

감정평가서

건명	박지호 소유물건 (2025타경50380)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
감정서번호	성민250115W50380

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.

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조광현

趙光炫 

(인)

감정평가액	이억삼천이백만원정 (₩232,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박지호 (2025타경50380)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록(건축물대장)		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.19	2025.01.18 ~ 2025.01.19	2025.01.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	232,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩232,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 121-3[도로명주소 : 서울특별시 은평구 응암로29길 15-6(응암동)]에 소재하는 “유니캐슬4차” 6층 601호로서 서울서부지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

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

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.19일로 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 사항

후첨 “내부구조도” 및 “사진용지”와 같이 본건에 소재하는 제시외물건(베란다, 샷시 및 판넬조 사이딩마감, 약 5.1㎡)은 거래관행 및 경제적 가치 등을 고려하여 본건에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바람.

평가 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 응암동 121-3				
도로명주소	서울특별시 은평구 응암로29길 15-6(응암동)				
건물명, 층, 호수	“유니캐슬4차” 6층 601호				
용도	다세대주택	사용승인일	2010.05.10		
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	32.12	7.98	40.1	14.664	80.1

평가 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부]

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (㎡당 단가)	거래시점
							사용승인일
가	응암동 121-52	거성리젠시	5층 /50*호	38.5	12.99	275,000,000 (@7,142,857)	2024.08.23
							2012.02.27
나	응암동 121-32	서안주택12차	5층 /50*호	33.22	17.01	220,000,000 (@6,622,516)	2023.03.28
							2008.04.04
다	응암동 118-57외	동우아이파크	6층 /60*호	29.92	12.65	220,000,000 (@7,352,941)	2024.08.27
							2010.11.17

(2) 거래사례의 선정

본건인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례 “가” 를 선정 함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

연립다세대

지역 : 서울 강북지역 서북권(24.08.23~25.01.19)

거래시점 : 2024.08.23, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.19, 2024년12월 지수를 적용 함

2024.08.23 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.4

2025.01.19 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.4

평가 의견

시점수정치 : $99.4/98.4 \approx 1.01016$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.02	본건은 사례 대비 가로 조건 등에서 다소 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	0.98	본건은 사례 대비 노후도(건축년도) 등에서 다소 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례 대비 대체적으로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.00(1.02x0.98x1.00)		

평가 의견

7. 비준가격

평가대상	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
6층 601호	275,000,000	1.00	1.01016	1.00	32.12 /38.5	≒ 232,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 호가수준은 건축년도별, 층별, 위치별, 대지권 면적의 대소 등에 따라 차이가 있는바, 대체적으로 전용면적 m^2 당 7,000,000원 ~ 8,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m^2)	대지권 (m^2)	평가액(원) (평가목적)	가격시점
						사용승인일
응암동 121-3	유니캐슬4차	3층 /30*호	40.22	18.36	202,000,000 (담보)	2023.10.24
						2010.05.10
응암동 121-3	유니캐슬4차	6층 /60*호	32.12	14.664	225,000,000 (기타담보)	2021.09.02
						2010.05.10
응암동 121-50	화림에버빌2차	4층 /40*호	42.48	21.62	222,000,000 (법원경매)	2023.03.16
						2011.08.03

평가 의견

3. 서울특별시 연립(다세대) 매각가율 통계 분석

[출처 : 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.01.01 ~ 2024.12.31	80.8
1개월 평균	2024.12.01 ~ 2024.12.31	83.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

6층 601호	:	₩232,000,000
합 계		₩232,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울특별시 연립(다세대) 매매가격지수, 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 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			
1	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로29길 15-6(응암동)	121-3	유니캐슬 4차	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층 다세대주택 및 제2 근린생활시설			232,000,000	비준가격 (공용면적 포함)	
					1층	21.08			
					2 ~ 5층	95.39			
					6층	79.20			
					옥탑1층	11.79			
					옥탑2층	8.8			
ㄱ	<제시외 건물> 동소	121-3	대	준주거지역 (내) 제6층 제601호 철근콘크리트조 1 소유권대지권	176.2		232,000,000	-	
					32.12	32.12			
					14.664	14.664			
					176.2x-----	14.664			
ㄱ	<제시외 건물> 동소	121-3	베란다	샤시 및 판넬조 사이딩 마감	(5.1)	5.1	-	본건에 포함 평가	
합 계							₩232,000,000.-		
			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 응암동 소재 "서울은평초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택 등으로 형성되는 정비된 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 "유니캐슬4차"까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 응암역(지하철6호선)이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층건(사용승인일:2010.05.10)중 제6층 제601호로서
외벽 : 판넬 및 드라이비트 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 하이샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실겸 주방, 욕실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며 승강기설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 "유니캐슬4차" 동측으로 로폭 약 4~5미터, 남측 및 서측으로 로폭 약 3미터 내외의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 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.

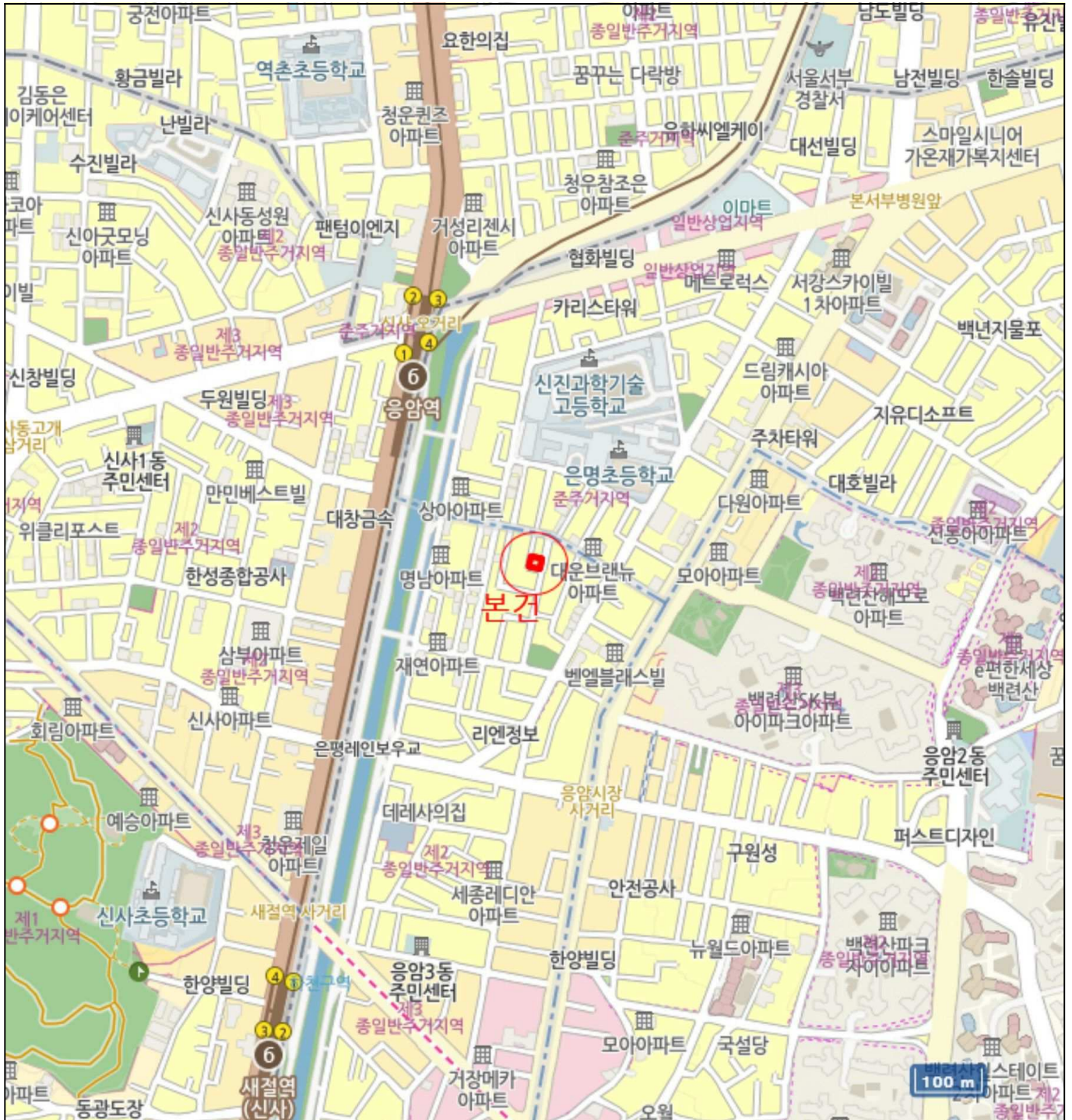
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 후첨 "내부구조도" 및 "사진용지"와 같이 본건에 소재하는 제시외물건(베란다, 샷시 및 판넬조 사이딩마감, 약 5.1㎡)은 거래관행 및 경제적 가치 등을 고려하여 본건에 포함하여 평가하였으며 경매 진행시 참고 하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 121-3 유니캐슬4차 6층 601호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 121-3 유니캐슬4차 6층 601호
-----	------------------------------------



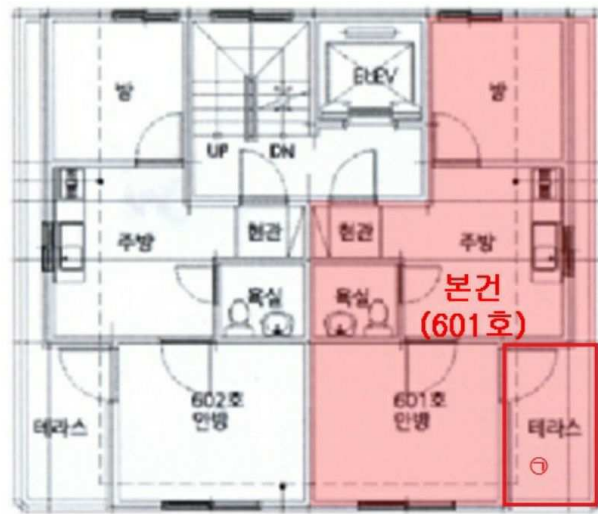
내부 구조도



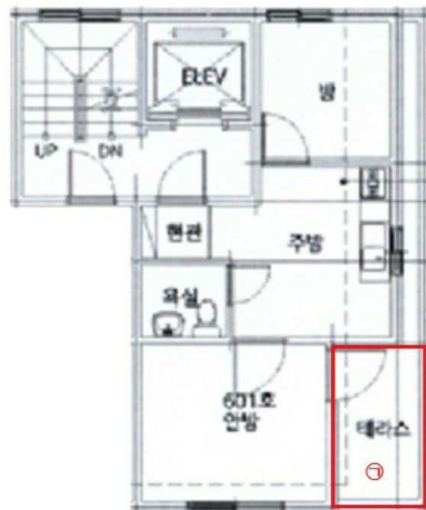
소재지

서울특별시 은평구 응암동 121-3 유니캐슬4차 6층 601호

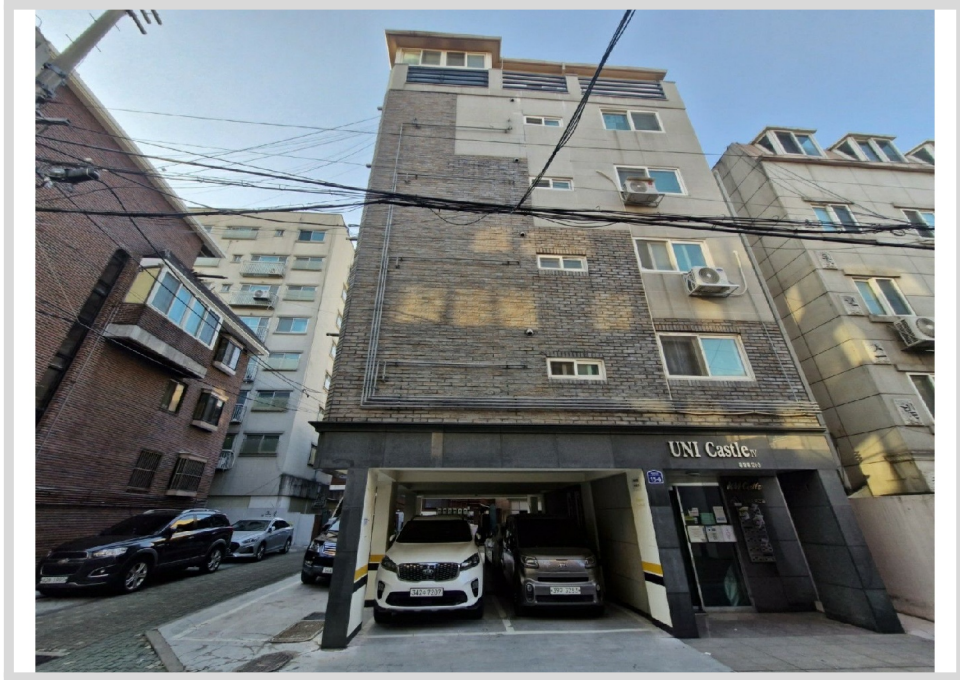
본건 호별 배치도(6층)



본건 내부구조도(601호)



<제시외물건>
 ㉠ 벽체 이용 샤시 및 판넬조 사이딩마감 (베란다) 6층 소재 약 5.1㎡





(601)





()