

# 감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	이지원 소유물건(2025타경51577)
감정서번호	DW-250620-01

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.

DW감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이대운

감정평가액	삼익사천만원정 (₩340,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	이지원 (2025타경51577)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.03	
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	-	340,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 25-49 (도로명주소)서울특별시 은평구 갈현로16길 14-4		
건물명, 동, 층, 호수	벨에어하우스 비동 4층 402호		
공부상 용도	다세대주택	사용승인일	2017.7.21
면적	전유면적 49.4㎡	공용면적 12.775㎡	대지권 31.25㎡

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.07.01에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.01임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

##### 1) 거래사례의 선정

###### ① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인년
A	구산동 **-**	다세대 주택	2/ **	47.71	29.3	340,000,000	2025.03.10 2015

###### ② 거래사례 선정 의견

상기한 거래사례A는 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 있는 인근지역내 사례로서 거래가액의 등기여부, 거래구분, 물적유사성 등을 종합적으로 고려하여 이를 선정함.

##### 2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중에서 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
- 서울특별시 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수를 적용함.
- 시점수정치 산출(2025.03=100)
  - ▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 99.8 (2025.02)
  - ▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.4 (2025.05)    \*2025년도 6월분 매매가격지수는 미발표임.
  - ▷시점수정치 : 100.4 / 99.8 ≒ 1.00601

### 4) 가치형성요인비교

#### ① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심과의 거리, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 공용 시설의 규모 및 내용 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분 등), 내부 평면방식 및 구조, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### ② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치(누계)
대상물건	0.96	1.02	0.98	1.00	0.960
	대상물건은 거래사례에 비해 건물(내부)요인(노후도 등)에서 다소 우세하나 외부요인(가로상태 등에 따른 접근성 등) 및 호별요인(층별 효용, 평면구성 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 다소 열세함)에서 열세함.				

### 5) 비준가격(시산가격) 산정

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건	사례거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	비준가격(원) (시산가격)
대상 물건	340,000,000	1.00	1.00601	0.960	49.4/47.71	339,993,004

### 나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

## 3. 그 밖의 사항

### 가. 참고가격자료

#### 1) 인근 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점
						사용승인년
a	구산동 ***외	다세대 주택	4/ ***	48.01	345,000,000	2024.11.28
						2015
b	구산동 ***	다세대 주택	3/ ***	44.33	288,000,000	2025.03.10
						2015
c	구산동 ***	다세대 주택	2/ ***	43.81	290,000,000	2025.04.05
						2016
d	구산동 ***	다세대 주택	5/ ***	42.57	300,000,000	2025.04.27
						2015

#### 2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인년
a	구산동 ***	다세대 주택	2/ ***	49.4	321,000,000	경매	2024.09.13
							2017
b	구산동 ***외	다세대 주택	3/ ***	49.4	348,000,000	경매	2025.06.11
							2017

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 나. 기타 참고(유의)사항

- 1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산 연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 340,000,000원

#### 2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적에 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 유효숫자자리수를 조정(유효숫자 넷째자리에서 반올림)하여 합리적으로 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 구산동	25-49 벨에어 하우스 비동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층 20.44				
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로16길 14-4			1층	20.44			
				2층	119.24			
				3층	119.24			
				4층	119.24			
				5층	119.24			
				옥탑1층	16.87	(연면적제외)		
	1. 서울특별시 은평구 구산동	25-49	대		250			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	49.4	49.4	340,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권	31.25			
				----- 대지권	250 × ----- 250	31.25		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 238,000,000 102,000,000	
	합 계						₩340,000,000.-	

# 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 구산동 소재 예일초등학교 남서측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 점면도로 등에 따라 연립 및 다세대주택 등의 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 학교, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 4층 402호로서,  
외벽 : 외장석재마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형의 토지로서 주거용(다세대주택)의 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

본건은 동측 및 서측으로 세로수준의 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 과밀억제권역.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.

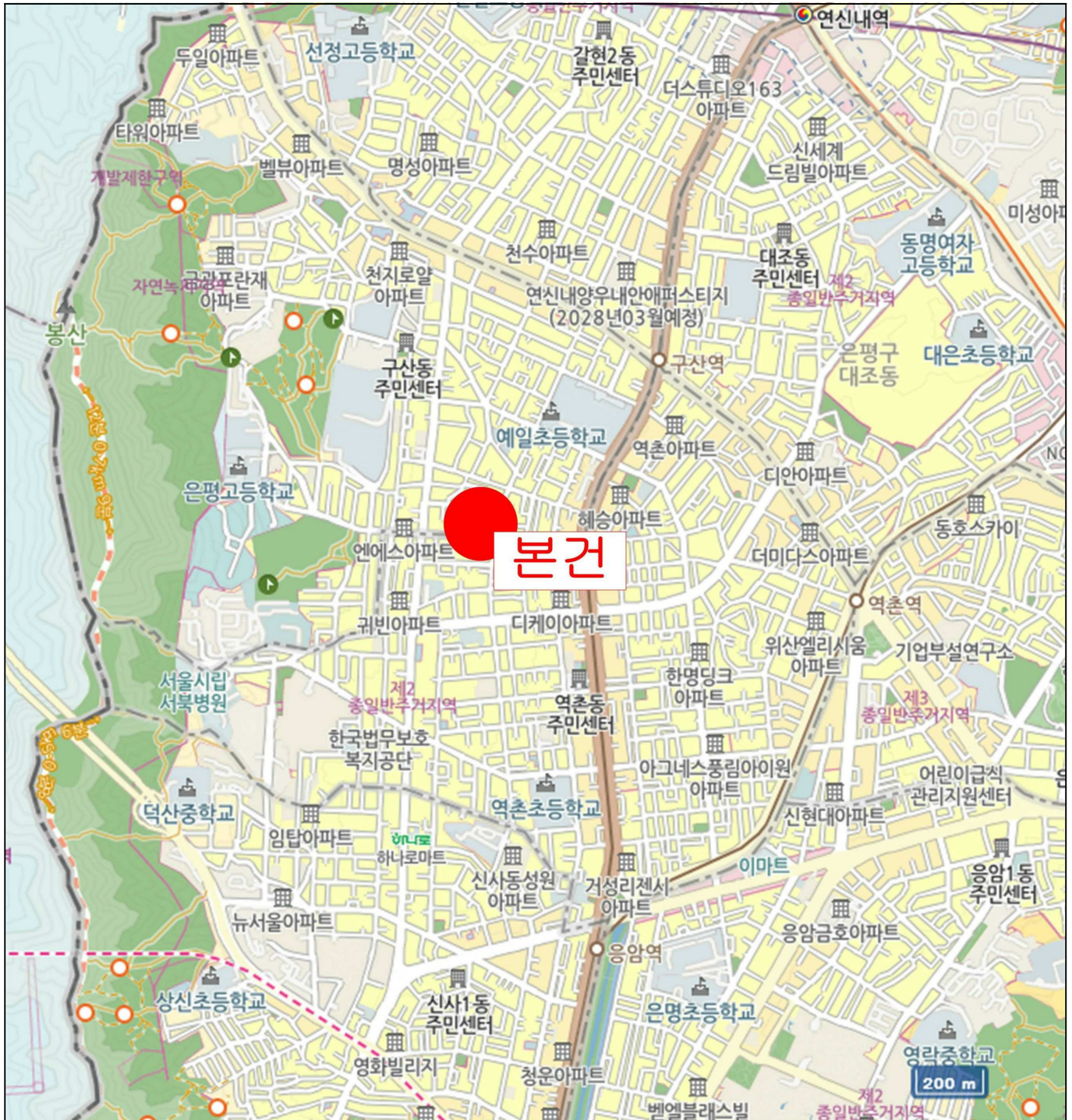
나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 탐문조사된 내용(평가전례 포함) 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 요망되니 참고바람.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 25-49 벨에어하우스 비동 4층 402호

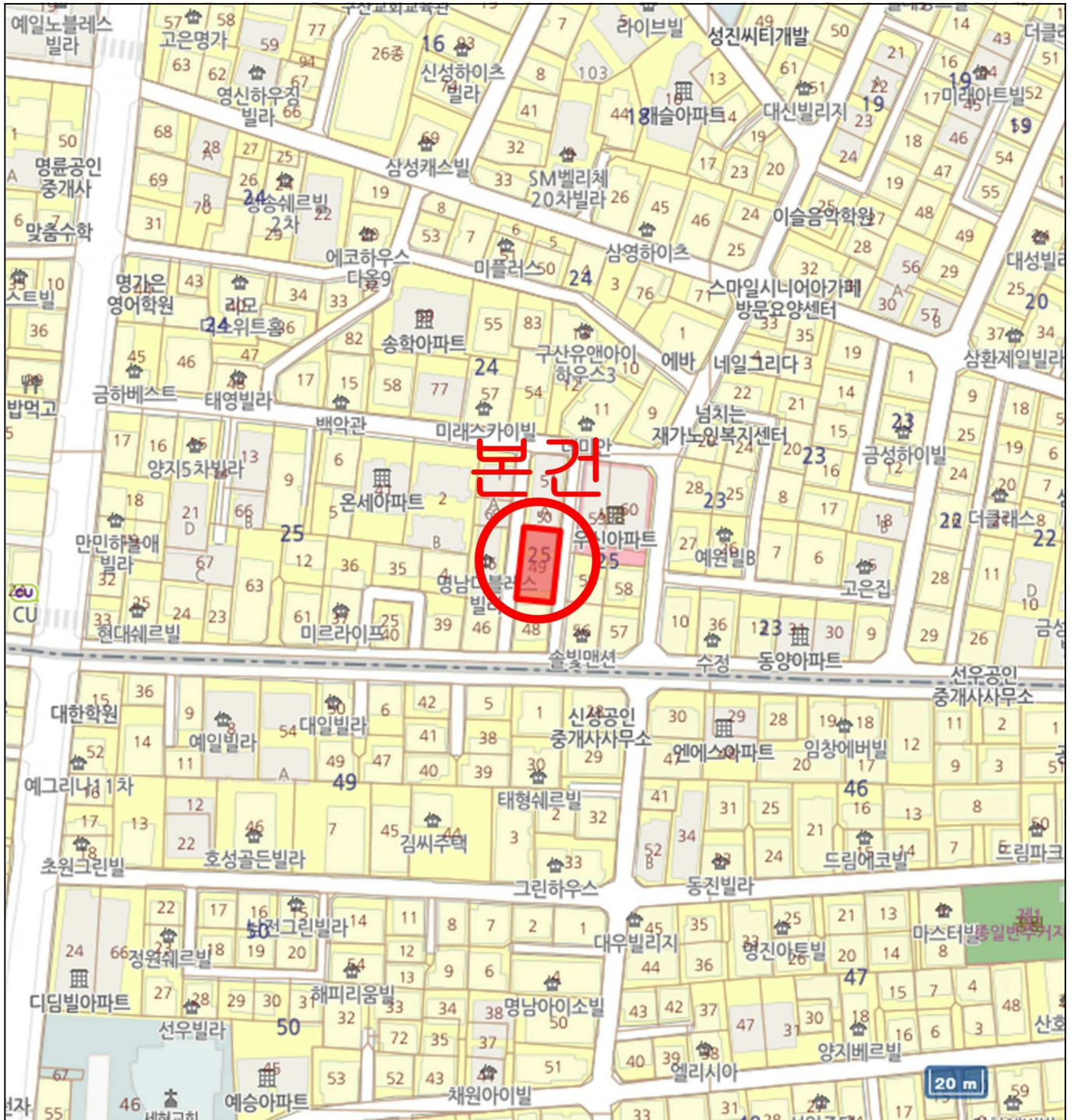


# 위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 25-49 벨에어하우스 비동 4층 402호



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 은평구 구산동 25-49 벨에어하우스 비동 4층 402호

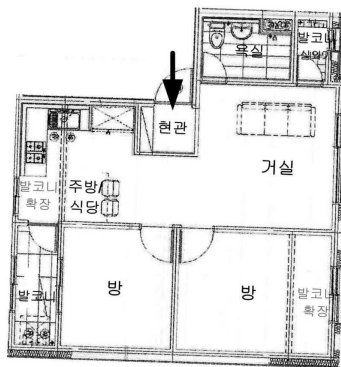
호별배치도  
(No Scale)



<벨에어하우스 비동 4층>

\*상기 호별배치도는 호별배치를 확인하기 위한 개략적인 것으로 실제 호별구조 등과는 차이가 있을 수 있음.

내부구조도  
(No Scale)



<벨에어하우스 비동 4층 402호>

\*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물 대장상 도면, 외부관찰 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 다소 상이할 수 있으니 유의 바라며 경매참여시에는 재확인이 필히 요망되니 참고바람.

