감 정 평 가 서

건 명	민돈기 소유물건(2026타경50703)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경
감정서번호	TNB-2606-1-0503

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.

(주)티앤비감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 다 현 (인)

(주)티앤비감정평가법인 대표이사 진광순 (인)

감정평가액	**일십삼억칠천만원정(₩1,370,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	민돈기 (2026타경50703)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.26	2026.06.23 ~ 2026.06.26	2026. 06. 26

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	1,370,000,000 백
	합 계					₩1,370,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
진 광 순 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 진관동 소재 “은평메디텍고등학교” 서측 인근에 위치하는 은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 06월 26일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 06월 23일부터 2026년 06월 26일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요항표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여, 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		서울특별시 은평구 진관동 84 [도로명주소] 서울특별시 은평구 진관2로 57-37		
건물명, 층, 호수		은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호		
용 도		아파트, 제1종근린생활시설	사용승인일자	2010.01.15
면 적	기호 1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		167.71	106.132	149.466

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일자
사례#1	진관동 8*	240동,13층 130*호	134.43	119.806	1,250,000,000	9,299,000	2026-05-06 2010-01-15
사례#2	진관동 8*	240동,9층 90*호	134.43	119.806	1,200,000,000	8,927,000	2026-02-04 2010-01-15
사례#3	진관동 8*	230동,2층 20*호	167.75	149.501	1,120,000,000	6,677,000	2026-02-05 2010-01-15
사례#4	진관동 8*	242동,11층 110*호	101.53	90.485	1,110,000,000	10,933,000	2026-05-20 2010-01-15

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적
※ 자료출처: #1~#3 - 등기사항전부증명서 , #4 - KAIS(감정평가정보체계)

(2) 비교거래사례 선정

상기 <사례#1>은 비교적 최근사례로서 위치, 향 등이 본건과 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 은평구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수	비 고
대상물건의 기준시점 (2026.06.26)	103.2	2026년 05월 지수 적용함.
거래사례의 거래시점 (2026.05.06)	102.3	2025년 04월 지수 적용함.
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	1.00880	103.2/102.3 ≒ 1.00880

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.87	개별적요인(전유부분의 면적과 층별효용 등)에서 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	기타요인에서 대등함.
비교치계	1.00×1.00×0.87×1.00	0.870	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1)	1,250,000,000	1.00	1.00880	0.870	167.71 /134.43	1,368,664,805	1,370,000,000 (@ 8,169,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 본건과 유사부동산 전유면적당 가격수준은
7,500,000/㎡ ~ 8,000,000/㎡ 내외수준임.
(위치, 층, 규모 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음.)

2. 인근 유사부동산 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가(원/㎡))	기준시점 사용승인일
전례A	진관동 8*	232동,1층 10*호	101.49	0.00	법원 경매	1,050,000,000 (@10,346,000)	2026-03-21 2010-01-15
전례B (본건)	진관동 8*	236동,8층 80*호	167.71	149.47	법원 경매	1,250,000,000 (@7,453,000)	2023-09-21 2010-01-15

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1)	진관동 84	236동/8층 /801호	167.71	1,370,000,000	8,169,000
	합 계			1,370,000,000 원	

구분건물 감정평가 명세표

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 진관2로 57-37	84 은평 뉴타운 우물골 제236동	아파트, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 1층 2층~8층 각각 9층 티1층 티2층 티3층 지하1층	 117.14 780.07 390.03 576.00 578.84 578.84 450.00			
1	서울특별시 은평구 진관동	84	대	제2종전용주거지역	50,520.5			
1)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	167.71	167.71	1,370,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1. 소유권 ---------- 대지권	149.466 --------- 50,520.5	149.466		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**959,000,000**	
						건 물 :	**411,000,000**	
	합 계						**₩1,370,000,000.-**	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 '은평메디텍고등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 학교 및 근린생활시설, 공원 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장과 지하철 3호선' 구파발역' 등이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건 내 제8층 제801호로서,
(사용승인일:2010.01.15)

외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: -
창호: 하이샤시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기, 화재탐지 및 경보시설, 주차장 등이 되어있음.

구분건물 감정평가 요항표

(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 완만한 경사지대에 조성된 부정형 토지로서, 아파트, 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 도로를 통해 진출입하며, 단지내 도로는 외곽공도에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종전용주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,도시개발구역<도시개발법>, 재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.))

(9) 공부와의 차이

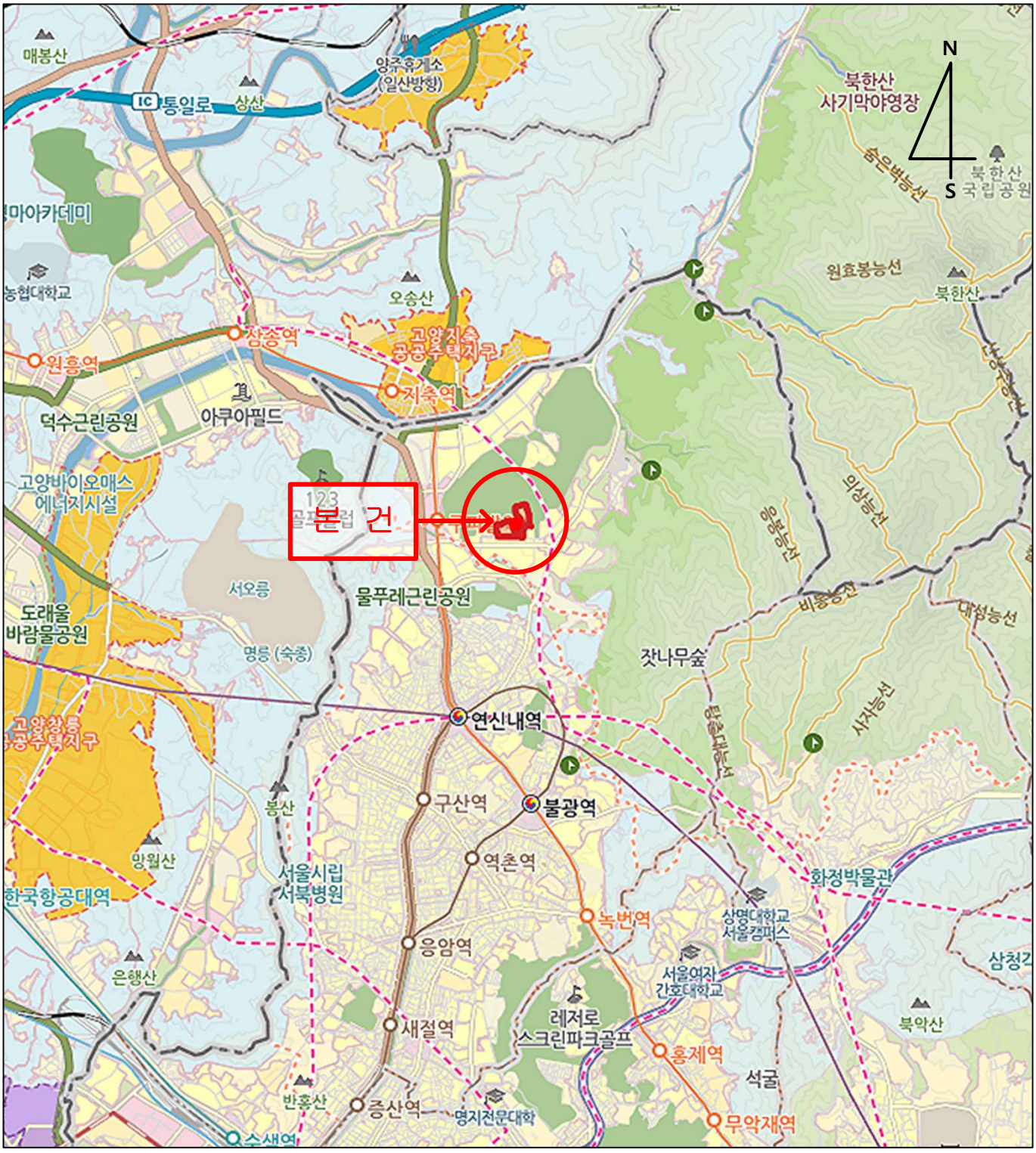
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소재지	서울특별시 은평구 진관동 84 은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호



상 세 위 치 도

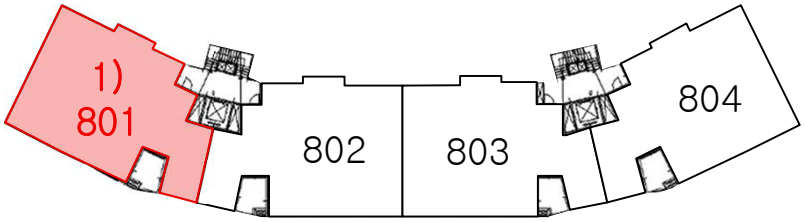
소재지	서울특별시 은평구 진관동 84 은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호



호별배치도 및 내부구조도

소재지	서울특별시 은평구 진관동 84 은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호

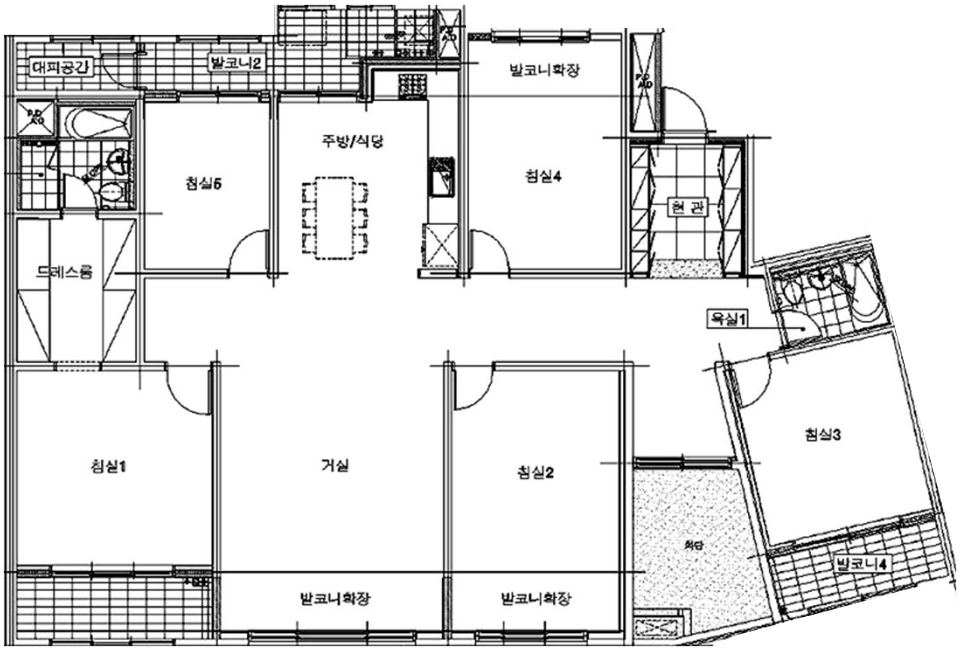
NO SCALE



N

S

< 제236동 제8층 >

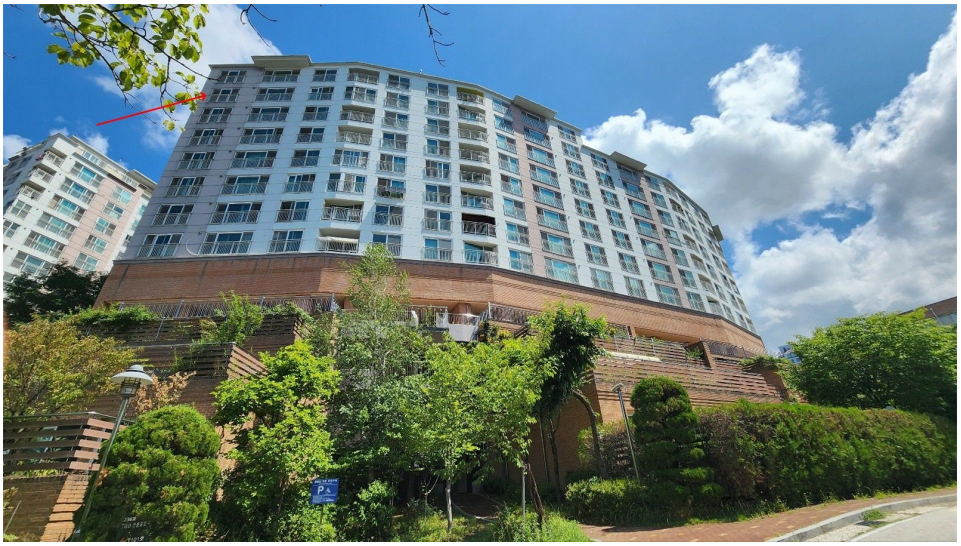


본 건

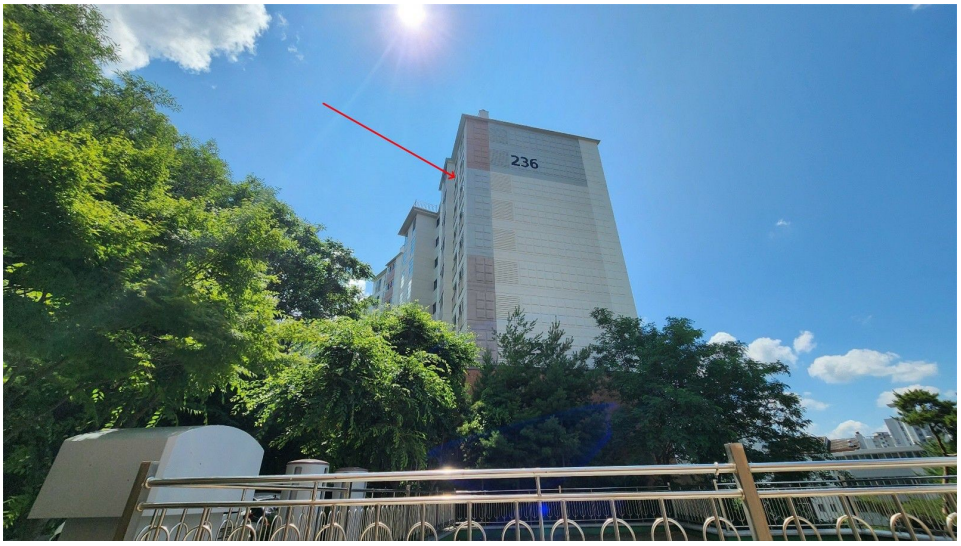
제236동 제8층 제801호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

사 진 용 지

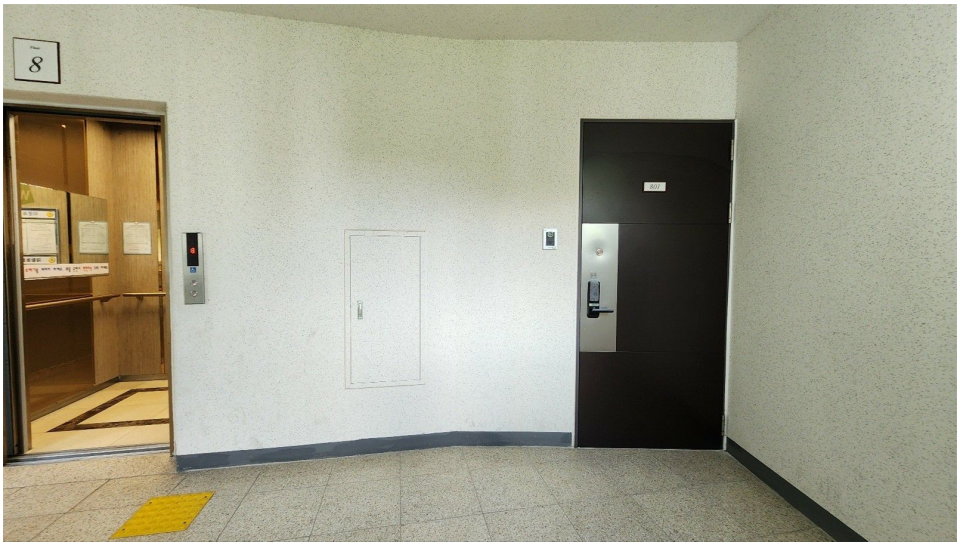


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

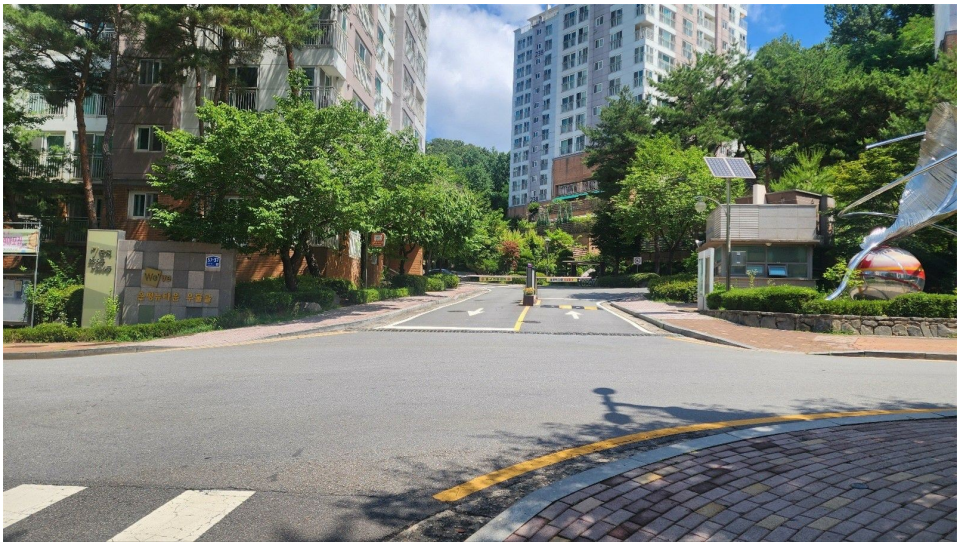


본건 현관앞



공동출입구 전경

사 진 용 지



단지내 출입구 전경



주위환경

회 보 서

우)07238 서울특별시 영등포구 국회대로70길 15-1 (극동브이아이피빌딩 9층 912호)
E-Mail : tnbapp1@KAPALAND.CO.KR
TEL. 02-761-0062
FAX. 02-761-0063

문서번호 : TNB-2606-1-0503

시행일자 : 2026-06-26

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 정호경

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)티앤비감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.06.22자 귀 제 『2026타경50703』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『민돈기 소유물건(2026타경50703)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)티앤비감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 02-761-0062, FAX: 02-761-0063)

문서번호 : TNB-2606-1-0503

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 정호경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 의뢰하신『 서울특별시 은평구 진관동 84 은평뉴타운우물골 제236동 제8층 제801호 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,043,700	(1,195,000+370,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒1,043,700
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	12,000	
	소 계	236,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,279,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		127,900	
합 계		1,406,900	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,406,900	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

하나 777-910022-29104 (주)티앤비감정평가법인
사업자등록번호 : 433-87-00521

(주)티앤비감정평가법인 본사

대표이사 진광순