감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　최수현 소유물건(2026타경50397)

의 뢰 인 :　서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정서번호 :　26-040101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001　　FAX. 02-798-4002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

강 대 영 (인)

감정평가액	**일십억원정(₩1,000,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최수현 (2026타경50397)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.14	2026.04.10 ~2026.04.14	2026.04.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	1,000,000,000
	합 계					₩1,000,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 서대문구 홍은동 소재 "홍은1동주민센터" 북측 인근에 위치하는 구분건물('홍은동풍림아이원아파트' 101동 제12층 제1201호)로서 법원경매(서울서부지방법원 제출용) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 04월 14일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**』, 『**부동산 가격공시에 관한 법률**』, 『**감정평가에 관한 규칙**』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여, 내부확인이 불가하였는 바, 본건의 내부는 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	홍은동풍림아이원아파트 101동
소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 460 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로 149
용 도 지 역	제1종일반주거지역
대 지 면 적	16,322.5㎡
연 면 적	5,226.325㎡
구조 및 규모	철근콘크리트 경사지붕 16층
사용승인일자	2002년 11월 22일
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	소재지 지번	명칭/동	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	홍은동 460	홍은동 풍림아이원 아파트 /101동	12층/ 1201호	아파트	130.539	43.131	173.67	61.684

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	홍은동 460	홍은동풍림아이원아파트 /10X동	20층/ 200X호	116.101	54.86	850,000,000	7,320,000	2025.02.09 2002.11.22
#2	홍은동 460	홍은동풍림아이원아파트 /10X동	7층/ 70X호	84.918	40.13	680,000,000	8,000,000	2025.10.08 2002.11.22

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례기호
가	#1

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.000**)

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 아파트 매매가격지수 서울 강북지역 서북권 서대문구]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	94.5	94.6	94.8	95.0	95.2	95.8	96.3	96.6	97.0	97.8	98.3	98.9
2026년	100.0	100.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2026.04.14)	2026년 02월	100.9	Ⓐ
사례 거래시점 (2025.02.09)	2025년 01월	94.5	Ⓑ
시점수정치		**1.06772**	Ⓐ/Ⓑ

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	사례 대비 전유부분의 면적에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.980	-

6. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함. (1.000)

(지역요인비교치 = **1.000**)

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	130.539	7,320,000	1.000	1.06722	0.980	7,655,809	999,381,651	**1,000,000,000**

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#3	홍은동 460	홍은동풍림 아이원아파트 10X동	2층/ 20X호	130.539	1,000,000,000	7,660,000	법원 경매	2026.04.06
								2002.11.22
#4	홍은동 460	은동풍림 아이원아파트 10X동	15층/ 150X호	130.539	850,000,000	6,510,000	시가 참고	2024.12.13
								2002.11.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
아파트	전유면적당 @7,000,000원/㎡~7,600,000원/㎡ 수준

2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭/ 동/ 층, 호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
가	홍은동풍림아이원 아파트 제101동/ 제12층 제1201호	130.539	1,000,000,000	**1,000,000,000**	전유면적당 단가 @7,660,000원/㎡

3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 아파트로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 서대문구 홍은동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로 149	460	아파트	철근콘크리트 경사지붕 16층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 지1층	 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 320.927 101.177			
1 가	서울특별시 서대문구 홍은동	460	대	제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 12층 1201호 1.소유권대지권	16,322.5 130.539 61.684 16,322.5x--- 16,322.5	 130.539 61.684	 1,000,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 비준가격 (공용면적 포함) 배분내역 700,000,000 300,000,000
	합 계						**₩1,000,000,000.-**	

성림감정평가사사무소

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 서대문구 홍은동 소재 "홍은1동주민센터" 북측 인근에 위치하는 '홍은동 풍림아이원아파트' 101동 12층 1201호로서, 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 마을버스정류장이 소재하는 등 제반 교통편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 경사지붕 16층건 내 제12층 제1201호로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.
창 호 : 새시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 개별난방설비, 도시가스공급설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 남동측 완경사인 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로 갖추었으며 외곽공도와의 연계가 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1종일반주거지역(2025-12-04),제2종일반주거지역(2025-12-04),도로(사도)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(2025-12-04)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(2025-04-17)(접합),가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)〈군사기지 및 군사시

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)

설 보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계상 수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구,아파트,연립,다세대,지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 수회 방문하였으나, 폐문부재로 인하여 본건의 내부이용상황은 외부관찰, 집합건축물 대장상 건축물현황도 등을 참작하였으니, 경매진행시 참고바람.

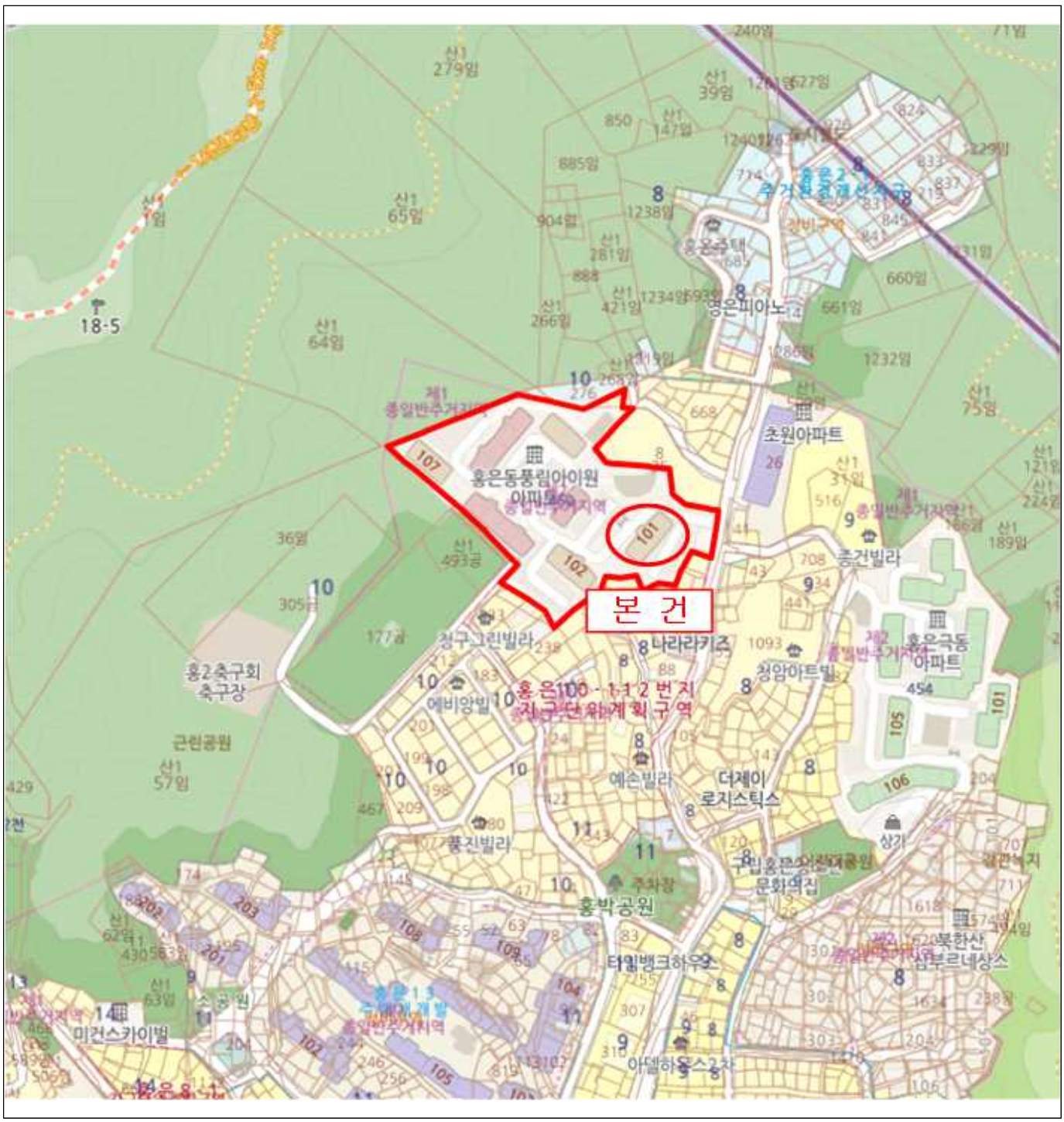
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 460 홍은동풍림아이원아파트 101동 12층 1201호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 460 홍은동풍림아이원아파트 101동 12층 1201호

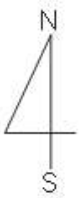


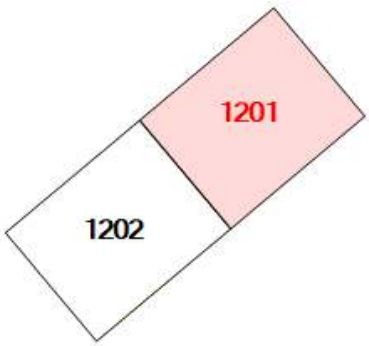
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 460 홍은동풍림아이원아파트 101동 12층 1201호

S : NO SCALE

호별배치도



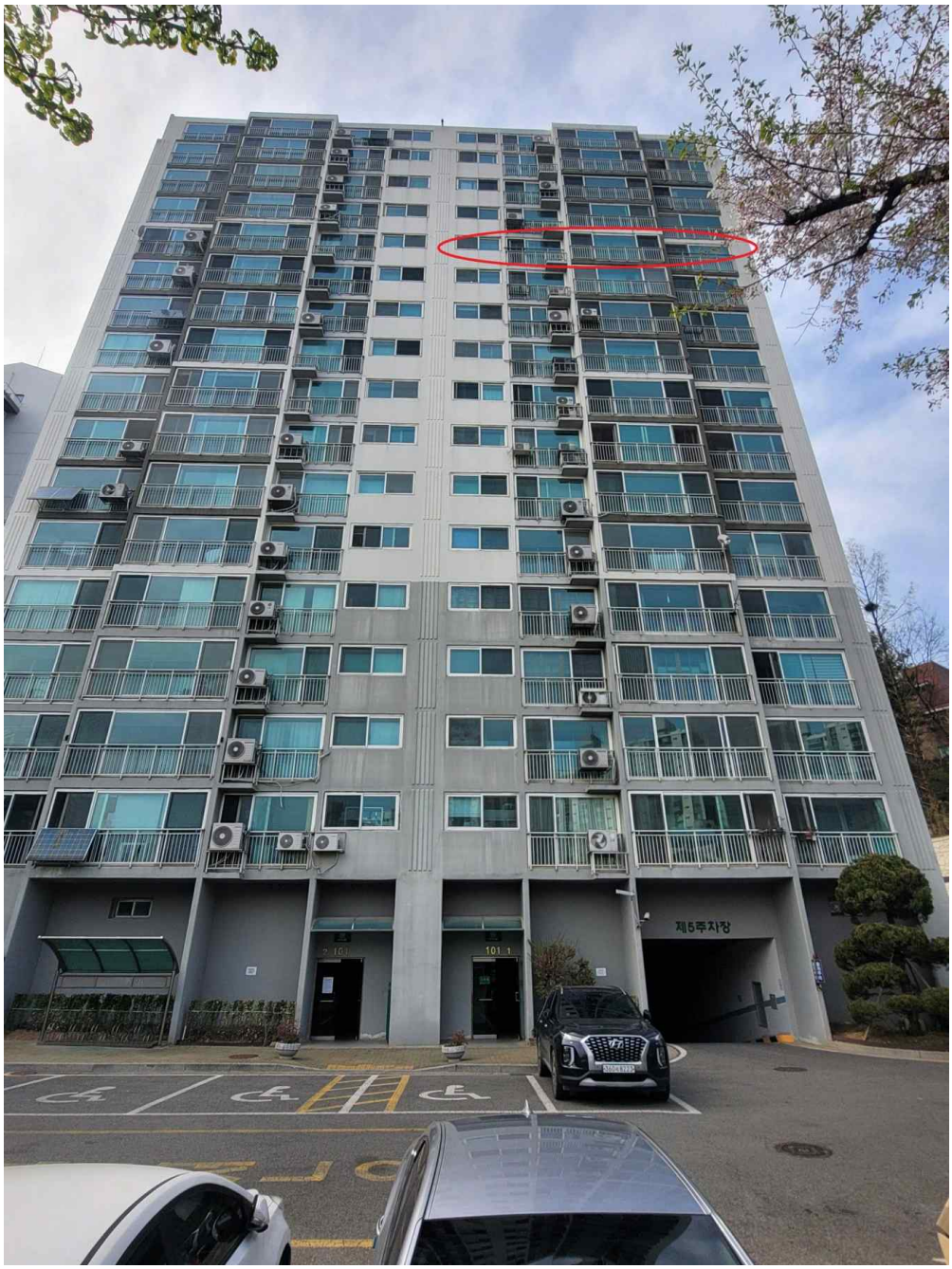


본건 <서울특별시 서대문구 홍은동 460
홍은동풍림아이원아파트 101동 제12층 제1201호>

내부구조도



사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



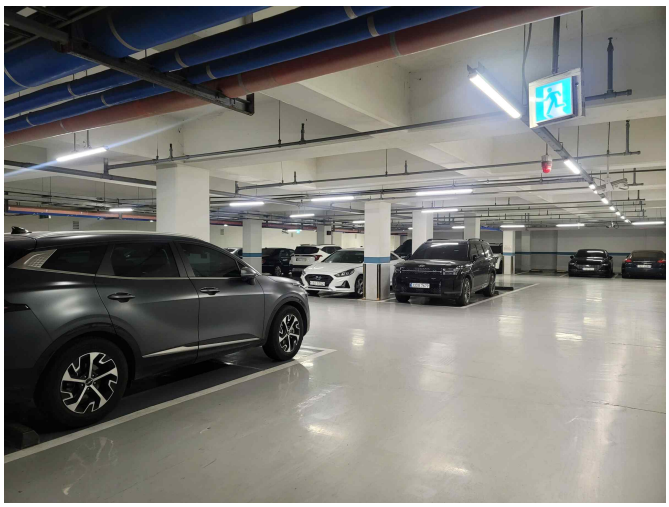
본건 속한 101동 전경



단지전경 및 주위환경



본건 현관



지하주차장