

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤봉한 소유물건(2025타경51454)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: io-2505-07

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.

인육감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
백진수



감정평가액	삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤봉한 (2025타경51454)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.28	2025.05.29	2025.05.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	328,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩328,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “구파발역(지하철 3호선)” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 은평뉴타운꿈에그린 지1층비114호)에 대한 서울서부지방법원 (경매1계)의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

본건 건물 전체 개요					
소재지	서울특별시 은평구 진관동66 (도로명주소; 서울특별시 은평구 진관3로 33)				
건물명칭	은평뉴타운 꿈에그린	사용승인일	2018.03.22		
주용도	공동주택(아파트), 업무시설 (오피스텔), 근린생활시설	연면적(㎡)	39,912.12		
건물구조	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상20층				
평가대상 건물의 호별 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	대지지분(㎡)
가	지1층비114호	45.26	31.54	76.80	-

● 상기 공용면적은 집합건축물관리대장상 “주” 부분의 합산면적입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지를 방문하여 대상물건의 현황등을 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사일은 2025년 05월 27일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 주위환경, 가격수준등에 대한 조사를 실시하였으며, 내부구조는 집합건물대장상의 건축물현황도 등을 기준으로 개략적으로 작성하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 설립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장 가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기타사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하였습니다.

나. 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 의거 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하되, 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였습니다.

다. 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가의 어려움이 있으나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

라. 본건은 토지에 대한 대지사용권의 표시가 없는 집합건물에 대한 평가이나, 대지사용권은 원칙적으로 전유부분 건물의 종된 권리이며(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 1항), 전유부분의 소유자가 대지사용권을 취득하고 있다면, 그것이 등기되어 있지 아니하더라도 그 대지사용권은 대지사용권의 분리처분이 가능하도록 규약으로 정해져 있는 경우가 아닌 한

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

중된권리로서 당연히 경매목적물에 포함이 된다 할 것이고, 경매개시결정의 효력이 대지사용권에도 미친다(대법원2001.9.4.2201다22604 판결)고 하고 있는 바 귀원의 요청에 의거 토지의 적정 대지권이 있는 것을 상정하여 평가하였고, 토지의 대지권이 없는 경우의 가격을 구분건물 감정평가명세표 비교란에 병기하였으니, 경매진행시 토지의 소유권 대지권의 취득여부 등을 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가의 방법

1. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “원가법”

나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 “공시지가기준법”

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”

라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

3. 본 평가에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 제반 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(서울특별시)

(출처:KAIS 및 등기사항전부증명서등)

기 호	소재지	동	전유 면적(㎡)	거래가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	건물명	호수	대지권(㎡)			사용승인일	
가	은평구 진관동 7*	-	635.341	2,700,000	4,449,686	2024.04.19	
	드림스퀘어	비층 1**외	151.239			2013.07.05	
나	은평구 진관동 8*	-	51.41	500,000	9,725,734	2024.05.04	
	은평뉴타운 우물골20*	B102	43.01			2019.12.23	
다	은평구 진관동 14*	-	62.0063	452,710	7,301,032	2025.02.28	준공전 분양권 계약
	은평뉴타운 디에트르더퍼스트	B10*	40.4696			-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 본건과 위치, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 가장 유사하고 인정되는 사례 “가”를 비교사례로 선정하였습니다.

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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정은 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울 기타 연신내 소규모 상가 매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 미발표시 최근지수를 적용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

지역	기간	변동률(%)	비고
서울특별시 기타 연신내 상가 매매	2024년 02분기	0.75	
	2024년 03분기	0.87	
	2024년 04분기	0.91	
	2025년 01분기	0.72	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가격지수	2025년 02분기	0.72	(2025년 01분기 자료)
	합계 (2024.04.19.~2025.05.27.)	3.608% (1.03608)	$(1-0.0075*73/91)*(1-0.0087)*(1+0.0091)$ $*(1+0.0072)*(1+0.0072*57/90) \approx 1.03608$

5. 가치형성요인 비교

가. 외부요인(기호 가)

구분	세 부 항 목	의 견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	사례대비 대중교통의 편의성, 고객유동성 등은 열세하나, 배후지 및 상가 성숙도(지하층) 등 우세한 바 전반적인 외부요인 우세합니다.
	차량이동의 편리성	
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	
	고객유동성과의 적합성, 도심지와와의 접근성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	배후지의 크기, 상가의 성숙도	

나. 내부요인(기호 가)

구분	세 부 항 목	비 고
건물 요인	주차의 편리성, 공실율 및 관리상태	사례대비 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 내부요인 우세합니다.
	설비의 유무	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과년수에 따른 노후도	
	임대료 수준 및 임대비율의 면적	

다. 호별요인

구 분	세 부 항 목	비 고
호별 요인 (기호 가)	층별, 향별, 위치별 효용차이	사례대비 출입구, 위치별 효용 및 규모 등 호별요인 우세합니다.
	주 출입구와의 거리	
	E/C 및 E/V와의 거리	
	전유부분의 면적	
	대지사용권의 크기	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 기타요인

구 분	세 부 항 목	비 고
기타 요인	평가목적, 인근 평가사례의 수준 및 기타 가격형성상에 미치는 요인	대등합니다

라. 격차율 결정

사례기호	비 교 항 목				격차율
	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
가	1.30	1.10	1.10	1.00	1.573

6. 적용단가 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	4,449,686	1.00	1.03608	1.573	7,251,893	7,250,000

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	45.26	7,250,000	328,135,000	328,000,000

산출가격=거래사례가격단가*사정보정치*시점수정치*가치형성요인비교치*본건면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 참고가격자료

1. 평가사례

기 호	소재지 및 층·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가단가 (원/전유면적 (㎡))	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
1	서울특별시 은평구 진관동 68-★ 은평뉴타운파크엔타워 지1BL106	29.74	198,000	6,657,700	2022. 12. 22 (2022. 12. 09)	담보
2	서울특별시 은평구 진관동 10★ 은평헤이스티아 지하1층 B1**호	58.41	467,000	7,995,206	2025.03. 12 (2015. 11. 27)	시가 참고

2. 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용 도	전유면적 기준(원/㎡)	비 고
근린생활시설	7,000,000-15,000,000 내외	위치, 면적, 호에 따라 차이가 있습니다.

3. 최근 1년간 서울특별시 은평구 진관동 경매의 낙찰 관련 자료(출처; 대법원 경매통계)

소재지	경 매 건 수	매 각 건 수	매각율	매각 가율
서울특별시 은평구 진관동	47	15	31.9%	83.8%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 시산가격의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등을 비교 검토한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정됩니다.

Ⅶ. 감정평가액의 결정

따라서 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	평가가액(원)
가	328,000,000

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(지하철3호선)"북동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 주상복합건물, 공공청사, 임야 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 제반 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철3호선 "구파발"역 등이 소재하는 바 제반 교통상황 무난시됩니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상20층 건물 내지1층비114호로
외벽;석재마감 및 강화유리창
내벽;강화유리창 및 몰탈위페인팅

(4) 이용상태

근린생활시설(현재"공실")로 이용 중 입니다.

(5) 설비내역

화재탐지 및 경보시설, 시스템 냉난방설비, 지하주차장설비 등이 구비되어 있습니다.

(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)

북서향 완경사의 대체로 사다리형의 토지로 공동주택(아파트).업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건물부지로 이용 중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

지적도 상 북서측으로 폭 약12m,남동측으로 폭 약20m,남서측으로 폭 약4~5m 및 북동측으로 폭 약3m 정도의 포장도로와 4면으로 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭8m 미만)(접함), 종로1류(폭20m~25m)(접함), 종로3류(폭12~15m)(접함), 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>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(47m위탁지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(97m위탁지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계;미상입니다.
기타;본건의 평가는 토지의 소유권 대지권의 표시가 없는 건물의 전유부분에 대한 평가로,법원의 요청에 의거 토지의 적정한 소유권 대지권이 있는 상태를 상정하여

구분건물 감정평가요항표

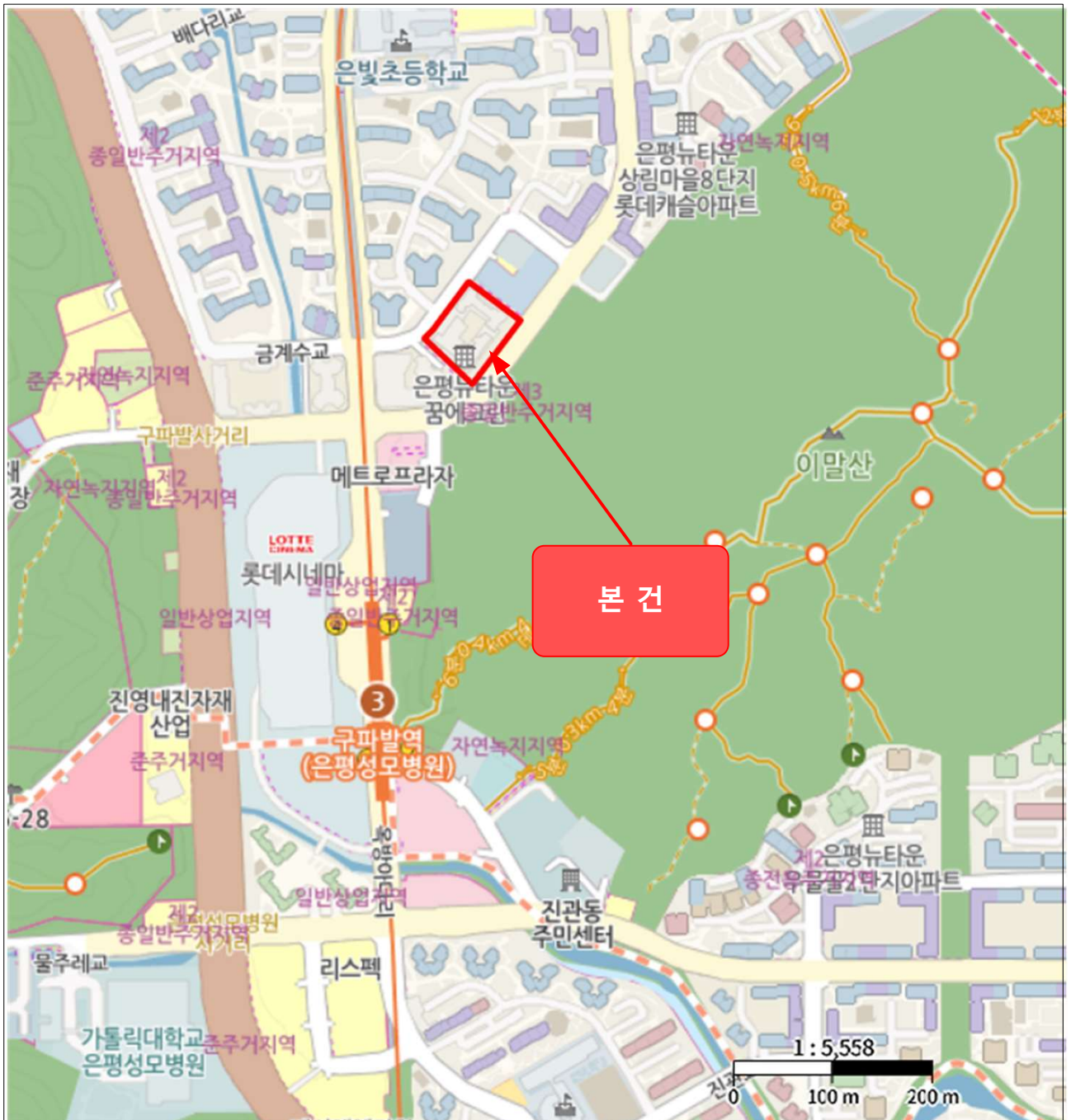
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

가격결정하였고, 구분건물감정평가명세표 비고란에 토지의 소유권 대지권이 없는 경우의 가격을 병기하였으며, 경매진행시 토지의 소유권 대지권의 취득여부 등을 확인하시기 바랍니다

광역 위치도

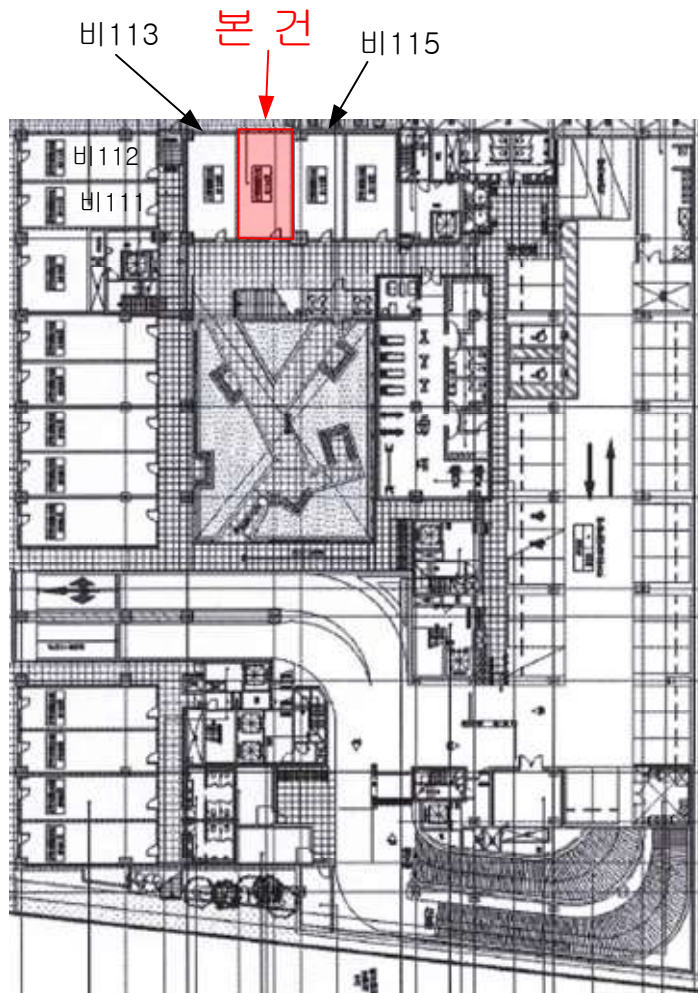
소재지

서울특별시 은평구 진관동 66
은평뉴타운꿈에그린 지1층비114호



호 별 배 치 도

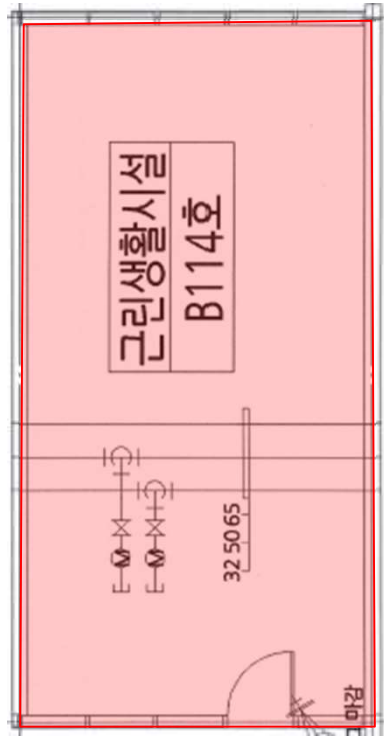
축척 없음



은평뉴타운꿈에그린 지1층비114호

내부구조도

축척없음



본 건

은평뉴타운꿈에그린 지1층비114호



()



(0



()



()

