

# 감정평가서

건명	김경화 소유물건(2025타경1401)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	HR2025-0724-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

하람감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김일주

김일주



감정평가액	구억이천육백만원정 (₩926,000,000.-)			
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김경화 (2025타경1401)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.01	2025.07.24 ~ 2025.08.01	2025.08.01

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	926,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩926,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “구파발역(지하철 3호선)” 남동측 인근에 위치하는 집합건물(웅신미켈란의아침 제1층 제119호)로서 서울서부지방법원의 경매 목적 감정평가 건임.

### 2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 01일임.
- (2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2025년 07월 24일 ~ 2025년 08월 01일임.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가협회 비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표 및 인근 유사 부동산 토지/건물가액 배분비율 등을 종합적으로 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 은평구 진관동 73 [도로명주소 : 서울특별시 은평구 진관2로 15-8]				
건물명 동, 층, 호수	웅신미켈란의아침 제1층 제119호				
기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	분양(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	52	55.9882	107.9882	15.9158	48%
용도	제1종근린생활시설		사용 승인일자	2017.01.12	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 은평구]

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	진관동 73	웅신미켈란의 아침	제1층 제103호	52	1,200,000 (@23,077)	한국 부동산원	24.07.11
							2017
#2	진관동 73	웅신미켈란의 아침	제1층 제102호	52	1,390,000 (@26,731)	한국 부동산원	24.06.27
							2017

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 기준시점 이전 최근의 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함. (www.r-one.co.kr)

[시점 수정치 산출 : 비주거용 집합상가 기준 서울 분기별 자본수익률]

기간	변동률(%)	비 고
2024년 03분기	0.72	
2024년 04분기	0.69	$(1+0.0072*82/92)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*$
2025년 01분기	0.64	$1+0.0066)*(1+0.0066*32/91) \approx 1.02896$
2025년 02분기	0.66	
2024.07.11 ~ 2025.08.01	2.896%	

※ 2025년 2분기 이후 자본수익률이 미고시 된바, 2025년 2분기의 자본수익률을 연장적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[ 대상 가 / 사례 #1 ]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.75	본건은 사례대비 위치별 효용 등 호별요인 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.750		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)	비고
가	1,200,000,000	1.00	1.02896	0.750	52 / 52	926,000,000	
	(@23,077,000/㎡)						

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

## 7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

### (1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	진관동 73	웅신미켈란의 아침	제1층 제115호	52	담보	967,000 (@18,596)	25.02.24
							2017
#2	진관동 73	웅신미켈란의 아침	제1층 제116호	54.6	담보	973,000 (@17,821)	22.09.26
							2017

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 건물	-	상가	@17,000,000원/㎡ ~ @19,000,000원/㎡ 내외	본건과 같은 라인 1층 상가
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
위치별 효용, 내부 평면방식 등에 따른 가격격차 있음.				

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 : ₩926,000,000.-

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제1층 제119호	52	926,000,000	17,807,692	
합 계		52	926,000,000	-	-

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 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  가	서울특별시 은평구 진관동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 진관2로 15-8	73  웅신미켈 란의아침	업무시설 (오피스텔)  근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 18층				
				1층	1,756.75			
				2층	1,745.63			
				3층	971.21			
				4층	971.21			
				5층	971.21			
				6층	971.21			
				7층	971.21			
				8층	971.21			
				9층	971.21			
				10층	971.21			
				11층	971.21			
				12층	971.21			
				13층	971.21			
				14층	971.21			
				15층	971.21			
				16층	971.21			
				17층	971.21			
				18층	971.21			
				지4층	2,730.92			
지3층	2,730.92							
지2층	2,730.92							
지1층	2,752.30							
	상동	73	대	일반상업지역	3,812.8			
			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제119호	52	52	926,000,000	비준가격
				1소유권대지권	15.9158 3,812.8x----	15.9158		
					3,812.8			
							배분내역 555,600,000	
						토지·건물 토 지 :		



# 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 진관동 소재 "구파발역(지하철 3호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 관공서 등이 혼재하는 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며 인근에 지하철역(구파발역-3호선) 및 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 18층 건물중, 제1층 제119호로서,

외벽 : 타일붙임 마감 등  
내벽 : 인테리어 마감 등  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(상호 "SORI CAFE")로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어 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) |          |

부정형의 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 소재하는 건물 서측, 북동측으로 노폭 약 20m, 12m 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 은평구 진관동 73 웅신미켈란의아침 1층 119호
-----	-----------------------------------



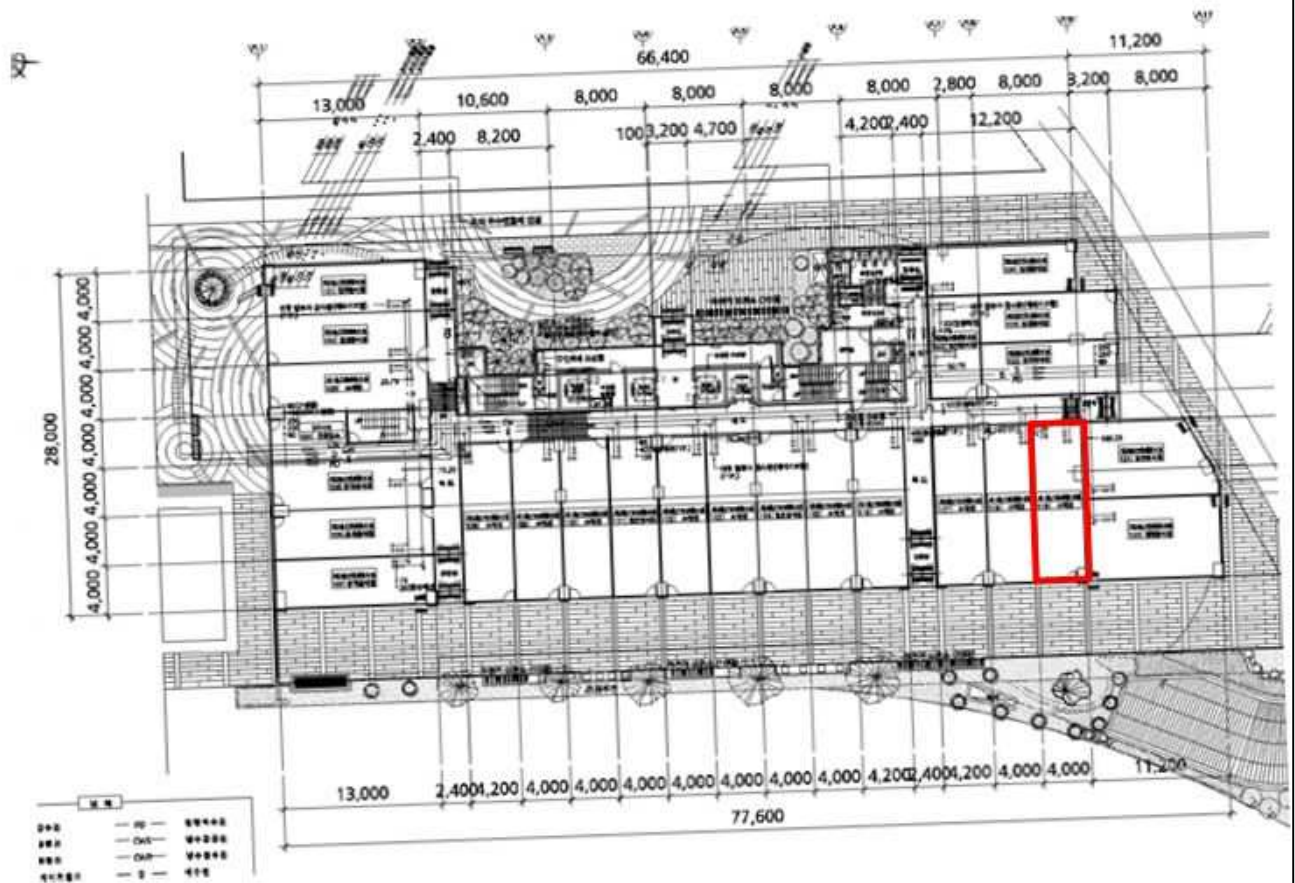
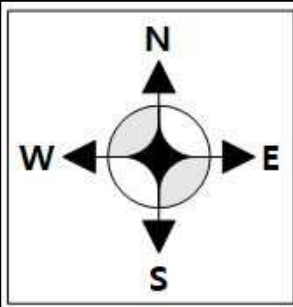
# 위치도



소재지	서울특별시 은평구 진관동 73 웅신미켈란의아침 1층 119호
-----	-----------------------------------

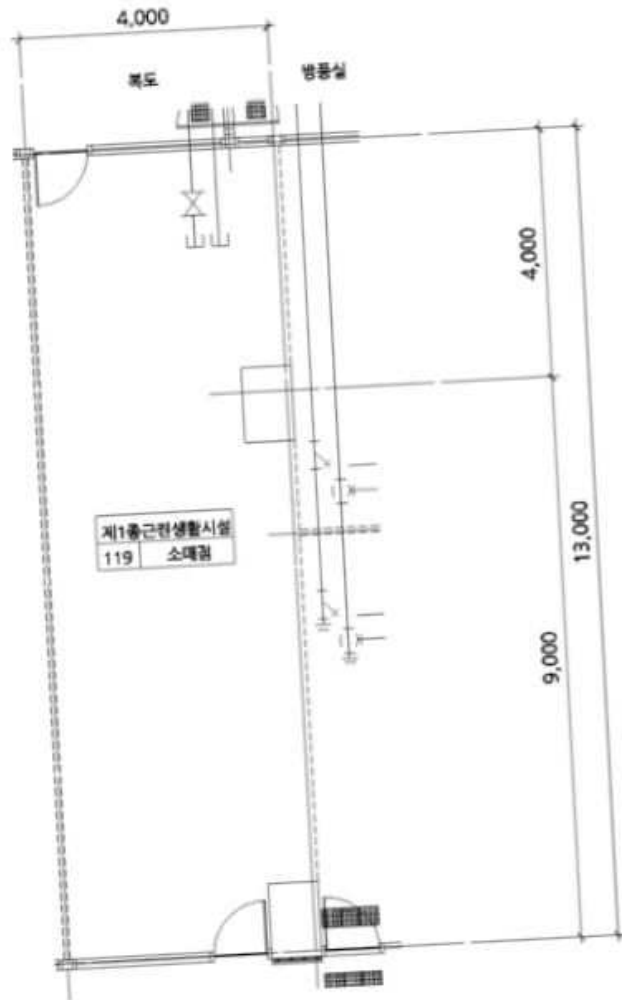
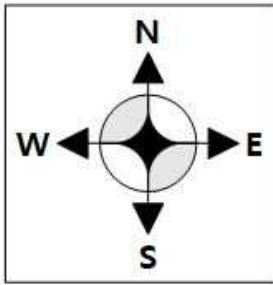


# 건물개황도



[본건 : 제1층 제119호]

# 건물개황도



[ 전용면적 52㎡ ]



