 우세함.
	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	거래사례와 본건은 기타요인에서 대체로 대등함.
누 계		1.058		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
340,000,000	1.000	1.00302	1.058	27.54 /42.56	233,472,909

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사 부동산의 경우
위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 차이를 보이거나
대체로 @8,000,000 ~ 9,000,000원/㎡ 내외로 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	녹번동 156-**-외	4/40*	27.54	23.077	경매	224,000,000	2024.03.15.
b	녹번동 76-**-	2/20*	38.01	20.85	경매	328,000,000	2024.11.27.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
서울특별시 은평구 녹번동 156-26외	삼영평안채 제에이동 제4층 제403호	27.54	233,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 녹번동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로11길 12-21	156-26, 156-58 삼영 평안채 에이동	다세대 주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 5층										
					1층	23.08								
					1층	17.26								
					2층	108.28								
					3층	108.28								
					4층	87.74								
					5층	74.66								
					옥탑1층 (연면적제외)	18.02								
					2	서울특별시 은평구 녹번동			156-26	대	제2종 일반주거지역	276		
					2	동 소			156-58	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 4층 403호	274	27.54	233,000,000
			1,2.소유권	23.077		23.077								
			대지권	550										
	(제시외건물)						토지·건물 토 지 : 163,100,000 건 물 : 69,900,000	배분내역						
㉠	서울특별시 은평구 녹번동	156-58	주거용	판넬조	(8.0)	8.0	4,000,000	관찰감가 4층소재						
	합 계						₩237,000,000.-							

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 녹번동 소재 "녹번초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 아파트, 각종 근린생활시설, 관공서, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(6호선 역촌역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층건내 4층 403호로서,
(사용승인일: 2017.04.24)

외벽: 석재붙임마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

인접지와 등고평탄한 2필 일단지의 자루형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 녹번동 156-26

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 종로3류(폭 12m~15m)(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> 임.

2) 녹번동 156-58

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 종로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

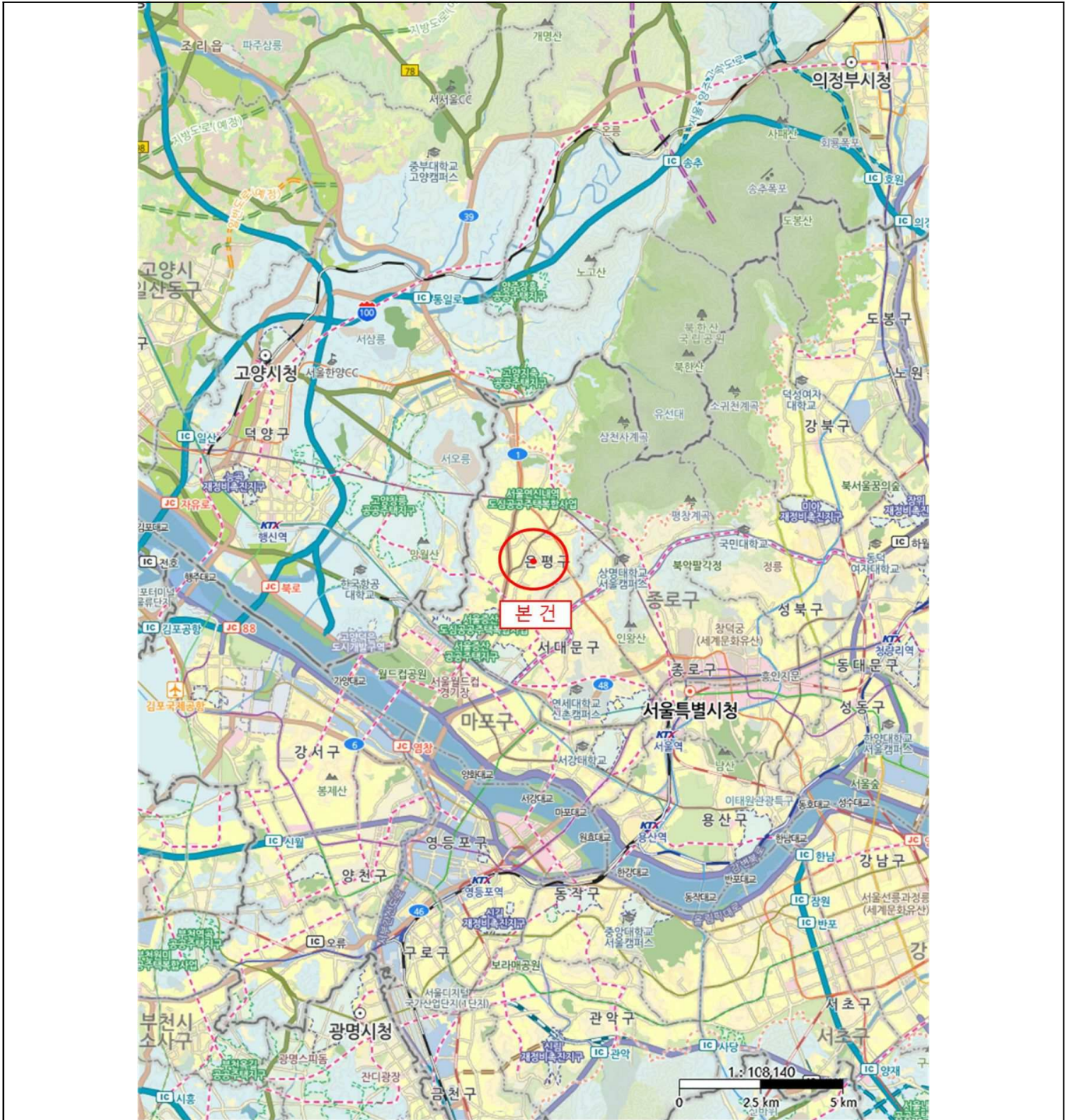
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 녹번동 156-26외 삼영평안채 에이동 4층 403호
------------	---

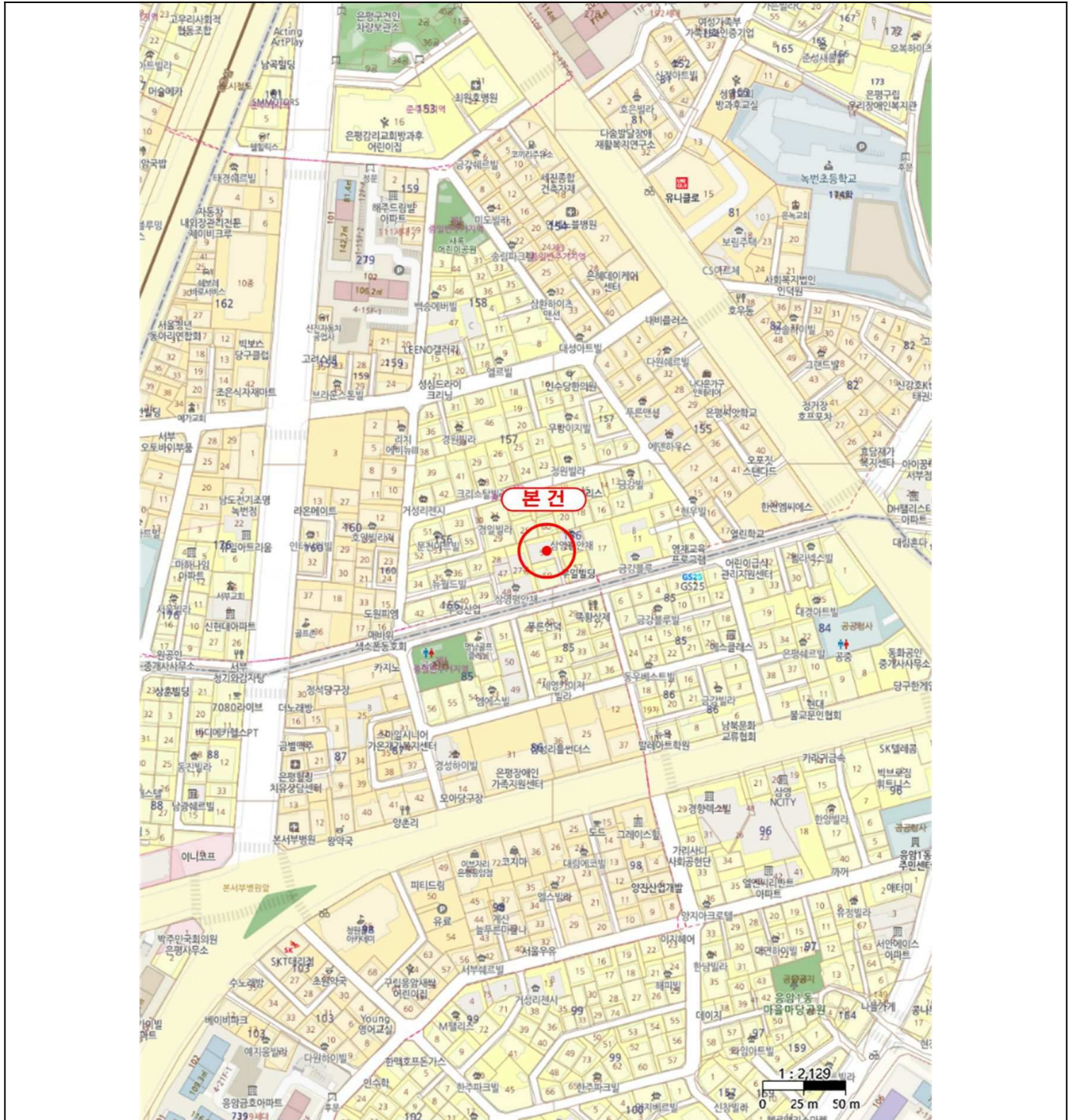


위치도



소재지

서울특별시 은평구 녹번동 156-26외 삼영평안채 에이동 4층 403호



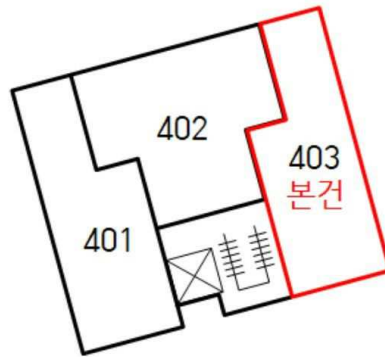
내부구조도



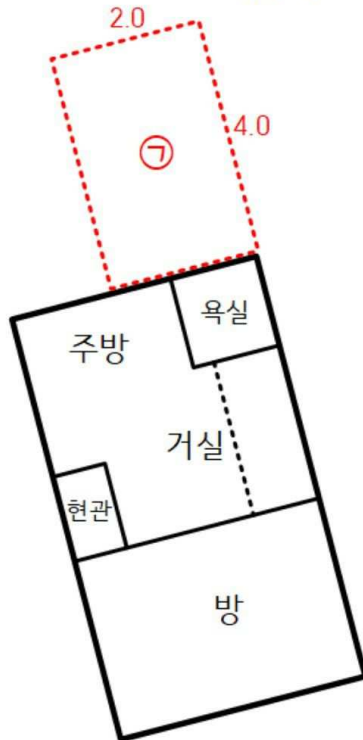
소재지

서울특별시 은평구 녹번동 156-26외 삼영평안채 에이동 4층 403호

<호별배치도>



<내부구조도>



[제시외건물]

㉠ 판넬조(주거용) 약 8.0㎡

사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경

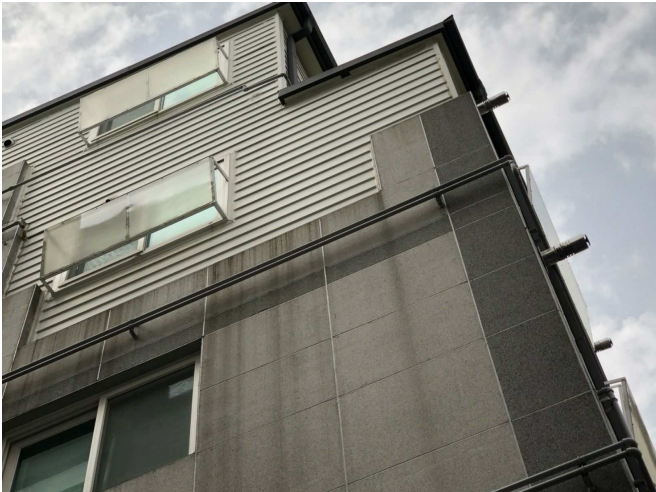
사 진 용 지



본건 건물 공용출입구



본건 현관문



제시외건물㉠



본건 주위환경