

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김혜옥 소유물건(2025타경51996)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: HJ2025-1013-0001

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.

하정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤정현

감정평가액	찰억팔천팔백만원정 (₩788,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김혜옥 (2025타경51996)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 10. 14	2025. 10. 13 ~ 2025. 10. 14	2025. 10. 17		
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	1개호 하 여	- 백	788,000,000
	합 계					₩788,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “서울진관초등학교” 북동측 인근에 위치하는 은평뉴타운 상림마을 제617동 제2층 제206호에 대한 서울서부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 10월 14일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 “시장가치”를 기준으로 하되 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분 비율표에 따라 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하고 내부구조를 도시하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

다. 대상물건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권 미등기 상태이나 거래관행상 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 바 본 평가에서는 추후 적정 대지 지분이 이전, 취득될 것을 전제로 하여 적정 대지지분을 구분건물에 포함하여 일괄 평가하였으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	서울특별시 은평구 진관동 1 은평뉴타운 상림마을 제617동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 진관4로 107		
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2008.05.14
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브 및 경량철골경사지붕	규모	57세대 (단지 총 389세대)
층수	지상 11층	용도지역	제2종일반주거지역

2. 대상물건 개요

기호	구분	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	제2층 제206호	아파트	84.79	76.711	-

※ 기준시점 현재 대지권 미등기 상태입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 ‘구분건물 감정평가 명세표’에 배분하여 표기하였습니다. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 감정평가

(1) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

(2) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지	동/층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	진관동 O	600동 3층 300호	84.84	65.952	767,000,000	9,040,547	2025.09.19
							2008.05.14
B	진관동 O	600동 8층 800호	84.79	65.913	710,000,000	8,373,629	2025.04.16
							2008.05.14
C	진관동 O	600동 5층 500호	84.79	65.913	800,000,000	9,435,075	2025.03.15
							2008.05.14

나. 비교사례의 선정

대상물건과 동일 단지에 소재하는 거래사례로서, 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 등재되었으며, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교가능성이 큰 <사례 C>를 적용 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정치의 산정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다. (1.000)

(4) 시점수정치의 산정

대상물건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 대상물건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 ‘서울특별시 은평구 아파트 매매가격지수’(출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

아파트

지역 : 서울특별시 은평구(25.03.15~25.10.14)

거래시점 : 2025.03.15., 2025년 02월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2025.10.14., 2025년 09월 지수를 적용하였습니다.

2025.03.15 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 99.9

2025.10.14 매매 가격지수 (적용:2025년 09월) : 101.4

시점수정치 : $101.4/99.9 \approx 1.01502$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율		검토의견
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	0.97	대상이 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	향별 효용			
	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	1.00	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00)			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	9,435,075	1.000	1.01502	0.970	9,289,486	84.79	787,655,518	788,000,000

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	구분	동/층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원) (@전유면적당단가)	평가 목적	기준시점
		용도지역						사용승인
a	진관동 ○	아파트	600동 3층	84.84	65.952	800,000,000 (@9,429,514)	경매	2024.03.21
		2종일주	3**호					2008.05.14
b	진관동 ○	아파트	600동 4층	84.79	77.291	780,000,000 (@9,199,198)	경매	2024.03.25
		2종일주	4**호					2008.05.14

2. 인근 유사부동산 시세 수준

인근지역의 유사부동산의 시세 수준은 층, 향, 구조, 위치 등에 따라 차이가 있으며,
전유면적당 9,000,000 ~ 9,500,000원/㎡ 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	아파트명	동·층·호수	감정평가액(원)	비고
1	서울특별시 은평구 진관동 1	은평뉴타운 상림마을	제617동 제2층 제206호	788,000,000	대지권 미등기

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 진관동 소재 "서울진관초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 학교 등이 소재하는 주거지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건 소재 건물까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브및경량철골경사지붕 11층건 중 제2층 제206호로서, (사용승인일 : 2008.05.14)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 하이샷시 이중창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며, 후첨 "내부구조도" 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 승강기 및 주차장 등 구비된 것으로 추정됩니다.

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

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 단지 남동측 진관4로와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((최종확인은 관할
교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역((최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임))<교육환경 보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(47m위탁지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>,
재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인
등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.))

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상입니다.

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)

- 대상물건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권 미등기 상태이나 거래관행상 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 바 본 평가에서는 추후 적정 대지 지분이 이전, 취득될 것을 전제로 하여 적정 대지지분을 구분건물에 포함하여 일괄 평가하였으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 진관동 1 은평뉴타운 상림마을 제617동 제2층 제206호
-----	--



위 치 도



소재지	서울특별시 은평구 진관동 1 은평뉴타운 상림마을 제617동 제2층 제206호
-----	--

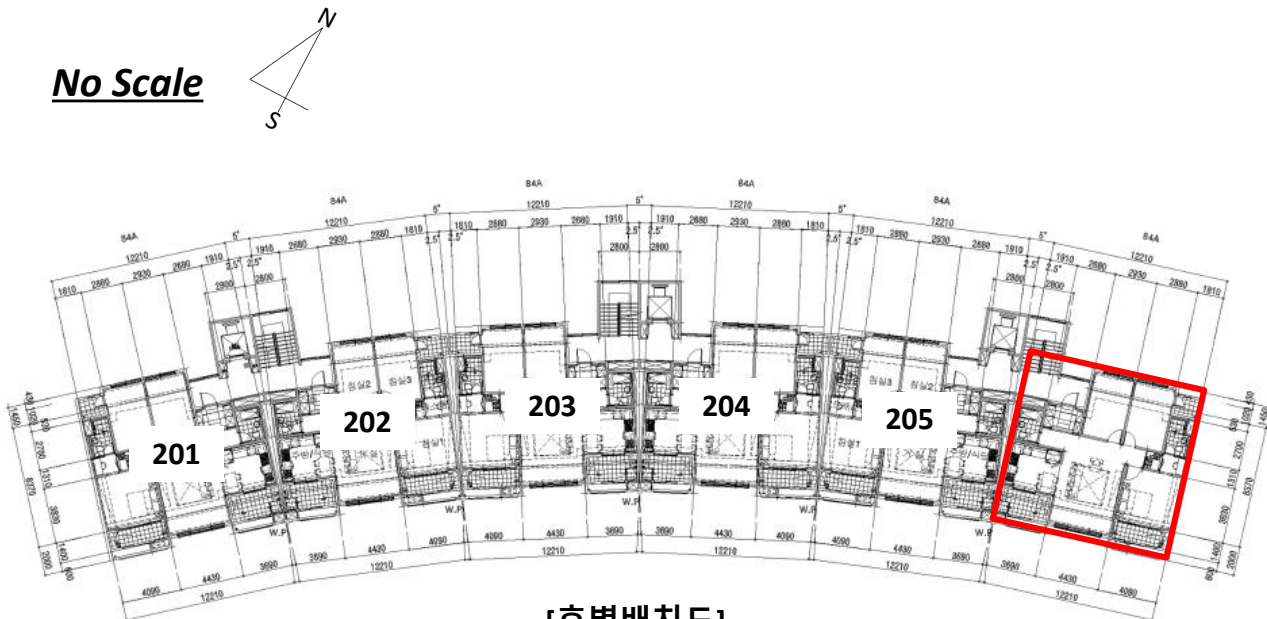


호별배치도 및 내부구조도

소재지

서울특별시 은평구 진관동 1 은평뉴타운 상림마을 제617동 제2층 제206호

No Scale



[호별배치도]

대상물건
제2층
제206호



[내부구조도]

대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으므로 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지



대상물건 소재 건물(617동)



대상물건 소재 건물(617동)



공동 출입구



공동 출입구

사 진 용 지



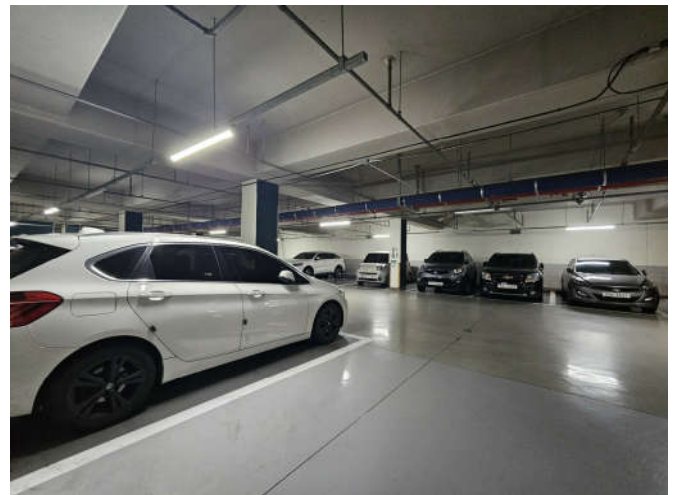
대상물건 출입구



승강기



지하 주차장 진출입구



지하 주차장

사 진 용 지



단지 내 전경



단지 내 전경



단지 내 도로



단지 진출입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경