감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건 명	온현빈 소유물건(2024타경64993)
감정서번호	DH2412-09

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.

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	이억일천오백만원정(₩215,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	온현빈 (2024타경64993)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.30	2024.12.27 ~ 2024.12.30	2024.12.30

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	215,000,000 백
	합 계					₩215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 “구산중학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물로서 서울서부지방법원의 경매목적을 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 구분평가시 토지·건물배분 비율에 관한 지침』(2011. 8. 12)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.

2) 본건의 내부구조 및 이용현황은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례 등을 참고하여 도시하였으며, 이는 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고 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	사용승인년도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	서울특별시 은평구 구산동 178-32, 178-34	디에이치 팰리스 4층 403호	다세대 주택 (도시형 생활주택. 단지형 다세대)	2015	29.98	6.9	18.52	

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	사용승인년도	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
1	서울특별시 은평구 구산동 178-32외	디에이치 팰리스 4층	2015	29.98	2022.11.16	219,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적(㎡)	가격시점	평가금액(원)	평가목적
가	서울특별시 은평구 구산동 178-32외	디에이치 팰리스 4층	29.98	2024.04	212,000,000	경매
나	서울특별시 은평구 구산동 178-32외	디에이치 팰리스 4층	29.98	2023.02	226,000,000	경매

3) 비교사례의 선정

본건 건물 내에 소재하는 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, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강북지역 서북권 월간 매매가격지수(연립주택)"를 활용하여 산정함.

매매사례의 매매시점당시 가격지수	본건의 기준시점당시 가격지수	시점수정치
101.5	99.3	0.97833

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사례	대상
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.00
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	219,000,000	1.00	0.97833	1.00	1.00	214,254,270

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 215,000,000원

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

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 은평구 구산동	178-32, 178-34 디에이치 팰리스	다세대주택 (도시형 생활주택. 단지형 다세대) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				도로명주소 서울특별시 은평구 갈현로15길 20
				1층	67.56			
				2층-5층(각)	141.56			
				6층	79.64			
				옥탑1층	15.12			
					(연면적제외)			
1	서울특별시 은평구 구산동	178-32	대		195			
2	서울특별시 은평구 구산동	178-34	대		169			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	29.98	29.98	215,000,000	
				1,2	18.52			
				소유권 대지권	-------	18.52		
					364			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	86,000,000	
						건 물 :	129,000,000	
	합 계						₩215,000,000.-	
			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" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층 중 4층 403로서,
외벽 : 돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시마감 등.

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기설비 등이 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

2필 일단의 장방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 10M내외 및 서측으로 약 5M내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필 공히 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 소로3류(폭 8m 미만)(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

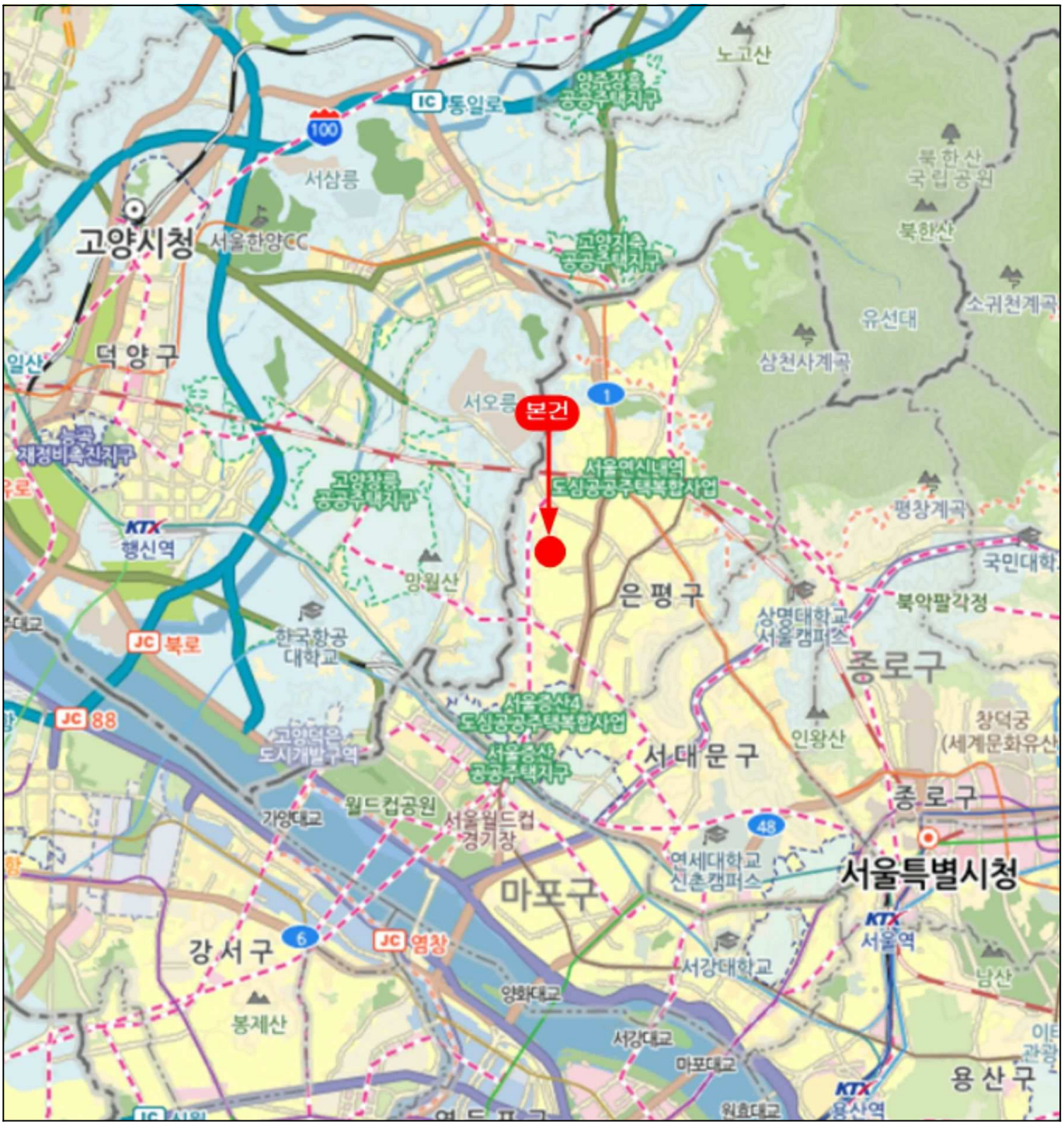
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

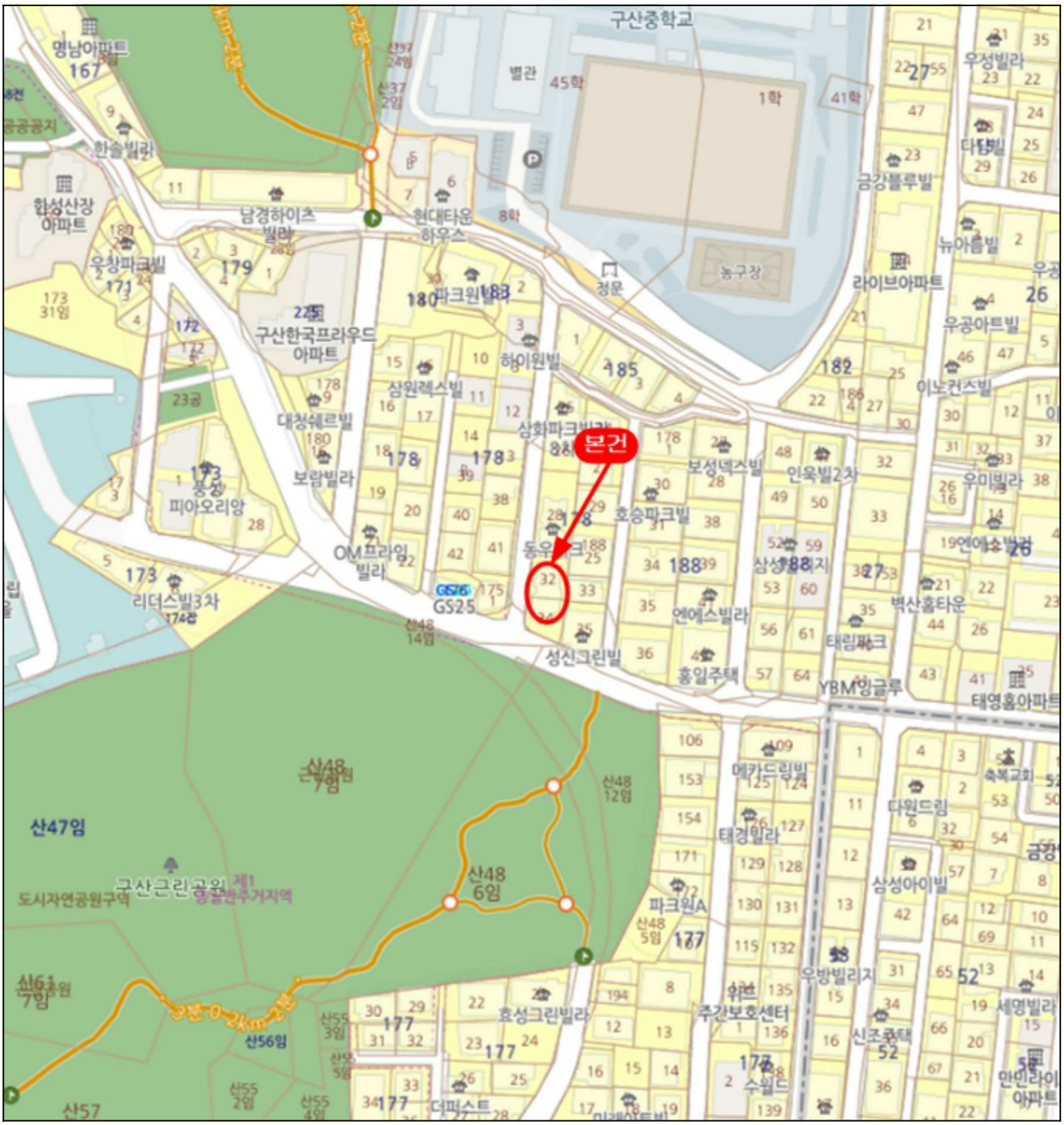
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 178-32 디에이치팰리스 4층 403호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 178-32 디에이치팰리스 4층 403호

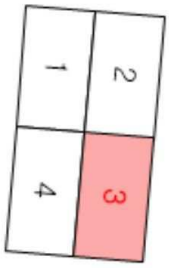


내 부 구 조 도

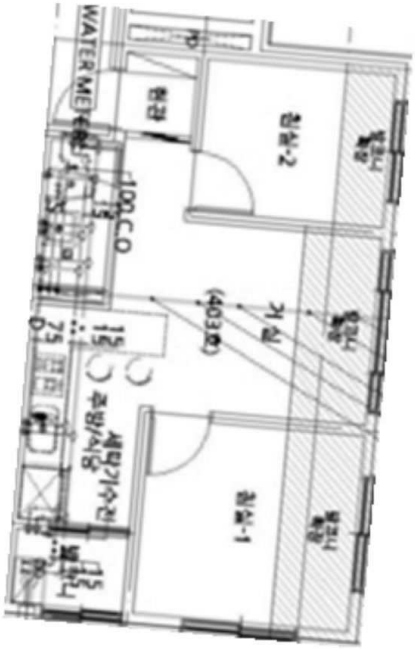
소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 178-32 디에이치팰리스 4층 403호

no scale

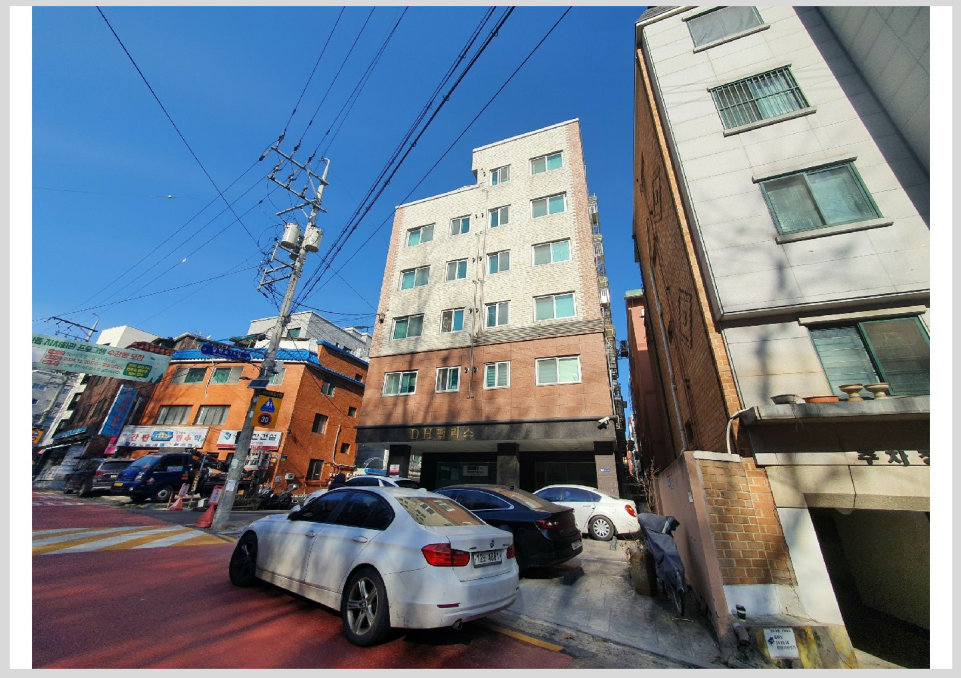
호별배치도

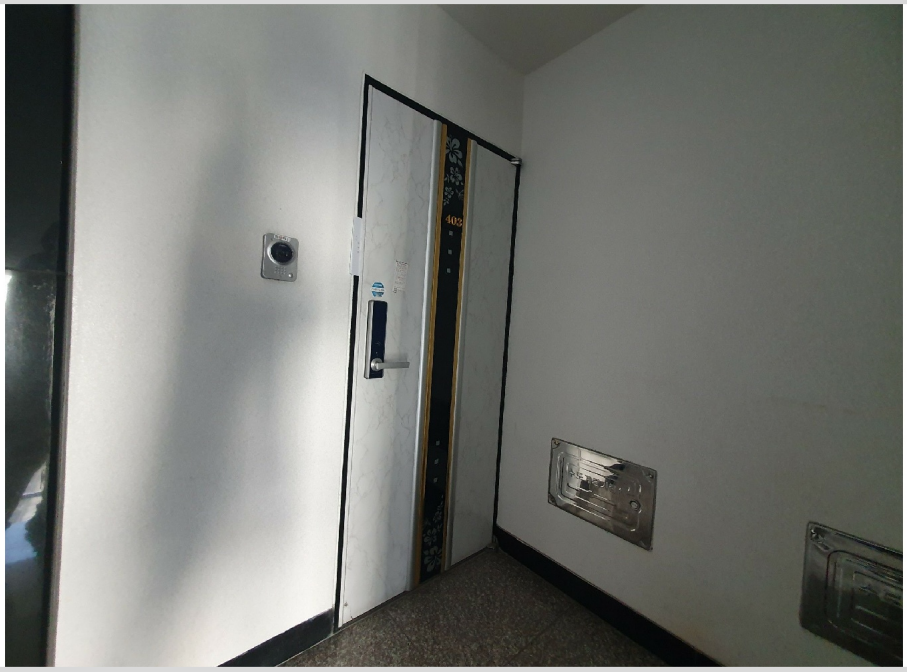


내부구조도



본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.





WELCOME TO MYONGSUNG SHOW

30