

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정유신 소유물건(2025타경51485)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: JW2505-1-004

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.

제이원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
원정재

감정평가액	일억오천칠백이십만원정(₩157,200,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정유신 (2025타경51485)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.03	2025.05.28 ~ 2025.06.03	2025.06.03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	132,000,000
	(제시외 건물)	(20)	(제시외 건물)	(20)	-	25,200,000
		이	하	여	백	
합계					₩157,200,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 ‘은평문화예술정보학교’ 남서측에 위치하는 구분 건물(뉴월드애플리움 제2층 제201호)에 대한 서울서부지방법원에 의한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가를 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 6월 3일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사기간 및 내용

『대상물건에 대한 실지조사 및 가격조사는 2025년 5월 28일에서 6월 3일간 실시하여 대상물건의 특성 및 환경 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 ‘주된 방법’이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액(試算價額)’이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.
- (3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.
- (4) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 ‘거래사례비교법’을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식이 있음.
- (6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상 물건의 특성, 인근 부동산시장에서 대상 물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역 등에 의거하였음.
- (2) 대상물건의 공부상 용도는 제1종근린생활시설(소매점)으로서, 대상물건의 내부구조 등은 공부자료 및 현장조사시 내부관찰 등에 의하여 후첨 '내부구조도'에 개략적으로 도시하였는 바, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- (3) 대상물건은 제시외건물 (1-1)이 소재하며, 그 가액은 구조, 자재 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였으며, 정확한 면적 확인을 위해서는 측량 등이 요구되는 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.
- (4) 본건 대상물건의 제시외건물은 집합건축물대장(전유부)상 2025.3.19.자로 주택과 -6075(2025.3.18.)호 통보에 의거 위반건축물[위반사항: 201호 20㎡ 콘크리트/콘크리트 조 근생]로 표시등재되어 있으며, 경매 참여시 참고 및 위반건축물로 인한 이행강제금 부과 등의 행정처분 여부 등에 대하여 별도 확인하시기 바람.
- (5) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없음이 원칙이나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 일체평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 은평구 응암동 599-15외 6필지 (도로명주소) 서울특별시 은평구 응암로 189-11		
건물명, 층, 호수		뉴월드애플리움 제2층 제201호		
용도		제1종근린생활시설 (소매점)	사용승인일자	2017.05.15
면적	기호 1	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		35.37	9.39	13.73

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 비교사례의 선정

가. 인근지역내 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
A	은평구 응암동 599-**외	5/5**	35.37	13.73	130,000,000	2024.10.04
					3,675,000	2017.05.15
B	은평구 응암동 599-**외	2/2**	53.4	2.63	201,294,000	2022.08.22
					3,769,000	2017.05.15

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 인정되는 상기의 사례에서 시간적 유사성이 보다 높다고 인정되는 다음사례를 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례
1	A

4. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정 등을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래신고된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

5. 시점수정

[출처: 한국부동산원, 집합상가용, 자본수익률(%), 서울 평균]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년				0.69
2025년	0.64			

구분	기간	자본수익률(%)	비고
시점수정치	2024.10.04. ~ 2025.06.03.	1.773	$(1+0.0069*89/92)*(1+0.0064)*(1+0.0064*64/90)$ ≈ 1.01773

※ 작성일 현재, 2025년 2분기 이후 수익률이 미발표되어 직전분기 수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 A	
		비교치	내역
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 유사함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	A	130,000,000	1.000	1.01773	1.000	35.37/ 35.37	132,304,900	132,000,000 (3,731,000/㎡)

※ 전유면적비교 : 대상/사례

※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

III. 참고 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 본건과 유사부동산 전유면적당 가격수준은 3,000,000 ~ 4,000,000원/㎡ 내외수준임.(위치, 층, 노후도, 규모 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음)

2. 인근지역 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	은평구 응암동 599-**외	2/2**	53.40	13.20	201,000,000	2024.11.18	경매
					3,764,000	2017.05.15	
#b	은평구 응암동 599-**외	3/3**	58.04	-	204,000,000	2024.04.29	공매
					3,514,000	2017.05.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2/201	35.37	13.73	132,000,000	
1-1	제시외 건물	(20)	-	25,200,000	관찰감가
계				157,200,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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		
	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로 189-11	599-15, 599-16, 599-17, 599-35, 599-41, 599-96, 599-97 뉴월드 애필리움	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설 및 공동 주택(다세 대주택)	철근콘트리트구조 (철근)콘트리트 (평스라브)지붕 11층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 옥탑1층 (연면적제외)				
1.	서울특별시 은평구 응암동	599-15	대	근린상업지역		121		
2.	동 소	599-17	대	근린상업지역		162		
3.	동 소	599-96	대	근린상업지역		2.2		
4.	동 소	599-97	대	근린상업지역		10.4		
5.	동 소	599-16	대	근린상업지역		84.6		
6.	동 소	599-35	대	근린상업지역		66.4		
7.	동 소	599-41	대	근린상업지역		161		

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				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	35.37	35.37	132,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)						
				1. 소유권대지권	121x--- 121 3.66	13.73								
				2. 소유권대지권	162x--- 162 0.05									
				3. 소유권대지권	2.2x--- 2.2 0.24									
				4. 소유권대지권	10.4x--- 10.4 1.92									
				5. 소유권대지권	84.6x--- 84.6 1.5									
				6. 소유권대지권	66.4x--- 66.4 3.64									
				7. 소유권대지권	161x--- 161									
									토지·건물					
									토 지 :		배분내역			
					건 물 :		52,800,000							
							79,200,000							
소 계							₩132,000,000							
1-1	[제시외 건물] 동 소	"	주거용 등	콘크리트조	(20)	20	25,200,000	관찰감가						
소 계							₩25,200,000							
합 계							₩157,200,000.-							
				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 '은평문화예술정보학교' 남서측 인근에 위치하고, 주위는 단독, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철6호선인 "새절역"등이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상 11층 건물 내 제2층 제201호로서,

외벽: 벽돌 치장 쌓기 및 일부 석재 붙임 마감 등
내벽: -
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 집합건축물대장(전유부)상 용도는 "제1종근린생활시설(소매점)"이며, 현황 "주거용"으로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등임.

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

본건은 7필지 일단의 부정형의 평지로서, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접해 있으며, 동측 및 남측으로는 차량 통행이 불가능한 노폭 약 1~2m 내외의 포장인도와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1~7: 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역((응암지구중심, 자세한 사항은 도시계획과에 문의)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

- 제시외 건물(1-1)이 소재하며, 제시외건물은 집합건축물대장(전유부)상 2025.3.19.자로 주택과-6075(2025.3.18.)호 통보에 의거 위반건축물[위반사항: 201호 20㎡ 콘크리트/콘크리트조 근생]로 표시등재되어 있으며, 경매 참여시 참고 및 위반건축물로 인한 이행강제금 부과 등의 행정처분 여부 등에 대하여 별도 확인하시기 바람.
- 집합건축물대장상 '제1종근린생활시설(소매점)'으로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 이용중임.

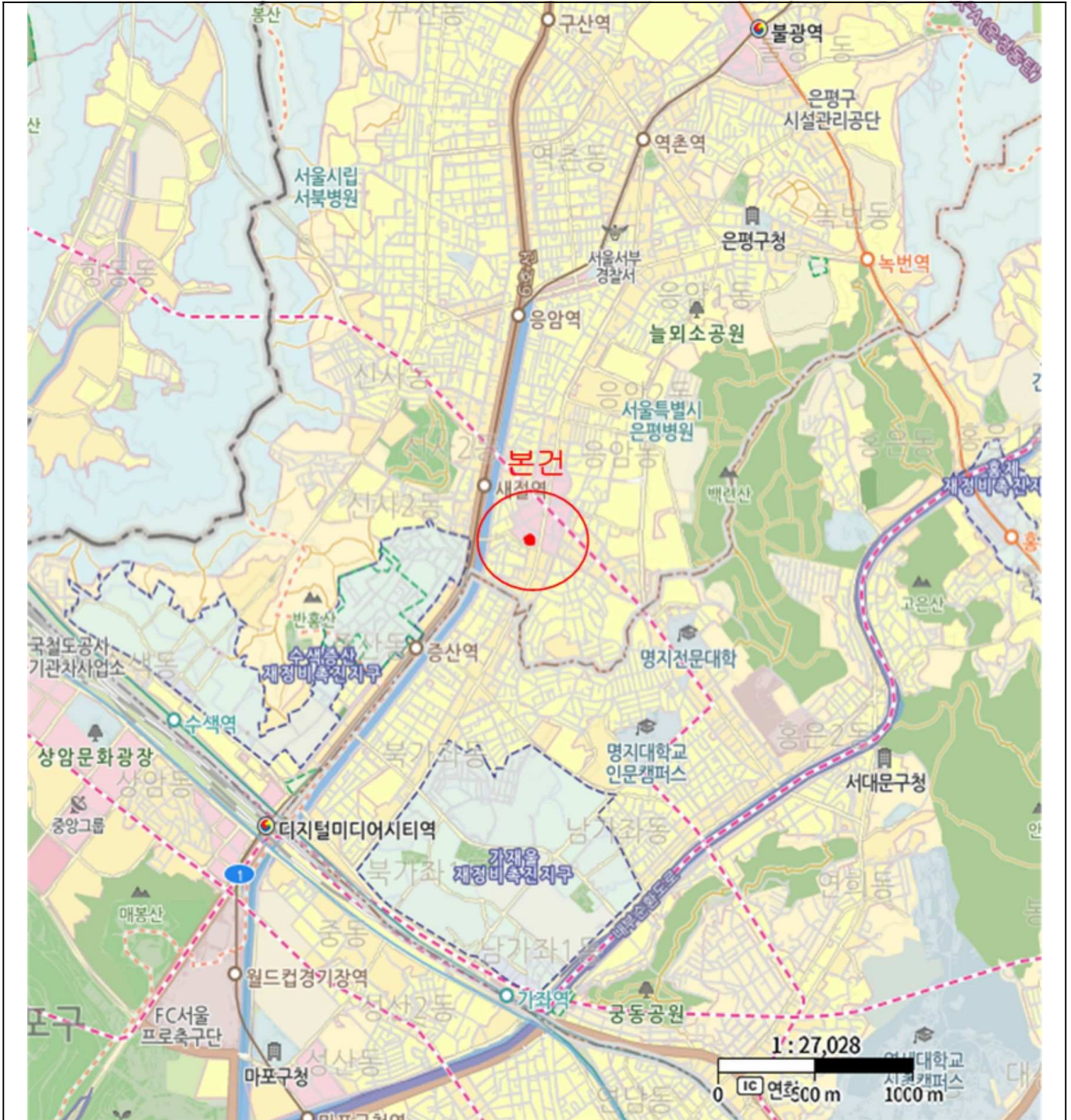
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상

광역 위치도



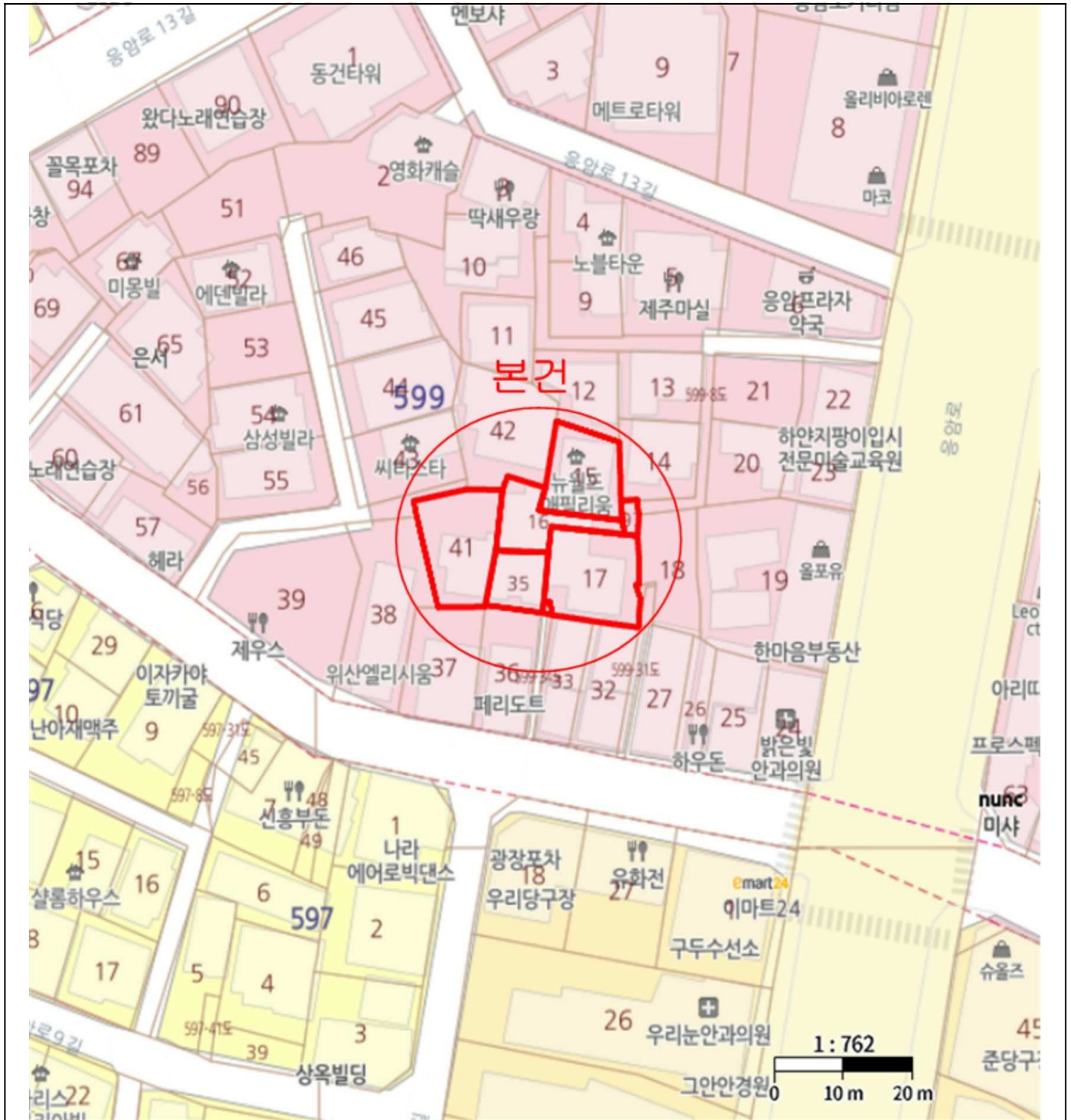
소재지	서울특별시 은평구 응암동 599-15 뉴월드애플리움 2층 201호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 599-15 뉴월드애플리움 2층 201호
-----	--------------------------------------







1-1



1-1

