

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신유영 소유물건(2025타경51565)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정평가서번호: 숲길 2506-1-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

숲길 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박정원

(인)

감정평가액	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신유영 (2025타경51565)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.01		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	301,000,000
	합계					₩301,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “송실중학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택, 통칭 “파크 원” 제6층 제601호)로서, 서울서부지방법원의 경매(2025타경51565)를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

없음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2025년 07월 01일] 임.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2025년 06월 30일 ~ 2025년 07월 01일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 근거 및 방법

- 가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였음.
- 나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 다. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 라. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료에 의거하였음.
- 나. 본건 현장조사 시, 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인을 하지 못한 바, 본건 호별위치와 내부구조 및 이용상태 등은 평가사례, 건축물현황도 등을 근거로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 작성하였으니 경매 진행 시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

■ 본건 기호 1

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

소 재 지	서울특별시 은평구 신사동 200-34외 1필지 [도로명] 서울특별시 은평구 은평터널로 169-4 (신사동) 외 1					
건 물 명	통칭 “파크 원”	사용승인일	2017.08.18			
주 구 조	철근콘크리트구조	연 면 적	698.99㎡			
규 모	지하: 층 / 지상: 6층	주 용 도	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대), 근린생활시설			
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	6/601	36	5.31	41.31	24.6	다세대주택 (도시형생활주택/단지형다세대)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	신사동 2**-*** 명*****	5/5**	50.940	31.375	385,000,000	7,560,000	2024-10-18	-
							2015-11-05	
#2	신사동 2**-** 엘*****	6/6**	29.04	16.35	230,000,000	7,920,000	2024-05-18	-
							2015-01-29	
#3	신사동 2**-** 리*****	6/6**	36.81	36.81	308,500,000	8,380,000	2023-06-24	-
							2018-05-21	
#4	신사동 2**-** 외 1필지	2/2**	27.57	18.90	250,000,000	9,070,000	2023-04-04	-
							2017-08-18	

(2) 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 [거래사례 #1] 을 선정함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 **매매가격지수**를 활용하여 산정하되, 해당 분기의 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 분기의 값을 적용하였음.

■ 서울 강북지역 서북권 (24.10.18 ~ 25.07.01) / 연립다세대

[기준월 : 2021.06 = 100]

구 분	매매가격지수	비 고
거래사례의 거래시점 (2024.10.18)	99.1	2024년 09월 지수 적용함.
대상물건의 기준시점 (2025.07.01)	100.4	2025년 05월 지수 적용함.
시점수정치	1.01312	$100.4/99.1 \approx 1.01312$

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [본건 기호 1 / 거래사례 #1]

요인구분	세부항목 (주거용)	본건 / 사례	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.05	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 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	1.02	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	1.02	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		1.092	-

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

기호	거래사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	7,560,000	1.00000	1.01312	1.092	36	301,097,967	301,000,000

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 참고 자료

(1) 본건 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
				평가사례 단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	신사동 2**-** 외 1필지	4/4**	27.57	244,000,000	2025-03-20	법원경매
				8,850,000	2017-08-18	
#2	신사동 2**-** 외 1필지	2/2**	27.57	214,000,000	2024-04-04	기타 담보
				7,760,000	2017-08-18	
#3	신사동 2**-** 외 1필지	3/3**	27.57	200,000,000	2023-01-25	기타 담보
				7,250,000	2017-08-18	

(2) 인근 지역 유사부동산 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 전유면적당 7,500,000원/㎡ ~ 8,800,000원/㎡ 내외 수준이며, 접근성, 노후도, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 인포케어]

소재지	물건용도	낙찰율(%)	낙찰건수(율)	비 고
서울시 은평구	집합건물 / 다세대	77.9	194건(21.4%)	최근 1년
	집합건물 / 연립	81.6	8건(38.1%)	최근 1년

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정 및 결정 의견

상기의 평가사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	구 분	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	서울특별시 은평구 신사동 200-34외 1필지 통칭 “파크 원” 제6층 제601호	36	8,361,111	301,000,000	-
합 계				301,000,000	

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 신사동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평터널로 169-4	200-34, 200-136	다세대 주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층 (연면적제외)					
							44.1		
							158.23		
							158.23		
							135.4		
							107.61		
							95.42		
							25.73		
							205		
					2)	동소	200-34	대	제2종일반주거지역
1	동소	200-136	대	제2종일반주거지역					
			(내)	철근콘크리트구조 제6층 제601호	36	36	301,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1,2 소유권	24.6					
			----- 대지권	417x ----- 417	24.6				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 210,700,000 90,300,000	
	합 계						₩301,000,000.-		
			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 신사동 소재 "송실중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대 및 연립주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제601호로서,
(사용승인일 2017.08.18)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 "다세대주택"으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(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)

본건 토지는 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, "다세대주택, 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지 기호 1), 2) 각각,

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역, 도로(접함).
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 건축허가·착공제한지역(2022-01-26)<건축법>, 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), 토지거래계약에관한허가구역(2023-10-19)(지정기간: 2022.
 1. 29.~ 2026. 1. 28.)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 은평구 신사동 200-34외 1필지 통칭 "파크 원" 제6층 제601호
------------	---



상세 위치도



소재지 서울특별시 은평구 신사동 200-34외 1필지 통칭 "파크 원" 제6층 제601호



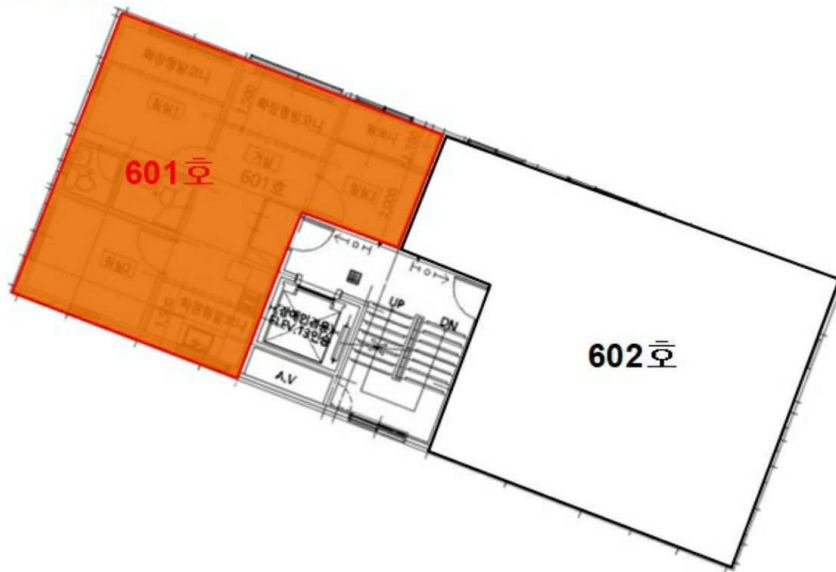
내부구조도



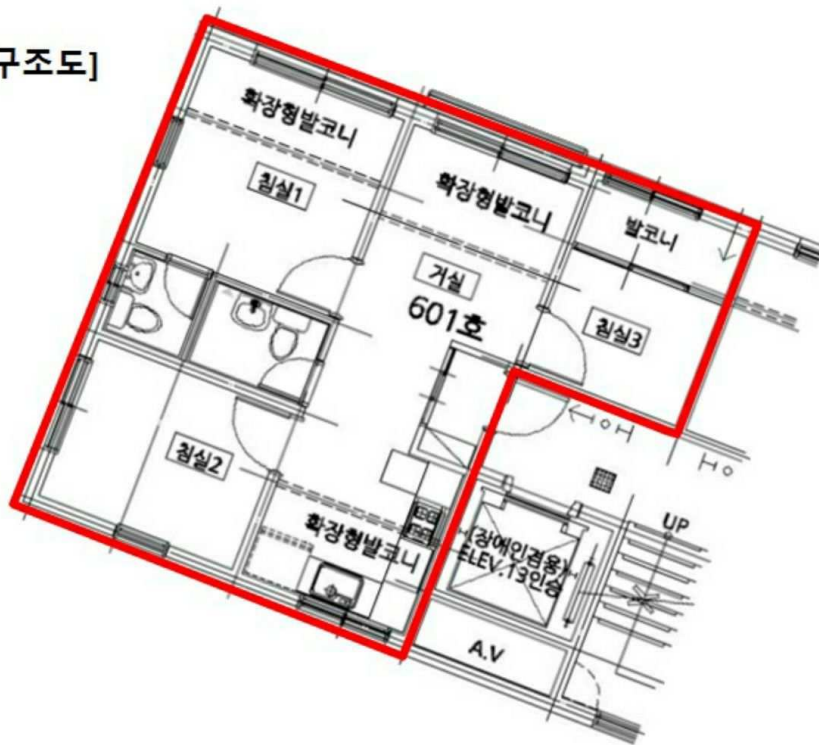
소재지 서울특별시 은평구 신사동 200-34외 1필지 통칭 "파크 원" 제6층 제601호

[호별배치도]

S : NO SCALE



[내부구조도]



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 및 주변 전경



본건 1층 입구



본건 1층 주차장