

# 감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건명	이경임 소유물건 (2025타경51455)
감정서번호	권익01-250521-201

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.

(주)감정평가법인 권익

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
우 상 미

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	삼억삼천육백만원정 (₩336,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경임	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.02 ~ 2025.06.12	2025.06.12		
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	336,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩336,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “구파발역(지하철3호선)” 북동측 인근에 위치하는 은평뉴타운 꿈에그린 제지1층 제비113호로 서울서부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.12.을 기준으로 평가함.

#### 3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.06.02.~12.에 실시하였음.

## 3. 그 밖의 사항

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 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 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 은평구 진관동 66 [도로명주소] 서울특별시 은평구 진관3로 33 (진관동)				
명칭, 호수		은평뉴타운 꿈에그린 비113호				
사용승인일		2018.3.22	구조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
1	지1층/ 제비113호	45.26	31.54	76.80	13.02	58.93

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 공용부분 면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	진관동 64	은평뉴타운 힐데스하임 101동	1층 000호	48.95	11.84	1,430,000	29,213,483	2025.02.04
								2017.01.24

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 “A” 를 선정함.

### 4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

구분	자본수익변동률	비고
2025년 1분기	0.58%	-
2025년 2분기	0.58%	2025년 1분기
시점수정 (2025.02.04.~2025.06.12.)	$(1+0.0058 \times 56/90) \times (1+0.0058 \times 73/90)$ ≒ 1.00833	-

※ 2025년 2분기 자본수익률은 미고시 되어, 2025년 1분기 자본수익률을 연장 적용하였음.  
 ※ 자료출처 : 한국부동산원, 자본수익률(집합상가-서울 기타)적용함.

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지·상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
개별적 요인	층별 효율, 향별 효율, 위치별 효율, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
1	A	0.90	1.00	0.28	0.252
본건은 비교거래사례 대비 외부요인(고객유동성과의 적합성, 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등), 개별적요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.					

### 7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	1,430,000,000	1.00	1.00833	0.252	45.26 /48.95	335,970,480	336,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 5,000,000~14,000,000원/㎡ 수준 ※ 위치별, 면적 등에 따라 상이함.
------	--

### 2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회 등)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	진관동 100	은평헤스티아	지1층 000호	58.41	적정 대지권	467,000	시가 참고	2025.03.12
								2015.11.27
2	진관동 82	은평뉴타운 우물골 202동	지1층 000호	51.41	43.01	500,000	담보	2024.05.24
								2009.12.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	진관동 73	웅신 미켈란의 아침	1층 000호	52	15.9158	1,200,000	23,076,923	2024.07.11
								2017.01.12
2	진관동 88	은평뉴타운 우물골 214동	지1층 000호	69.49	56.04	295,000	4,245,215	2024.10.15
								2009.12.23
3	진관동 144	은평뉴타운 디에트르 더 퍼스트	지1층 000호	62.01	40.47	452,710	7,300,597	2025.02.28
								준공전 분양권계약
4	진관동 82	은평뉴타운 우물골 202동	지1층 000호	51.41	43.01	500,000	9,725,734	2024.05.11
								2009.12.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 336,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
1	서울특별시 은평구 진관동 66 은평뉴타운 꿈에그린	제지1층/ 제비113호	45.26	13.02	336,000,000	-

# 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		
[도로명주소] 서울특별시 은평구 진관3로 33	66 은평 뉴타운 꿈에그린	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층	지4층	3,551.78			
				지3층	4,228.6			
				지2층	4,249.73			
				지1층	3,707.93			
				1층	2,746.67			
				2층	1,269.29			
				3층~11층 각	1,412.31			
				12층	1,266.46			
				13~14층 각	1,238.49			
				15층	1,210.53			
				16층	988.17			
				17층	585.8			
				18층	411.91			
				19층	408.9			
				20층	98.58			
				옥탑1층 (연면적제외)	102.72			

# 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.	동소	66	대	일반상업지역	4,916.2			
1				(내) 제지1층 제비113호 철골철근콘크리트 구조  1. 소유권대지권	45.26   13.02 ----- 4,916.2	45.26   13.02	336,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
<b>합 계</b>							<b>₩336,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

토지·건물	배분내역
토 지 :	137,760,000
건 물 :	198,240,000

# 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

서울특별시 은평구 진관동 소재 "구파발역(지하철3호선)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 상업,업무시설, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 구파발역(지하철 3호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상 20층 건물 내 제1층 제113호로,

외벽 : 돌붙임 마감, 몰탈위 페인팅 마감 등.

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,

창호 : 강화유리 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 근린생활시설이며, 현황 공실임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전 및 화재탐지설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

# 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 가장형의 평지 토지로 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 노폭 약 20미터, 북서측으로 약 12미터 내외의 포장도로 및 남서측으로 약 5미터, 북동측으로 약 4미터 내외의 보행자도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(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>, 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>임.

## (9) 공부와의 차이

-

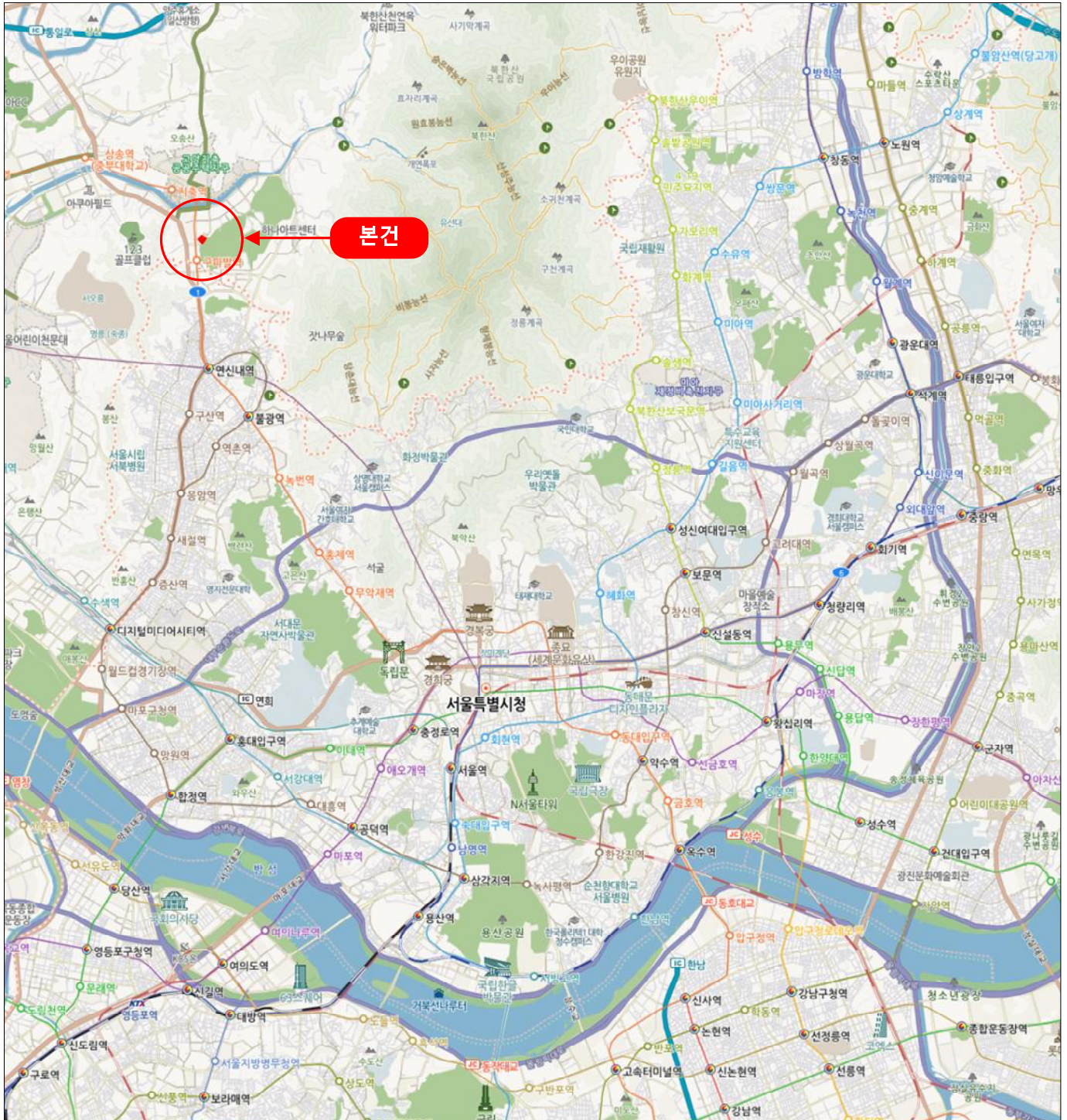
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

서울특별시 은평구 진관동 66 은평뉴타운꿈에그린 제지1층 제비113호



# 상세 위치도

소재지

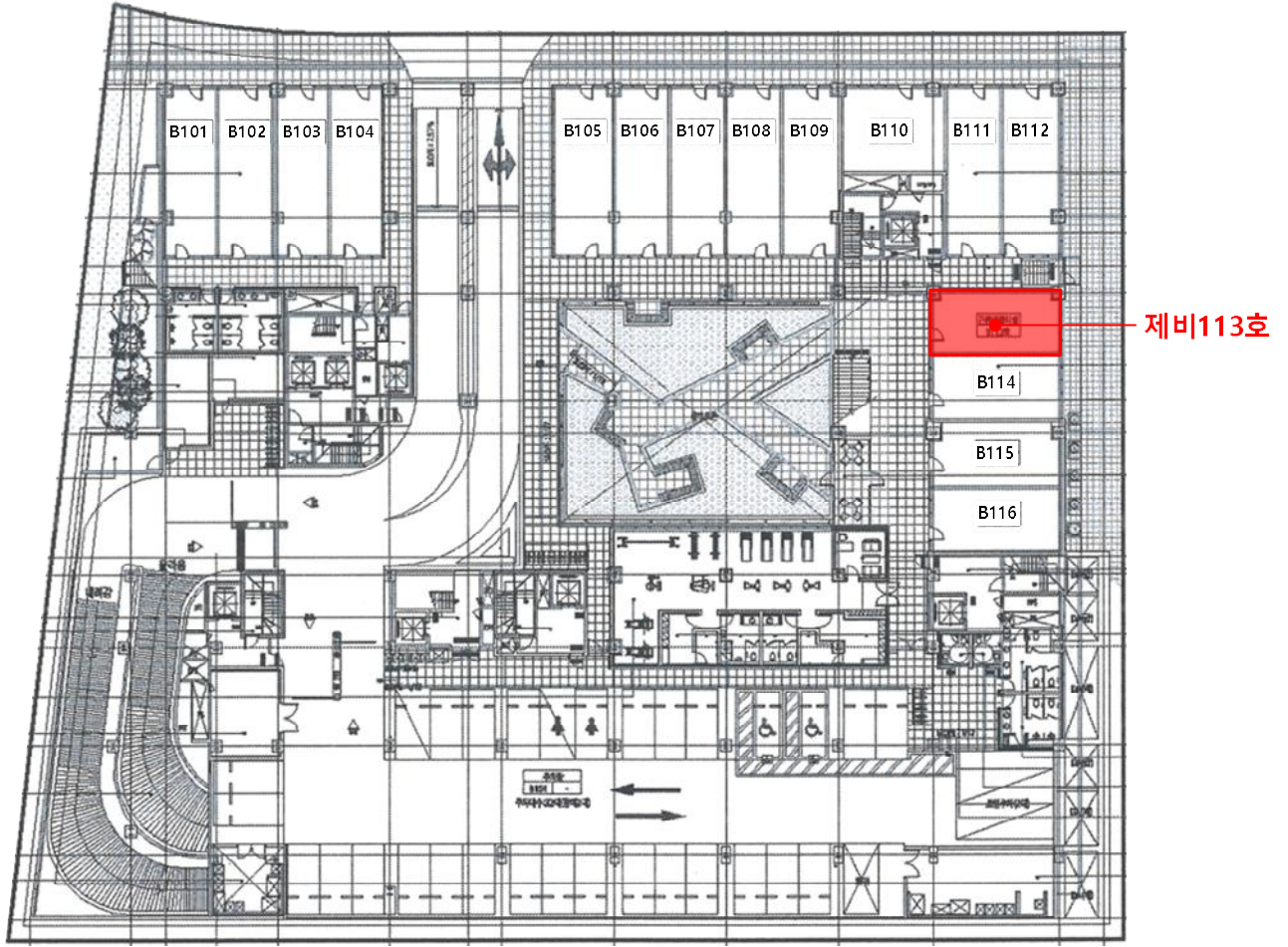
서울특별시 은평구 진관동 66 은평뉴타운꿈에그린 제지1층 제비113호



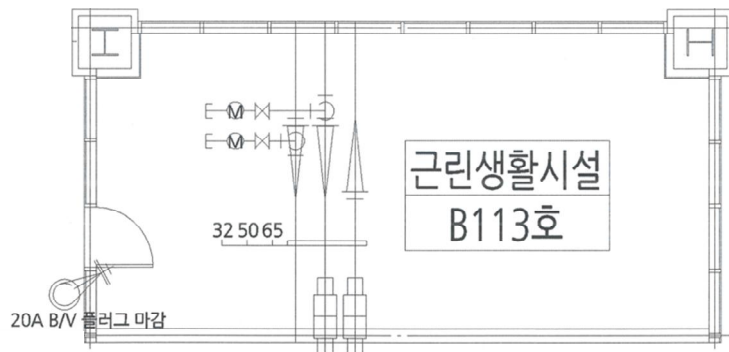
거래사례 A  
진관동 64  
은평뉴타운힐데스하임  
101동 1층 000호  
[2025.02.04]  
@29,213,483원/m<sup>2</sup>

본건

# 내부구조도



《진관동 66 은평뉴타운꿈에그린 제지1층 호별배치도》



《제지1층 제비113호 내부구조도》







