

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박판구 소유물건  
(2024타경58615)

의뢰인: 서울서부지방법원  
사법보좌관 한소정

감정평가서번호: 서초24-3-0144

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.

서초감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

육진우

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박판구 (2024타경58615)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.06	2024.07.25 ~ 2024.08.06	2024.08.07	
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	-	310,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩310,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 다세대주택(통칭: 골든네스트) 제104동 제5층 제502호(전유면적: 55.37㎡)로서, 서울서부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.06일로 함.

### 4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 역촌동 226-2, 226-11		
건물명 층·호	골든네스트 제104동 제5층 제502호		
사용승인일 및 용도	2017. 03. 23, 다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	55.37	36.92 (지1층 주차장 포함면적)	33.649

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동층호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
A	역촌동 226-* 외	골든 ***	101동 4층 000호	55.33	33.62	31,000	국토교통부 실거래가	2023.09
								2017.03
B	역촌동 77-**	꿈에 *****	씨동 5층 000호	55.21	35.40	30,500	국토교통부 실거래가	2024.01
								2017.04
C	역촌동 226-* 외	골든 ***	103동 2층 000호	56.03	34.05	21,250	국토교통부 실거래가	2024.02
								2017.03
D	역촌동 226-* 외	골든 ***	101동 2층 000호	55.33	33.62	30,000	국토교통부 실거래가	2024.03
								2017.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

거래사례는 대상물건과 전유면적 등 물적유사성이 높으며 같은단지내로서 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 D>를 선정함.

## 4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 서북권)

(2021.06 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 D> 기준시점 가격지수	2024.02	98.1	-
본건 기준시점 가격지수	2024.06	98.3	-
시점수정치		1.00204	-

\* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 사용함.

### (2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 "한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 서북권)" 를 적용하여 산정함(1.00204)

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 개별요인 비교치 결정

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성		1.00	1.00	본건과 같은단지내 거래사례로 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드		1.00	1.00	본건과 같은단지내 거래사례로 상호 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)		1.00	1.03	본건은 거래사례와 비교시 층별요인· 일조·조망 등에서 대체로 우세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계			1.03		

### 7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 최근의 호가수준·인근호수 평가전례·최근의 부동산 거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

#### (1) 본건 매매가격

소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
역촌동 226-2 외	골든 네스트	104동 5층	55.37	33.649	28,500	국토교통부 실거래가	2017.09
		502호			34,000		2021.03

#### (2) 인근호수 평가전례

소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (만원)	가격시점
역촌동 226-2 외	골든 네스트	103동 1층 000호	52.07	31.643	경매	28,800	2024.03
		101동 6층 000호	54.18	32.925	경매	30,300	2024.04
		103동 4층 000호	54.25	32.967	경매	29,500	2024.04

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 비준가격

물건 번호	거래 사례 (만원)	거래 사례의 사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	30,000	1.00	1.00204	1.03	55.37	55.33	1.00	309,854,203

### III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준, 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩310,000,000.- 으로 가격 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		
	서울특별시 은평구 역촌동 제104동 [도로명 주소] 서울특별시 은평구 갈현로 7길 43	226-2, 226-11	다세대주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 5층				
					지1층	240.41		
					1층	128.54		
					2층	128.54		
					3층	125.19		
					4층	115.12		
					5층	104.72		
옥탑1층 (연면적제외)	12.6							
1	서울특별시 은평구 역촌동	226-2	대		1,167.7			
2	서울특별시 은평구 역촌동	226-11	대		98.9			
가				<내>  철근콘크리트구조 제5층 제502호	55.37	55.37	310,000,000	비준가격
				1.2. 소유권/대지권	33.649	33.649		
					1,266.6			

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 217,000,000 93,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩310,000,000.-</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 역촌동 소재 "서울시립서북병원" 동측 인근에 위치함.  
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·의료기관·교육기관·공원 등이 혼재되어 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대중교통수단인 마을버스정류장까지 도보로 약2~3분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층건내 제5층 제502호로서,  
 외벽은 치장석붙임·치장벽돌쌓기 마감,  
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,  
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

## (4) 이용상태

현관1·방3·주방겸식당1·거실1·욕실겸화장실2·다용도실1 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

## (5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비·승강기설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임.  
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 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

2필지 일단의 사다리형으로서, 다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:

제2종일반주거지역(7층이하), 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)

기호2:

제2종일반주거지역(7층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(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)

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 226-2 외 104동 5층 502호

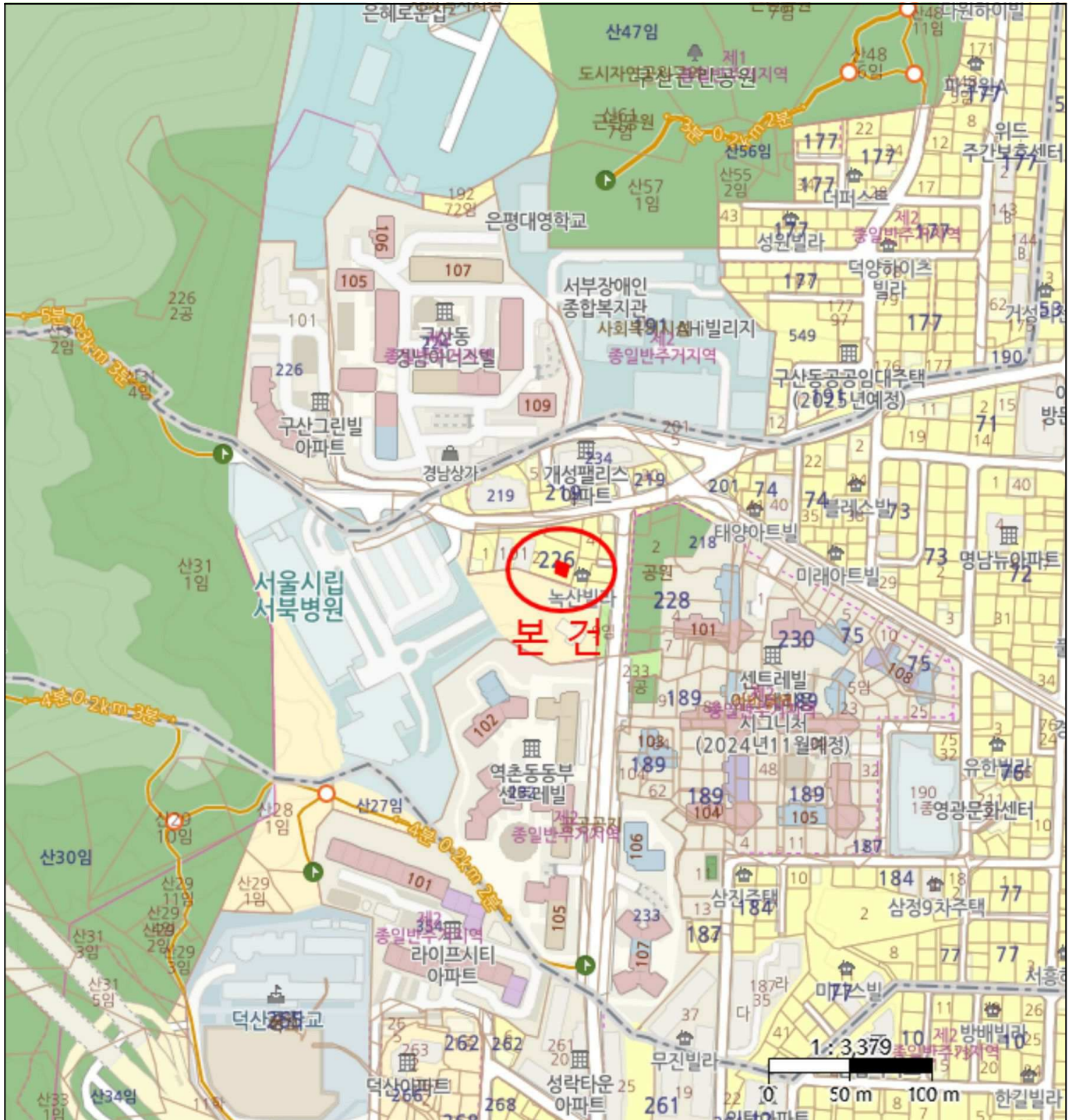


# 위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 226-2 외 104동 5층 502호



# 내부구조도

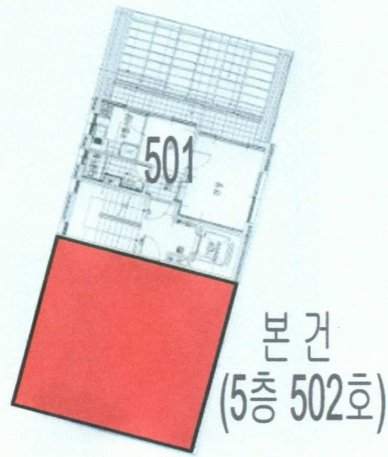


소재지

서울특별시 은평구 역촌동 226-2 외 104동 5층 502호

No Scale

<호별배치도>  
(골든네스트)  
104동



<내부구조도>











1

