# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 이우석 외 2명 소유물건(2026타경26) |
| 의 뢰 인 | 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호 |
| 감정서번호 | HAS26-3-6 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

호텔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

한 명 희

| 감정평가액 | 삼억칠천만원정(₩370,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울서부지방법원<br>사법보좌관 윤찬호 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울서부지방법원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 이우석 외 2명<br>(2026타경26) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.04.04 | 2026.04.02 ~ 2026.04.04 | 2026.04.06 |

| 감정평가내용 | 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 |
| | 아파트 | 1<br>이 | 아파트 | 1<br>하 | -<br>여 | 370,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩370,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅰ. 대상물건 개요

### 1. 단지 개황

| | |
|---|---|
| 소재지 | 서울특별시 은평구 불광동 631-1<br>[도로명주소] 서울특별시 은평구 불광로 90 |
| 명 칭 | 대호프라자아파트 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 대지면적(㎡) | 5,650.7 | | 주용도 | | 아파트,<br>근린생활시설 | |
| 총 동수 | 2 | | 사용승인일 | | 2000.9.2. | |
| 면적(㎡) | 41.22<br>(18평) | 59.97<br>(26평) | 80.6<br>(31평) | 84.64/84.65<br>(32평) | 114.03<br>(42평) | 계 |
| 세대수 | 20 | 50 | 2 | 94 | 32 | 198 |

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 한국부동산원, KB부동산, 호텔감정평가사사무소

### 2. 대상 구분건물 개요

| 기 호 | 동·층·호 | 용 도 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 제102동<br>제3층 제208호 | 아파트 | 41.22 | 10.521 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅱ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 불광동 소재 “서울불광초등학교” 북동측 인근에 위치하는 아파트로서, 서울서부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2026년 04월 04일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

#### 4.2. 감정평가조건

없　음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

### 5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 6. 실지조사·실시기간 및 내용

2026.04.02. ~ 2026.04.04. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

### 7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

### 8. 기타 참고사항

8.1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

8.2. 본건의 내부구조도 등은 방문 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 건축물현황도, 평가사례, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등에 의거 작성된 참고 도면 등으로서 실제와 상이할 수 있는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

비준가격 = 거래사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적

### 2. 거래사례 선정

#### 2.1. 인근 유사부동산 거래사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 거래가액(원) | 거래단가[1](원/㎡) | 거래시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 불광동 631-1 | 2 | 아파트 | 41.22 | 10.521 | 339,000,000 | 8,224,163 | 2025.07.05<br>2000 |

주1: 거래단가=거래가액/전유면적
자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

#### 2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 <사례 A>를 선정함.

### 3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

### 4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

| 지역 | 가격지수 | 시점수정치 |
|---|---|---|
| 서울특별시 은평구 | 거래시점(2025.07.05) 가격지수 : 97.4 | 100.8/97.4≒1.03491 |
| | 기준시점(2026.04.04) 가격지수 : 100.8 | |

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

### 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

### 5.1. 가치형성요인 비교 항목

| 요인구분 | 세 부 항 목 |
|---|---|
| 단지 외부요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경 |
| 단지 내부요인 | 시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리 |
| 호별요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부설계 및 구조 |
| 기타요인 | 개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

### 5.2. 가치형성요인 비교치

| 기호 | 사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.030 |
| | 본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용도 등)에서 우세한 것으로 판단됨. | | | | | |

### 6. 시산가액(비준가격)

| 기호 | 사례가액 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형 성요인 | 면적 (㎡) | 산정가액 (원) | 비준가격 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,224,163 | 1.00 | 1.03491 | 1.030 | 41.22 | 361,359,523 | 361,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅳ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

| | |
|---|---|
| 한국부동산원 | 340,000,000 ~ 380,000,000원 내외 |
| Naver 부동산 | 340,000,000 ~ 380,000,000원 내외 |

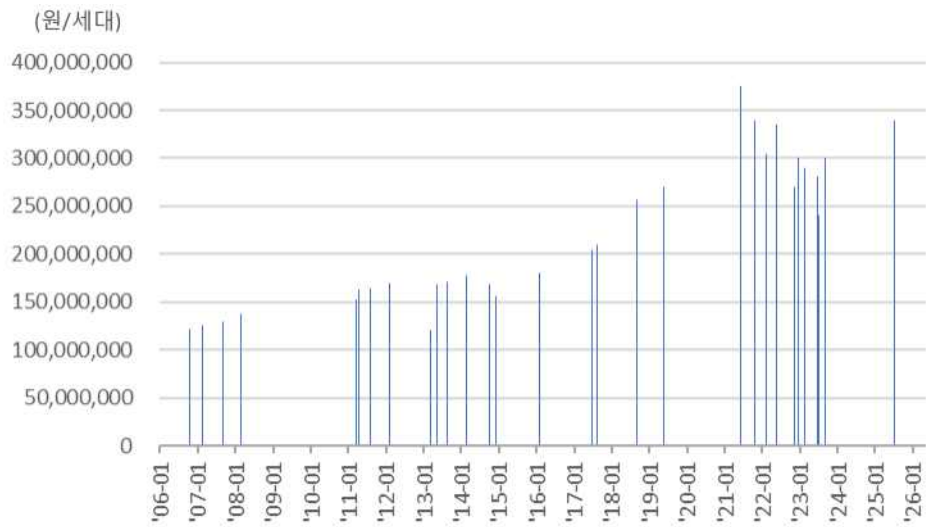
자료: 한국부동산원, Naver 부동산, 호텔감정평가사사무소

### 2. 감정평가 사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적(㎡) | 평가가액(원) | 평가목적 | 기준시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | 불광동 631-1 | 3 | 아파트 | 41.22 | 320,000,000 | 시가참조 | 2024.06.<br>2000 |

자료: 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

그림1 APT 매매가격 추이 (단위: 원/세대)




주: 2006.01.01.~2026.04.04.까지 본건 소재 APT 단지 내 전유면적 41.22㎡의 실거래가 공개
자료: 한국부동산원, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅴ. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

| 기호 | 동·층·호 | 용도 | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 제102동<br>제3층 제208호 | 아파트 | 41.22 | 10.521 | 370,000,000 |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1동의 건물의<br>서울특별시<br>은평구<br>불광동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>은평구<br>불광로 90 | 표시<br>631-1<br>대호<br>프라자<br>아파트<br>102동 | (아파트) | 철근콘크리트조<br>17층<br><br>2층~5층(각)<br><br>6층~8층(각)<br><br>9층~11층(각)<br><br>12층~16층(각)<br><br>17층 | <br><br><br>673.10<br><br>667.70<br><br>667.69<br><br>394.74<br><br>386.64 | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> | | |
| 가 | 1. 서울특별시<br>은평구<br>불광동 | 631-1 | 대 | (내)<br>철근콘크리트조<br>3층208호<br><br>1. 소유권대지권 | 5,650.7<br><br>41.22<br><br>10.521<br>------<br>5,650.7 | <br><br>41.22<br><br>10.521 | <br><br>370,000,000 | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>259,000,000<br>111,000,000 | |
| | **합 계** | | | | | | ₩370,000,000.- | |
| | | | 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 불광동 소재 "서울불광초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 다세대주택 등의 공동주택, 단독주택, 주상용건물 및 근린상가 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 17층 건물 내 제3층 제208호로서,
외 벽 : 시멘트몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시조 등 창호임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 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)

부정형으로서, 아파트 및 근린생활시설 등의 터로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

단지내 가로망설비는 차량 통행 가능한 포장도로와 연계되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(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(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도:아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.))

**(9) 공부와의 차이**

-.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광 역 위 치 도



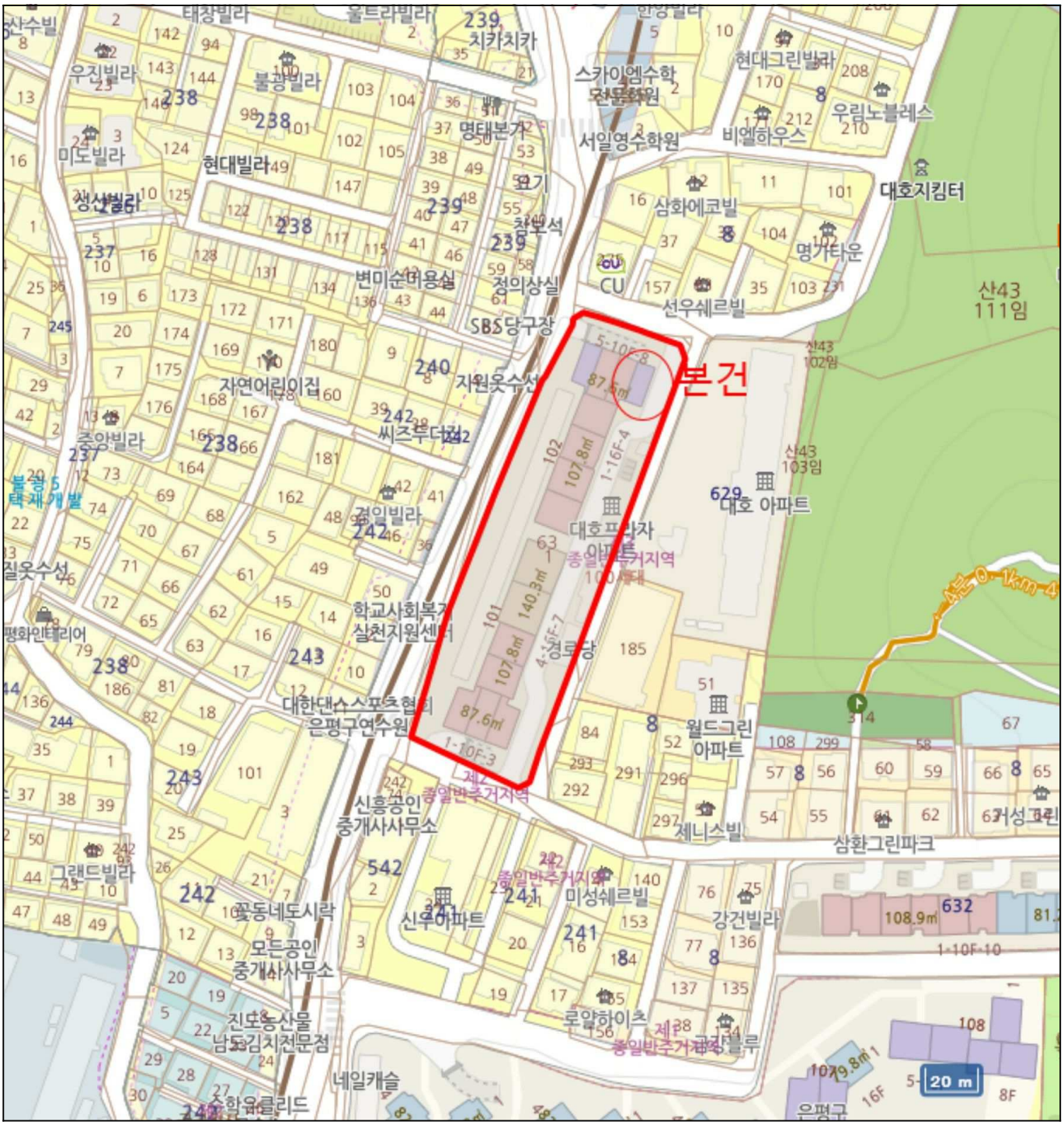
| 소 재 지 | 서울특별시 은평구 불광동 631-1 대호프라자아파트 102동 3층 208호 |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 은평구 불광동 631-1 대호프라자아파트 102동 3층 208호 |
|---|---|

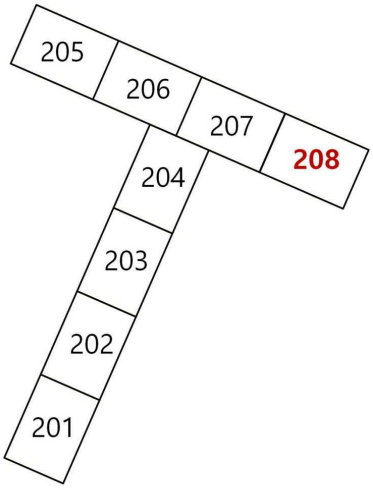


# 내 부 구 조 도

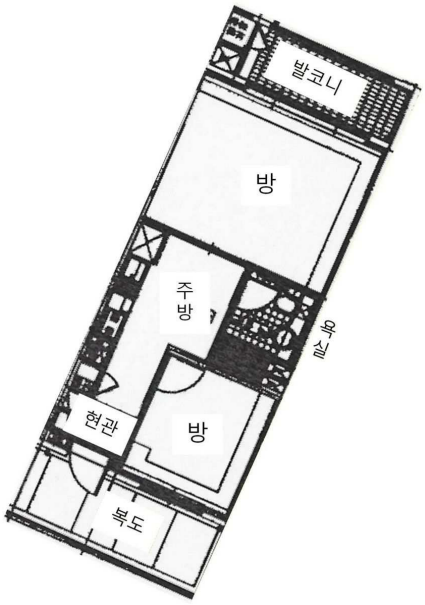


| 소 재 지 | 서울특별시 은평구 불광동 631-1 대호프라자아파트 102동 3층 208호 |
|---|---|

[호별배치도]

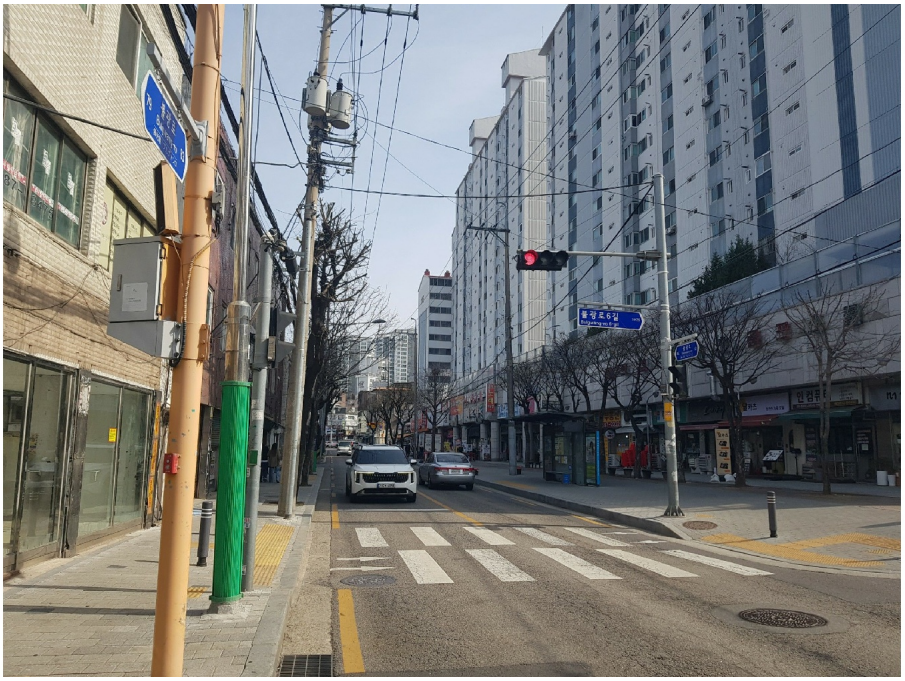



[내부구조도]






102






102




208