감 정 평 가 서

건　　명	윤명중 소유물건(2025타경51911)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	S1-250909-01

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

새온감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 종 서

감정평가액	오억이천만원정(₩520,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤명중 (2025타경51911)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.16 ~ 2025.09.18	2025.09.19

감정평가내용	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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	520,000,000
	합 계					₩520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 '서울서부경찰서' 동측 인근에 소재하는 신현대 아파트 제7층 제702호(아파트)로서, 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

'시장가치'란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 시간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

① 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

② 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

③ 구분소유건물은 『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 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 9월 18일임.

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 9월 16일 ~ 2025년 9월 18일 실시하였음.

6. 그 밖의 사항 등

본 부동산을 수차례 방문하였으나 폐문부재로 인해 내부확인이 불가하였으며 집합건축물대장 현황도, 외부관찰 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바, 경매진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 176-8				건물명		신현대아파트	
구 조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상 7층 / 지하 2층	
용 도	아파트(1,2종 근린생활시설)				사용승인일		2004.04.16	
구 분	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	-	7	702	84.88	41.71	126.59	24.99	아파트

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

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 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동,층 /호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점
1	녹번동 176-*	신현대아파트 60*호	84.88	380,000,000	4,477,000	2004-04-16	2025-06-09
2	응암동 89-1*	역산 아이지아 40*호	70.11	412,000,000	5,876,000	2004-10-29	2024-10-07
3	응암동 90-2*	조이팰리스 아파트 30*호	84.32	510,000,000	6,048,000	2003-08-08	2025-04-15

출처) 등기사항전부증명서, 감정평가 정보체계 (KAIS)

나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #2】을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '월간 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정

[아파트 매매가격지수: 서울특별시 은평구]

구 분		매매가격지수	비고
기준시점	2025.09.18	101.2	2025년08월
거래시점	2024.10.07	99.5	2024년09월
시점수정치 산출		1.01709	101.2/ 99.5≒1.01709

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.03	본건은 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.030	-

6. 비준가액

기호	거래금액(원) (단가(원/㎡))	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1	412,000,000 (@5,876,000)	1.00	1.01709	1.030	84.88/70.11	522,539,625	520,000,000 (@6,126,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

가. 인근 유사 부동산의 평가전례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	동,층 /호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	단가 (원/㎡)	사용승인일	기준시점
1	녹번동 176-*	6층 60*호	84.88	465,000,000	5,478,000	2004-04-16	2024-08-19
2	녹번동 176-*	4층 40*호	41.31	222,000,000	5,374,000	2015-09-14	2024-12-28

출처) 감정평가 정보체계 (KAIS)

나. 인근지역 호가수준 및 인근지역 가격수준에 관한 의견

지리적 위치	이용상황	전유면적(㎡)	호가 수준(원)	비 고
본건 인근	아파트	84㎡ 내외	5.7억원 내외 수준	-
동, 층별, 위치별 효용, 노후도 등에 따른 가격편차가 나타남.				

2. 감정평가액

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	-	7	702	84.88	520,000,000	6,126,000	

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 은평구 녹번동	176-8 신현대 아파트	아파트 (1,2종 근린생활 시설)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로 345			1층 기타사무소	191.97			
				2층 2세대	188.24			
				3층 2세대	188.24			
				4층 2세대	188.24			
				5층 2세대	188.24			
				6층 2세대	188.24			
				7층 2세대	188.24			
				지1층 주차장	149.85			
				지1층 계단실	17.29			
				지1층 소매점	41.52			
				지2층 주차장	247.89			
				지2층 계단실	23.93			
				지2층 기계실	24.99			
				옥탑층 계단실(연면적제외)	20.86			
				옥탑층 기계실(연면적제외)	20.86			
1)	동 소	176-8	대	준주거지역 (내)	360.7			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1				철근콘크리트조 제7층 제702호 1) 소유권 -------- 대지권	84.88 24.99 ----- 360.7	84.88 24.99	520,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 포함) 배분내역 364,000,000 156,000,000
	합 계						₩520,000,000.-	
			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

서울특별시 은평구 녹번동 소재 '서울서부경찰서' 동측 인근에 소재하는 신현대아파트 제7층 제702호(아파트)로서 주위환경은 다세대주택, 연립주택, 아파트, 주상복합, 근린생활시설, 경찰서 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 역촌역(6호선)이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상 7층 내 7층 702호로서
(사용승인일: 2004.04.16)
외벽: 페인팅마감 및 인조석돌붙임 등
내벽: -.
창호: 하이새시창호 임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.
(후첨'호별배치도 및 내부구조도'참고)

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.

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

본건 토지는 가장형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 동측으로 노폭 광로한면에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27) <건축법>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정 비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세 대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)), 건축선 임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

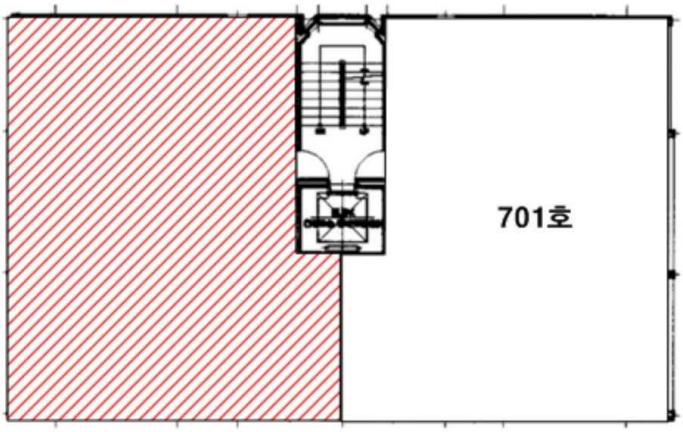
소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 176-8 신현대아파트 7층 702호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 176-8 신현대아파트 7층 702호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 176-8 신현대아파트 7층 702호



※본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부확인을 하지 못하여 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제사항과는 다소의 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 참고 하시기 바람.

서부
교회

통일택시미터
개인택시 대.폐차
개인택시.용달매매
T머니A/S지정점
네비게이션 블랙박스
02) 354-7730
서부
교회