

# 감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	박동규 소유물건(2024타경59052)
감정서번호	DH2408-02

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.

두환감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

유 수 연

감정평가액	이천육백삼십만원정 (₩26,300,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박동규 (2024타경59052)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.20	2024.08.19 ~ 2024.08.20	2024.08.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	26,300,000
	합계					₩26,300,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 대조동 소재 “지하철 3,6호선 불광역” 인근에 위치하는 구분건물로서 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 명세표상 토지, 건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 제시하는 『집합건물 구분평가지 토지·건물배분 비율에 관한 지침』(2011. 8. 12)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.
- 2) 본건의 상가내 인접 호가 경고한 벽체 등으로 구분되지 않은 오픈상가 형태로서, 본건에 대한 위치확인인 집합건축물대장상 건축물도면, 평가전례 및 탐문조사 등으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 후첨 사진용지와 같이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제3조(건물번호의 표지)(본건 바닥에 동판으로 건물표지 F-016로 표지되어 있음.) 제2조(경계표지)에 따른 경계표지(일부 다른 바닥색으로 구분가능함.)를 육안으로 확인하였으며, 인근호와 본건은 현황 공실이니 경매진행 가능여부와 관련하여 유의하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용승인 년도	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	서울특별시 은평구 대조동 240	팜스퀘어 10층 에프- 016호	판매 및 영업시설	2005	4.37	14.02	1.23	

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	사용 승인	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)
1	서울특별시 은평구 대조동 240	팜스퀘어 7층	2005	4.97	2024.01.19	31,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	가격시점	평가금액 (원)	평가 목적
가	서울특별시 은평구 대조동 240	팜스퀘어 2층	4.97	2024.03	42,700,000	경매
나	서울특별시 은평구 대조동 240	팜스퀘어 5층	5.01	2023.09	34,000,000	경매

## 3) 비교사례의 선정

본건 건물 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

## 4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

## 5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국감정원 (서울특별시 상업용부동산 매장용(집합)자본수익률)

2024년 01분기 : 0.73

2024년 02분기 : 0.56

2024년 03분기 : 0.56 (2024년 02분기 자료)

$$(1+0.0073*83/91)*(1+0.0056)*(1+0.0056*51/91) \approx 1.01547$$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사 례	대 상
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00
내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구과의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.95
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	0.95

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	31,000,000	1.00	1.01547	0.95	4.37/4.97	26,295,259

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 26,300,000원

2. 결 정 의 견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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 대조동	240 팜스퀘어	판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설, 제1,2종 근린생활 시설, 업무시설	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 16층				도로명주소 서울특별시 은평구 불광로 20
				1층	2,853.41			
				2층	3,609.10			
				3층	3,939.79			
				4층	3,940.12			
				5층	3,940.39			
				6층	3,940.59			
				7층	3,571.12			
				8층	3,574.04			
				9층	2,941.47			
				10층	2,947.86			
				11층	2,950.34			
				12층	1,055.94			
				13층	2,552.99			
				14층	1,173.69			
				15층	2,836.63			
				16층	2,801.40			
				지하1층	6,111.57			
				지하2층	61.39.51			
				지하3층	6,161.14			
지하4층	6,114.25							
지하5층	6,095.49							
지하6층	6,066.85							
지하7층	6,009.63							
지하8층	5,747.07							
				7,008.6				
			(내)					
			철골철근콘크리트조					
			10층 에프-016호	4.37	4.37	26,300,000		
				1.23				
			1 소유권 대지권	-----	1.23			
				7,008.6				

## 구분건물감정평가명세표

페이지: 2

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	배분내역	
						토 지 :	15,780,000	
						건 물 :	10,520,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩26,300,000.-</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 대조동 소재 "불광역(지하철 3,6호선)" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 각종 상업 및 업무시설, 재래시장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 3,6 호선 "불광역"이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 16층 중 제10층 제에프-016호로서  
외벽 : 알미늄복합판넬, 강화유리 마감 등.  
창호 : 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

오픈상가 형태로 현황 공실임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 부정형 토지로서, 판매 및 영업시설, 업무시설 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

본건 동측 및 북측으로 광대로에, 남측 및 서측으로 소로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역(불광지구, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 도로(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>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

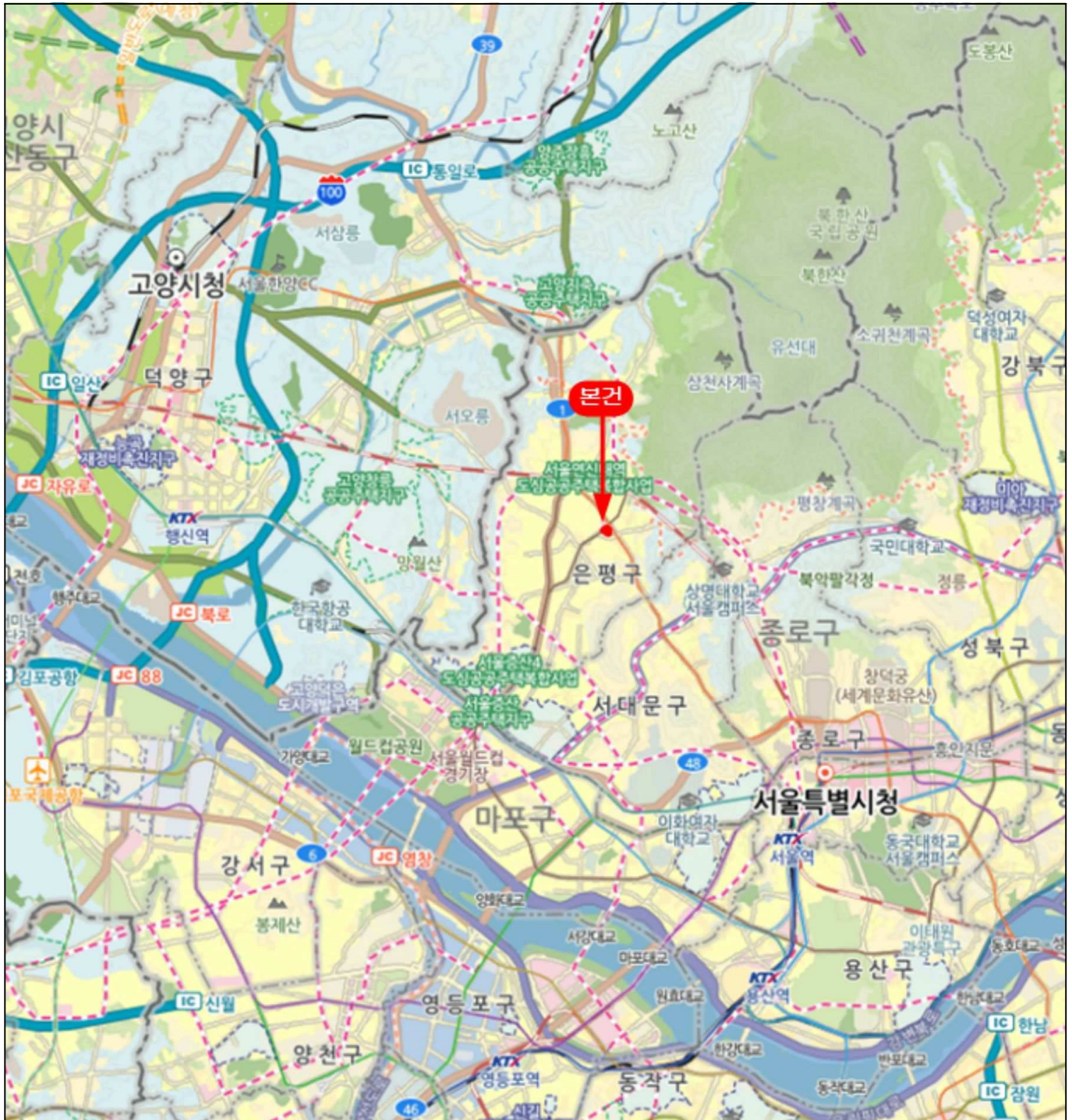
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 은평구 대조동 240 팜스퀘어 10층 에프-016호
-----	------------------------------------

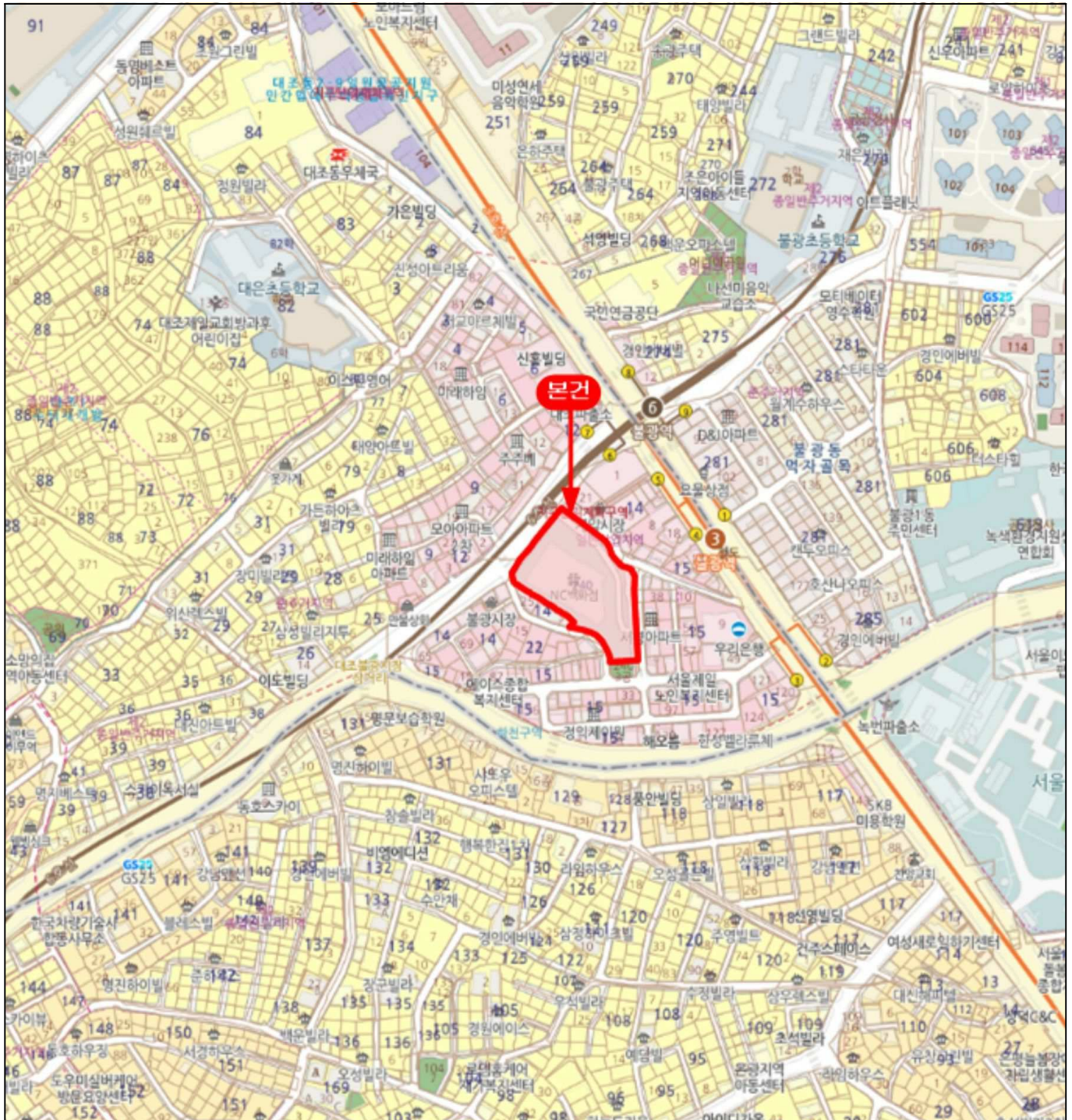


# 위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 대조동 240 팜스퀘어 10층 에프-016호



# 내부구조도

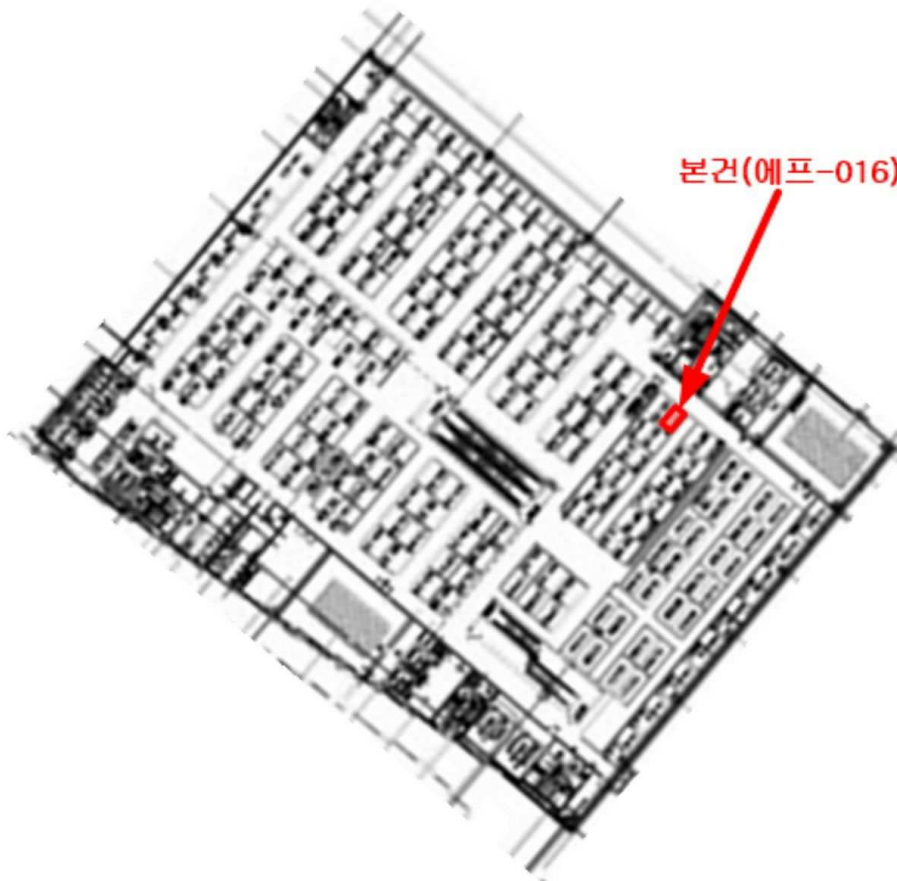


소재지

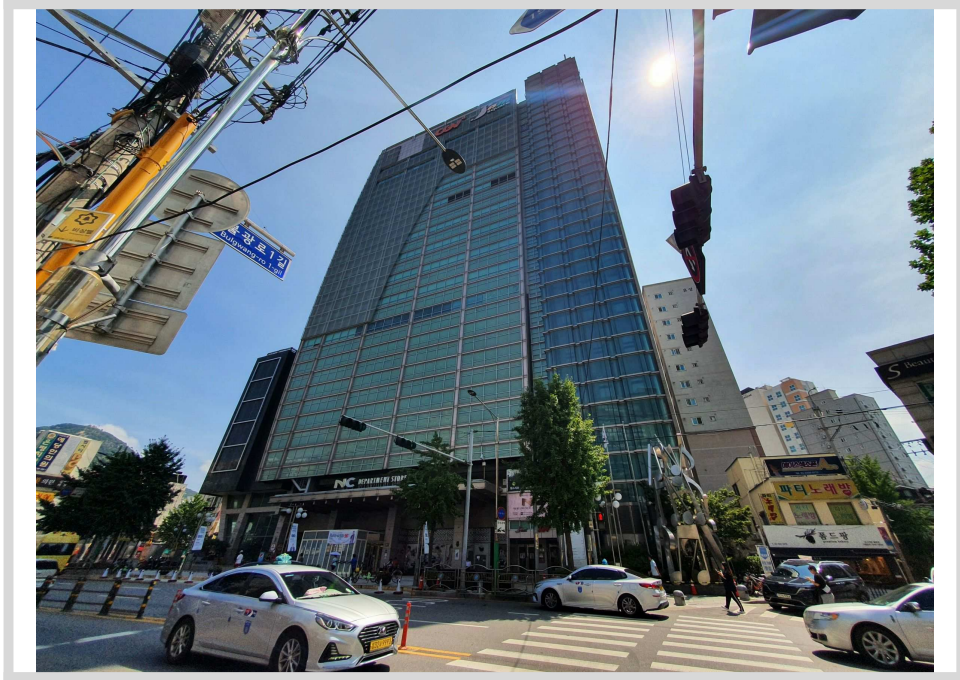
서울특별시 은평구 대조동 240 팜스퀘어 10층 에프-016호

*no scale*

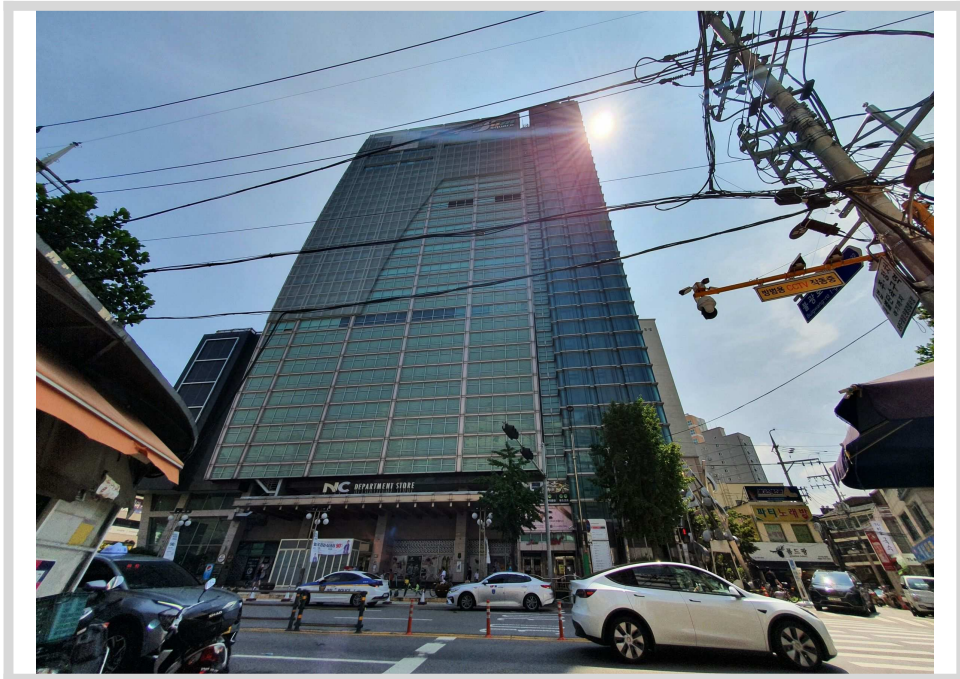
호별배치도 및 내부구조도



# 사 진 용 지



본건물



본건물

# 사 진 용 지



본건



번호표지

# 사 진 용 지

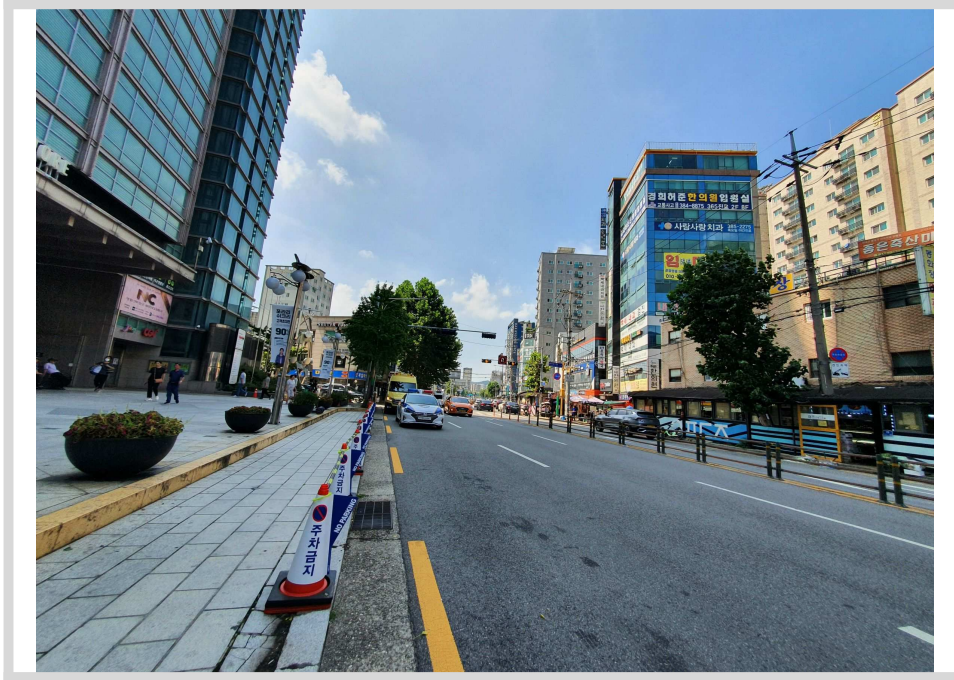


10층



출입구

# 사 진 용 지



주위전경



주위전경