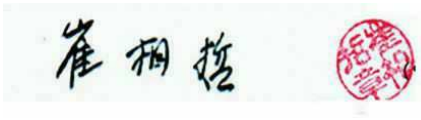
감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건 명	장용준 소유물건(2024타경62683) 서울시 은평구 구산동 177-79 소재
감정서번호	삼상241030W 62683

삼상감정평가사사무소

다세대주택 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 상 철  (인)

감정평가액	사억오천구백만원정(₩459,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	장용준 (2024타경62683)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.11.01	2024.10.31 ~ 2024.11.01	2024.11.02

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
	다세대주택	(도시형,단지형) 1개호 이	다세대주택	(도시형,단지형) 1개호 여	- 백	459,000,000
	합 계					₩459,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 은평구 구산동 177-79 (도로명주소:은평구 갈현로11가길 8 (구산동) 에 소재하는 다세대주택(도시형생활주택,단지형)"현대아트빌"4층 401호(전유면적: 52.23㎡ 대지권 면적:29.93173㎡)로서,서울서부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.01일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 177-79				
도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로11가길 8 (구산동)				
건물명,층,호수	현대아트빌 4층 4011호				
용 도	다세대주택(단지형)	사용승인일	2019.09.02		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	52.23	11.42	63.65	29.93173	82.0

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	구산동 177-83	파크원A 다세대	5층/501호	40.67	22.54	355,000	2024.06.10 / 2010.07.24
나	구산동 177-129	헤렌하우스 다세대	6층/602호	29.85	11.1	230,000	2024.04.05 / 2017.11.27

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)
연립다세대
지역 :서울특별시(24.06.10~24.11.01)

거래시점 : 2024.06.10, 2024년05월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.11.01, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함
2024.06.10 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.1
2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.8
시점수정치 : 98.8/98.1≒1.00714

6. 가치형성요인비교

구분			격차율		비고
조건	세항목		사례	대상	
외부요인	가로조건				
	접근조건				
	환경조건		1.00	1.00	인근지 내에 소재하며 제 조건 동일함 .
	획지조건				
	기타조건				
	설계,설비,시공상태 등				

평 가 의 견

건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함
	전용률			.
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

(대상호) 거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
355,000	1.00	1.00714	1.00	52.23 /40.67	≒ 459,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)
   인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 450,000,000원~460,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 사용승인일
(1) 구산동 177-79	현대아트빌 다세대	3층/301호	42.01	24.27	경매	278,000	2024.08.23 2019.09.02
(2) 구산동 177-79	현대아트빌 다세대	4층/401호	52.23	29.93	담보	304,000	2021.11.19 2019.09.02

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.10.01~2024.09.30	79.7
1개월 평균	2024.09.01~2024.09.30	80.1

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩459,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호
건 물 명	장용준 소유물건(2024타경62683) 현대아트빌

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시					
	은평구					
	구산동 177-79					
	(도로명주소)					
	서울특별시					
	은평구					
	갈현로11가길					
	8 (구산동)					
	철근콘크라트구조					
	(철근)콘크리트지붕					
	6층 다세대주택					
	(도시형생활주택,단지형					
	다세대주택)					
	근린생활시설					
	지1층(근린생활시설)		49.63			
	지1층 (계단실,펌프실)		24.98			
	1층		12.6			
	2층		153.17			
	3층		153.17			
	4층		114.48			
	5층		105.78			
	6층		104.62			
	옥탑1층		12.6			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 은평구					
	구산동 177-79	대	338			
	(내)					
1.	전유부분의 건물의 표시:					
	4층401호					

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호
건 물 명	장용준 소유물건(2024타경62683) 현대아트빌

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	철근콘크리트구조		52.23	52.23	459,000,000	비준가액
			29.93173			
	1.소유권/대지권		--------	29.93173		
			338			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**229,500,000**	
				건 물 :	**229,500,000**	
	합 계				₩459,000,000.-	
		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 구산동 소재 "구산중학교" 남측 인근에 소재함.
주위는 다세대주택,아파트,근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서
제반주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며 인근 및 근거리에 노선버스정류장 및 응암역(6호선)이
소재하는 바 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반교통사정은 보통인편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 4층 401호로서
외벽:석재붙임 및 벽돌쌓기 마감 등.
내벽:벽지 및 일부타일마감 등.
창호:하이샷시창호임.

(4) 이용상태

2019.09.02일자로 사용승인되고,
방3,거실,주방,욕실2,발코니,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비,승강기설비,난방설비 갖추었음.

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

남측 하향 급경사지의 가장형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8미터 내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(사도(자세한 사항은 은평구 도시계획과에 문의))(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

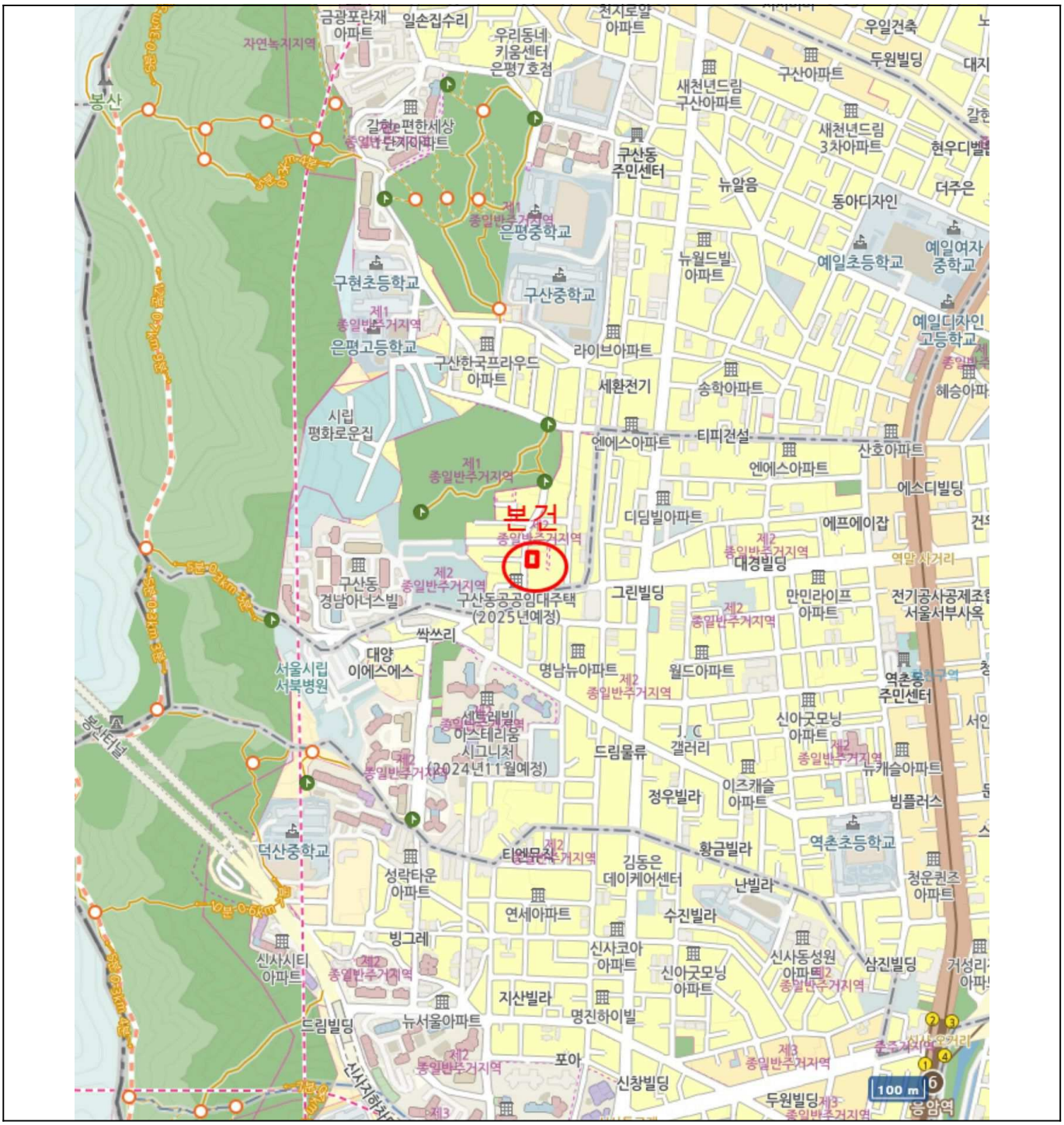
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

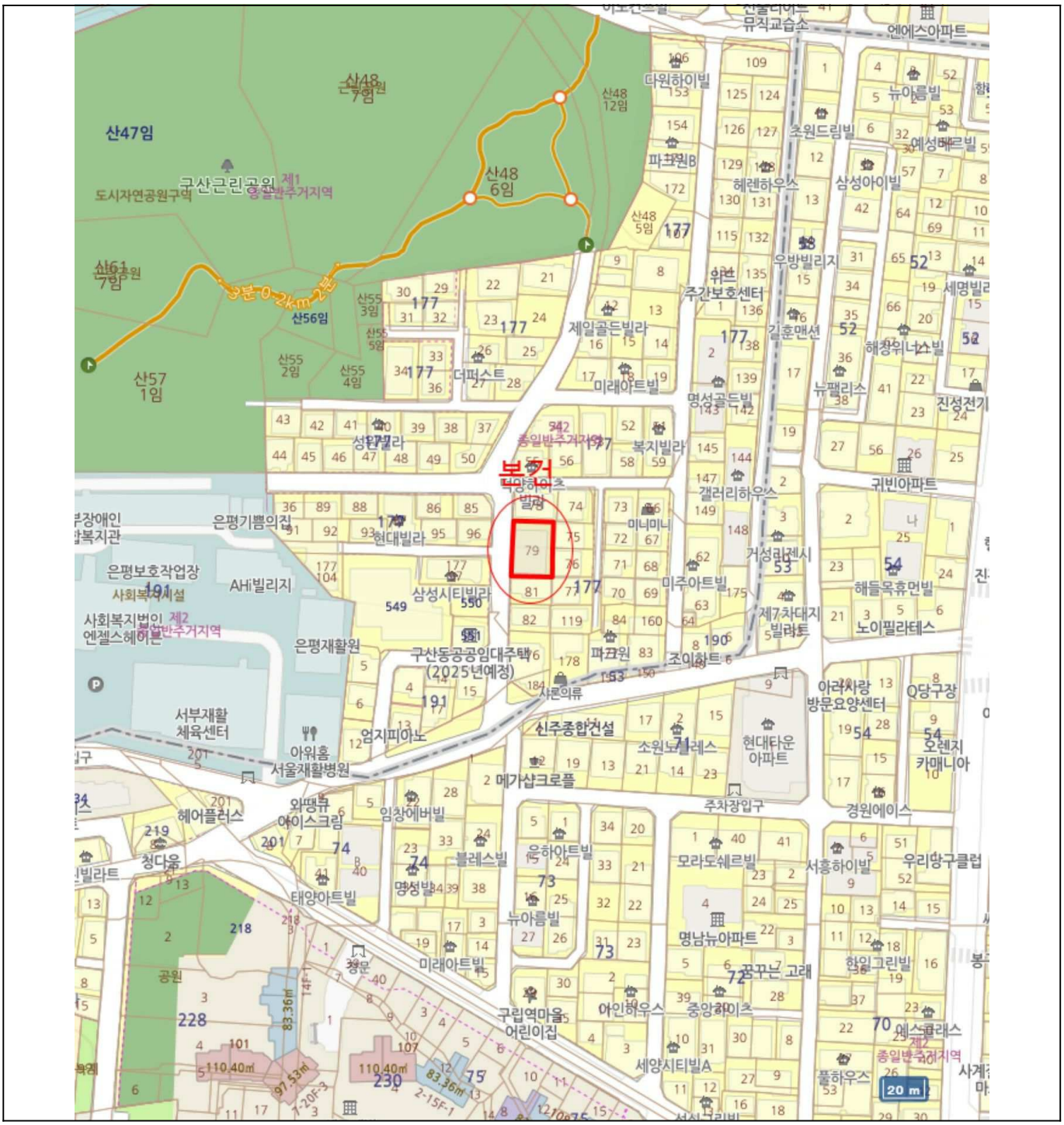
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호



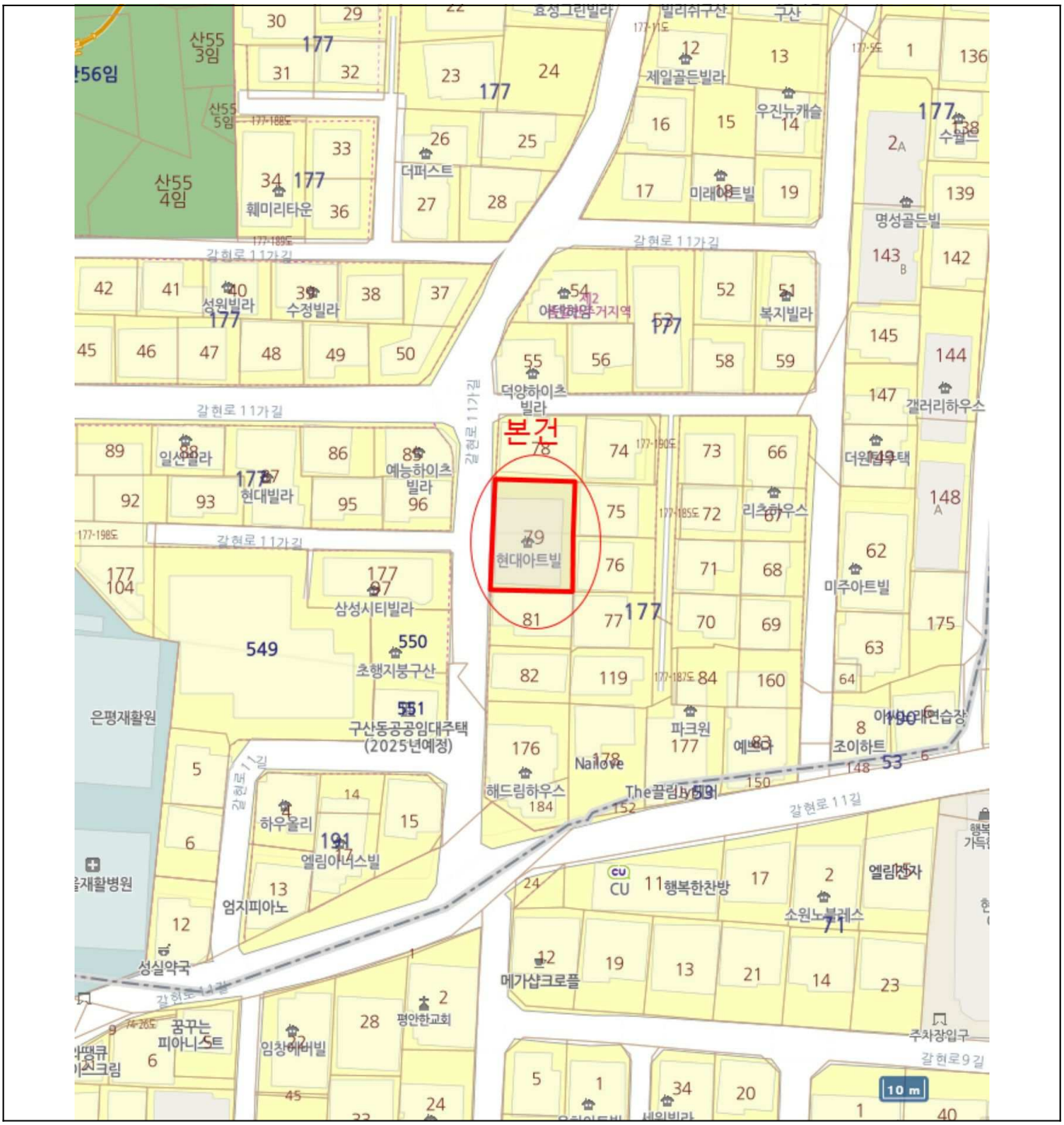
위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호



위 치 도

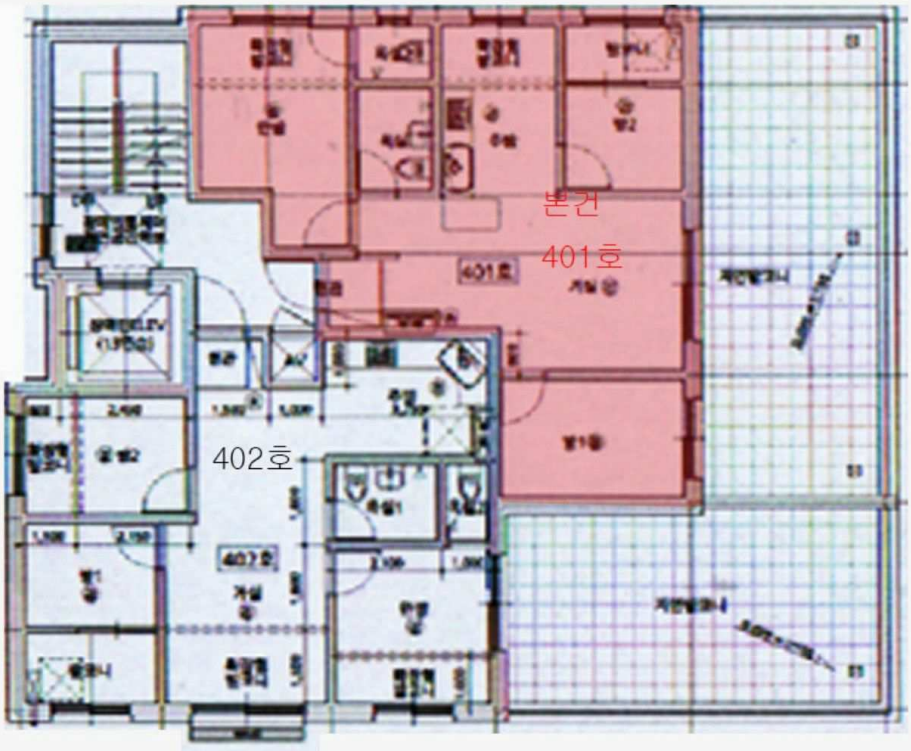
소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 177-79 현대아트빌 4층 401호

<4층 호별배치 및 401호 내부구조도>



1

1

401

401