감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최나리 소유물건(2026타경50455)

의 뢰 인: 서울서부지방법원 사법보좌관 정호경

감정평가서번호: 숲길2604-1-002

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.

숲길 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 정 원

감정평가액	팔억삼천이백만원정(₩832,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최나리 (2026타경50455)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.01	2026.05.01	2026.05.02

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	832,000,000 백
	합 계					₩832,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “하나고등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)로서, 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

없음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 **2026년 05월 01일** 임.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 **2026년 05월 01일**에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 근거 및 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

라. 본건은 「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 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료에 의거하였음.

나. 본건 현장조사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 내부 확인을 하지 못한 바, 본건 호별위치와 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 평가사례 등을 근거로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 작성하였으니 경매 진행 시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

■ 본건 기호 가

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

소 재 지	서울특별시 은평구 진관동 94 [도로명] 서울특별시 은평구 연서로 487 (진관동)		
건 물 명	은평뉴타운 제각말 526동	사용승인일	2010.09.08
주 구 조	철근콘크리트구조	연 면 적	3,097.48㎡
규 모	지하: 층 / 지상: 8층	주 용 도	공동주택(아파트)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	5/503	84.89	23.05	107.94	84.308	아파트

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	진관동 84 은평뉴타운 제각말 5**동	4/4**	84.89	84.308	810,000,000	9,540,000	2025-12-19 2010-09-08	-
#2	진관동 84 은평뉴타운 제각말 5**동	5/5**	84.89	84.308	820,000,000	9,660,000	2024-05-15 2010-09-08	-
#3	진관동 84 은평뉴타운 제각말 5**동	6/6**	84.89	84.308	810,000,000	9,540,000	2024-09-25 2010-09-08	-

(2) 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 **거래사례 #1 을** 선정함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 **매매가격지수**를 활용하여 산정하되, **해당 분기의 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 분기의 값**을 적용하였음.

■ **서울특별시 은평구(25.12.19~26.05.01) / 아파트**

[기준월 : 2021.06 = 100]

구 분	매매가격지수	비 고
거래사례의 거래시점 (2025.12.19)	98.9	2025년 11월 지수 적용함.
대상물건의 기준시점 (2026.05.01)	101.6	2026년 03월 지수 적용함.
시점수정치	1.02730	101.6/98.9 ≒ 1.02730

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [본건 기호 가 / 거래사례 #1]

요인구분	세부항목	본건 / 사례	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례와 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 유사함.
격 차 율		1.000	-

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 x 전유면적(㎡)

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	9,540,000	1.00000	1.02730	1.000	84.89	831,959,521	832,000,000

※ 결정가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기함.

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 참고 자료

(1) 본건 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 평가사례 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적
#1	진관동 94 은평뉴타운 제각말 5**동	7/7**	84.89	830,000,000 9,780,000	2024-07-04 2010-09-08	법원경매
#2	진관동 94 은평뉴타운 제각말 5**동	2/2**	101.83	920,000,000 9,030,000	2025-12-01 2010-09-08	시가참고
#3	진관동 94 은평뉴타운 제각말 5**동	3/3**	101.90	891,000,000 8,740,000	2025-02-26 2010-09-08	시가참고
#4	진관동 94 은평뉴타운 제각말 5**동	4/4**	84.89	832,000,000 9,800,000	2023-09-04 2010-09-08	법원경매

(2) 인근 지역 유사부동산 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 전유면적당 9,000,000원/㎡ ~ 9,800,000원/㎡ 내외 수준이며, 접근성, 노후도, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 인포케어]

소재지	물건용도	낙찰율(%)	낙찰건수(율)	비 고
서울시 은평구	집합건물 / 전체	79.1	288건(16.2%)	최근 1년
서울시 은평구	집합건물 / 아파트	87.1	47건(35.9%)	최근 1년

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정 및 결정 의견

상기의 평가사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	구 분	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	서울특별시 은평구 진관동 94 은평뉴타운 제각말 526동 제5층 제503호	84.89	9,800,919	832,000,000	-
합 계				832,000,000	

구분건물 감정평가명세표

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 진관동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로 487	94 은평뉴타 운제각말 제526동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 철골트러스경사 지붕 지상8층				
				1층	345.23			
				2층	345.23			
				3층 ~ 7층	437.61			각층
				8층	218.97			
1	동소	94	대	제2종전용주거지역	18,585.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	84.89	84.89	832,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	18,585.4 x 84.308 / 18,585.4	84.308		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	582,400,000	
						건 물 :	249,600,000	
	합 계						₩832,000,000.-	
			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

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 "하나고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 공동주택, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 8층 건물(526동) 내, 제5층 제503호

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 및 치장벽돌붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 아파트로 이용중임

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 난방설비, 엘리베이터 등이 구비되어 있음.

(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)

인접지 및 인접도로 대비 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측으로 15미터 내외, 북측으로 6미터 내외의 포장도로에 각각 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종전용주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(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(39m위탁지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>,
재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 준보전산지<산지관리법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.))

(9) 공부와의 차이

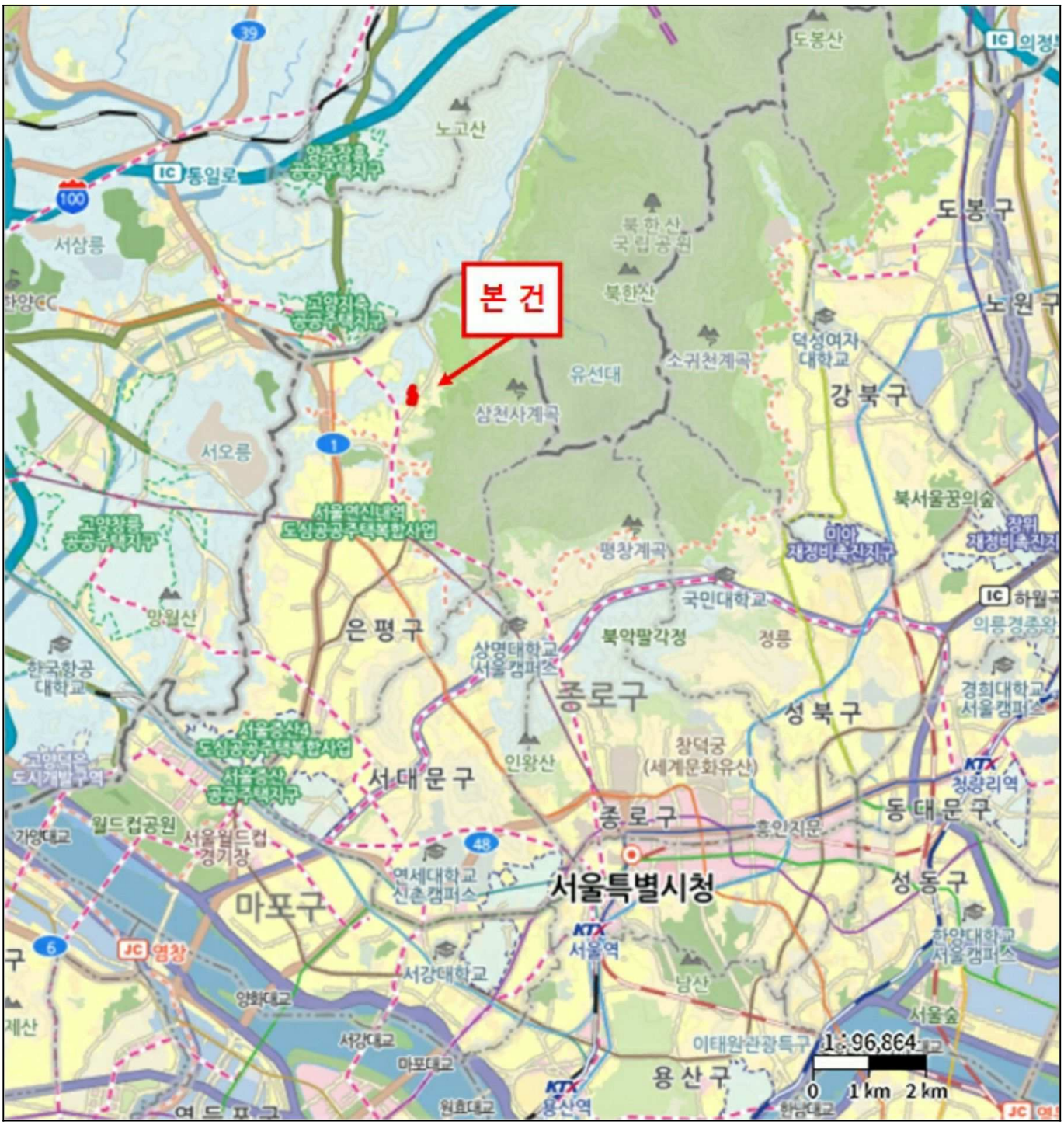
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 진관동 94 은평뉴타운제각말 526동 5층 503호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 진관동 94 은평뉴타운제각말 526동 5층 503호



사 진 용 지



본건 아파트단지 입구



본건 아파트단지 주변 전경



본건 아파트단지 주변 전경

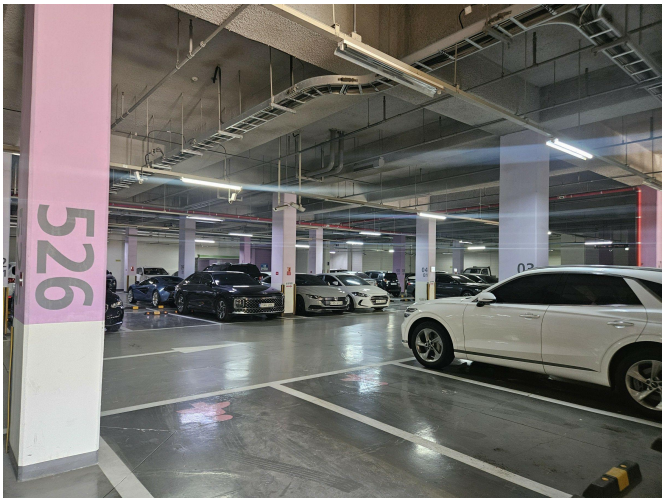


본건 동(526동) 전경

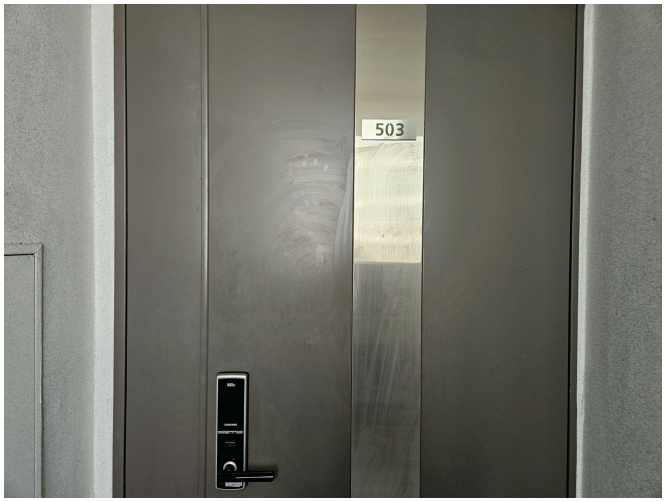
사 진 용 지



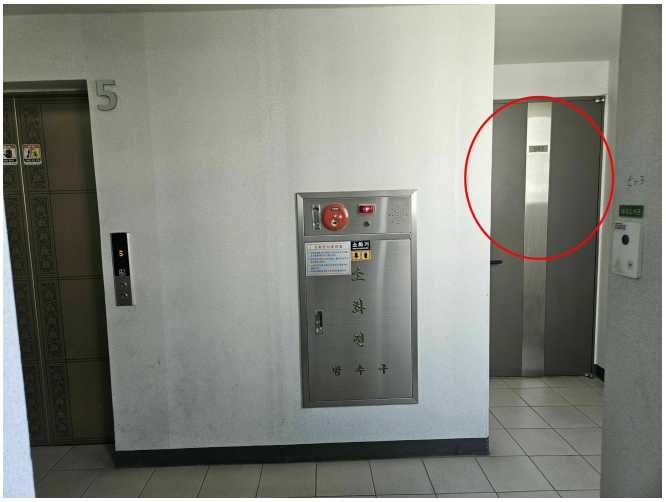
본건 공동현관 입구



주차장 전경



본건 현관 입구



5층 복도 및 본건 현관 입구

호 별 배 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 진관동 94 은평뉴타운제각말 526동 5층 503호

S : NO SCALE



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 진관동 94 은평뉴타운제각말 526동 5층 503호

S : NO SCALE

