감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　오미선 소유물건(2026타경50584)

의　뢰　인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호:　　WIN260527-105

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.

WIN 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 수 지

감정평가액	육억이천오백만원정(₩625,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오미선 (2026타경50584)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.01	2026.05.29 ~ 2026.06.01	2026.06.02

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	625,000,000 백
	합 계					₩625,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 '은평구청' 북측 인근에 위치하는 '현대아파트' 101동 2층 201호로서 서울서부지방법원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

(출처 : 집합건축물대장 기준)

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 100-55 (서울특별시 은평구 녹번로 40)		
건물명 및 층·호수	현대아파트 제101동 제2층 제201호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	(6,181)	13,601.53	-1 / 12
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 스라브지붕	아파트	1989.04.27

기호	동 / 층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1.	101동 2층 201호	아파트	75.11	22.33	97.44	44.197

※ 공용면적은 공용부분 '주' 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 06월 01일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2026년 06월 01일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 내부는 확인하지 못하였는바, 집합건축물대장 및 본 건물 평가사례 등을 기준으로 외부관찰하여 내부이용상황 등을 표기하였으니, 경매진행시 이에 참조바람.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

① 감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건은 거래관행상 건물부분과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 구분소유 건물이나, 귀 법원의 요청에 의거하여 전체 평가금액을 기준으로 토지부분과 건물부분으로 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으며, 한국감정평가사협회에서 발행한 집합건물 토지건물배분비율표 등을 근거하여 배분하였음.

3) 본건은 현장조사 시 관계인의 부재로 인해 내부 구조를 확인하지 못하여, 면적 및 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장, 평가사례 및 외부관찰 등에 의거하여 확인하였는바, 실제와 차이가 있을 수 있는바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	2층	전유면적당 7,800,000~8,300,000 내외 수준	-

※ 사용승인일 유사.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	녹번동 278-○외 201동 12층 제○호	아파트	84.94	765,000,000	9,006,357	2025.06.13 2001.05.24	-
#2	녹번동 278-○외 201동 16층 제○호	아파트	117.35	1,040,000,000	8,862,377	2026.05.19 2001.05.24	-
#3	녹번동 100-55 101동 5층 제○호	아파트	79.52	663,000,000	8,337,525	2026.04.10 1989.04.27	-
#4	녹번동 279-○외 102동 15층 제○호	아파트	78.8	665,000,000	8,439,086	2025.06.27 2001.11.14	-
#5	녹번동 276-○외 3동 9층 제○호	아파트	84.68	730,000,000	8,620,689	2026.02.11 1993.09.28	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	녹번동 279-○외 101동 5층 제○호	아파트	78.8	639,000,000	8,109,137	2025.11.06 법원경매	2001.11.14
#ㄴ	응암동 197-○ 2동 3층 제○호	아파트	52.71	420,000,000	7,968,127	2026.04.30 시가참고	1990.09.22
#ㄷ	응암동 176-○ 101동 8층 제○호	아파트	84.2	757,000,000	8,990,499	2025.06.12 법원경매	2008.07.17

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1.	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	녹번동 278-○외 201동 12층 제○호	아파트	84.94	39.53	765,000,000	9,006,357	2025.06.13 2001.05.24

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

3. 시점수정 [본건 / 사례 기호 #1]

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

시군구	구분	시점	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
서울시 은평구 (아파트)	기준시점	2026년06월01일	2026년04월	102.3	102.3 / 96.9	1.05573
	거래시점	2025년06월13일	2025년05월	96.9		

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

※ 보고서 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) **[본건 / 사례 기호 #1]**

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.	0.97
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.	0.95
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			**0.875**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1.	#1	9,006,357	1.000	1.05573	0.875	8,319,746	75.11	624,896,122	**625,000,000**
합계									**625,000,000**

* 시산가액은 산정가액의 십만원단위에서 반올림하였음.

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1.	101동 2층 201호	75.11	625,000,000	
합계		75.11	625,000,000	

결정된 감정평가액	625,000,000원

※ 전유면적 기준

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 녹번동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 녹번로 40	100-55 현대 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬라브지붕 12층 1층~12층(각) 지층	 1,025.16 911.92			
1	동소	100-55	대	제2종일반주거지역	6,154			
2	동소	100-99	대	제1종일반주거지역	27			
1.	동소	100-55 100-99 위지상		(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호 1,2소유권대지권	 75.11 44.197 6,181x------ 6,181	 75.11 44.197	625,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 500,000,000 125,000,000	
	합 계						**₩625,000,000.-**	
			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 녹번동 소재 "은평구청" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다가구, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 공공기관 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건으로 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 역촌역(지하철6호선)이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지상12층내 (101동) 2층 201호로서,
(사용승인일: 1989.04.27.)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 등,
창호: 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 주차장 등 임.

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

2필 일단의 인근도로 대비 평지, 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

100-55 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(예정지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 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.))

100-99 : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(예정지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 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.)).

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)

(9) 공부와의 차이

없 음.

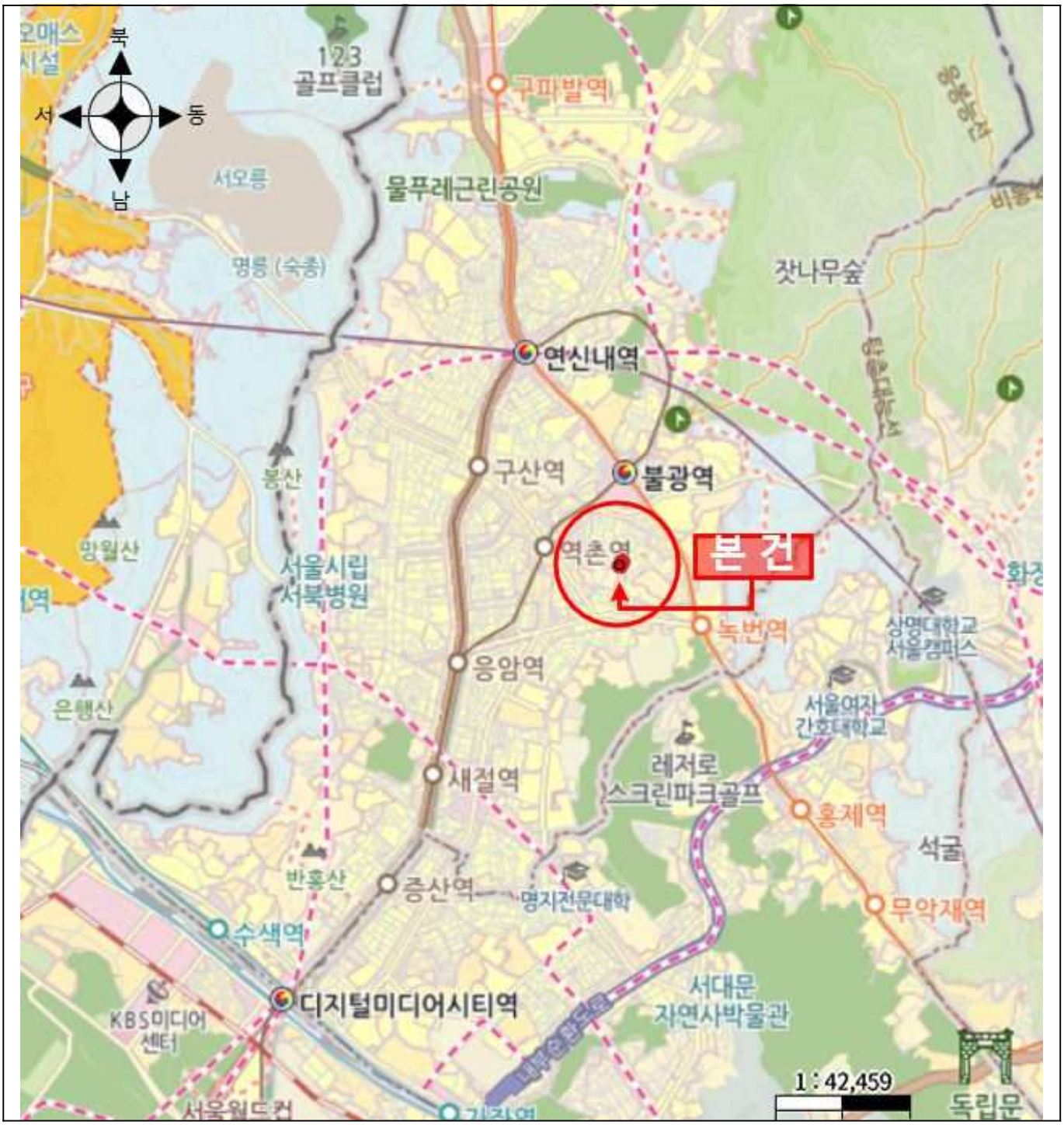
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임 대 관 계: 임대미상임.

기 타: 해당사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 100-55외 현대아파트 101동 2층 201호



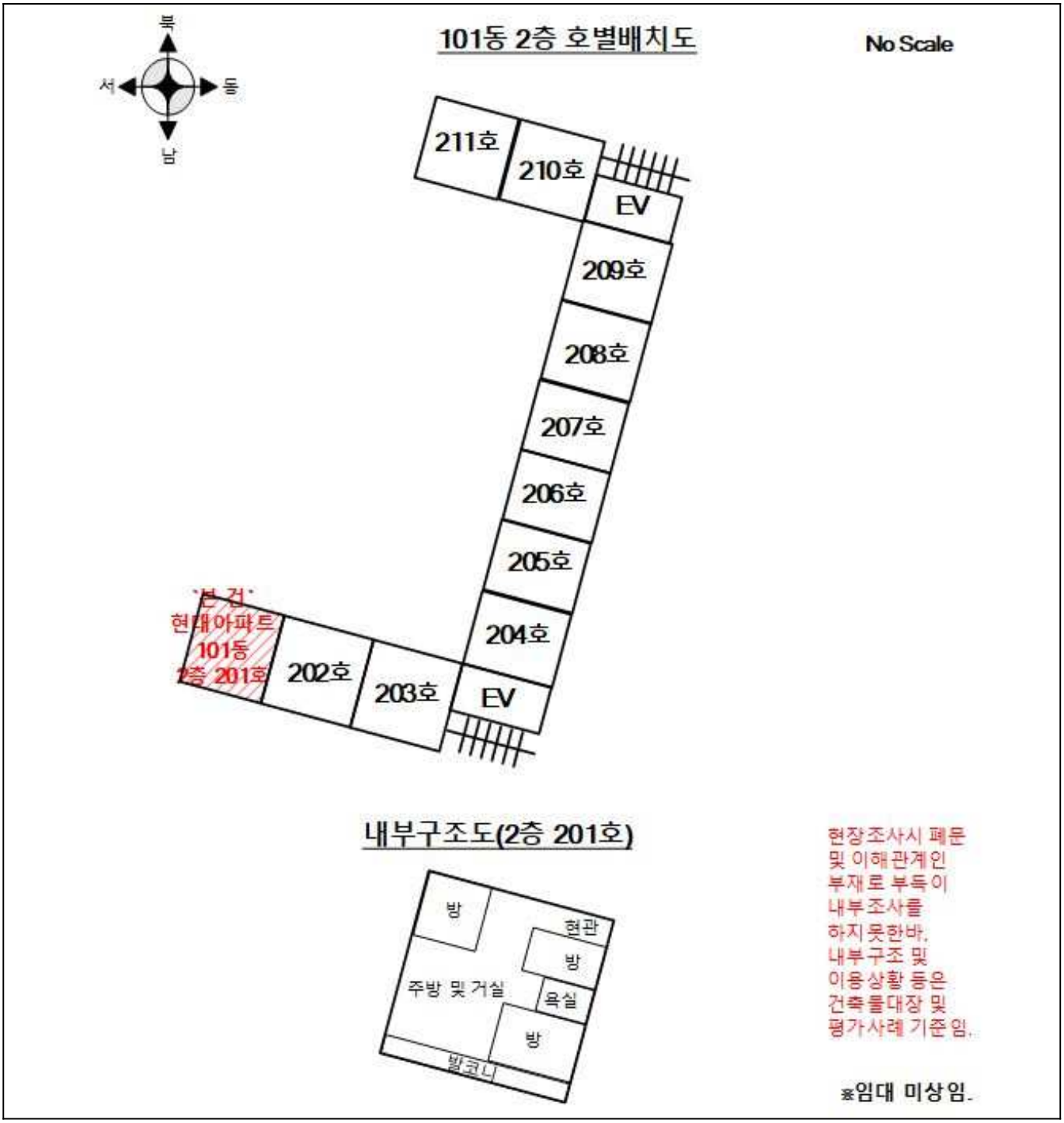
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 100-55외 현대아파트 101동 2층 201호



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 100-55외 현대아파트 101동 2층 201호









201



2


GS25





