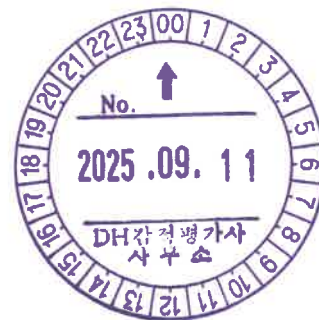


# 감정평가서

건명	조흥선 소유물건(2025타경 51809)
의뢰인	서울서부지방법원 경매1계 사법보좌관 이상기
감정서번호	25-0902-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

대감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이동현

이동현



감정평가액	구역구천만원정 (₩990,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 경매1계 사법보좌관 이상기	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조흥선 (2025타경 51809)	감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일자		
기타 참고사항	-	2025.09.03.	2025.09.02.~2025.09.03.	2025.09.11.		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	990,000,000
	합계					₩990,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
“ 별 지 참 조 ”						

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 91-7					
건 물 명	시니어캐슬 클라시온					
기호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	[ 1동의 건물 및 토지 ] 철근콘크리트조 평지붕 지상 12층 지하 4층	교육연구 및 복지시설 (노인복지 시설)				
	1층		845.866			
	2층 ~ 4층 (각)		954.695			
	5층 ~ 7층 (각)		889.368			
	8층		746.147			
	9층 ~ 10층 (각)		679.245			
	11층		622.902			
	12층		622.766			
	지하 1층		1,123.80			
	지하 2층		724.60			
	지하 2층		998.49			
	지하 3층		761.93			
	지하 3층		509.46			
	지하 4층		761.93			
	지하 4층		659.05			

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 91-7					
건 물 명	시니어캐슬 클라시온					
기호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[ 도로명주소 ] 서울특별시 은평구 은평로21길 34-5  서울특별시 은평구 녹번동 91-7	대	2,555			
1	[ 전유부분 ] 철근콘크리트조 제6층 제607호  1 소유권대지권		56.34	56.34	990,000,000	비준가액 (공용면적 63.662㎡ 포함)
			20.08			
			2,555 x - 2,555	20.08		
	합 계					
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	594,000,000	
				건 물 :	396,000,000	
					₩990,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 “은평구청” 동측 인근에 위치하는 구분건물(교육연구및복지시설)로서, 서울서부지방법원의 경매(2025타경 51809)목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.03.임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2025.09.02.~2025.09.03.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 91-7 [ 은평로21길 34-5 ]		
명칭	시니어캐슬 클래식		
연면적	15,267.62㎡	건축면적	1,353.2㎡
주구조	철근콘크리트구조 평지붕	사용승인일	2006.01.20
호수	137호	층수	지하 4층 지상 12층
용도지역	제2종일반주거지역		
주용도	교육연구및복지시설(노인복지시설), 제2종근린생활시설		

### 2. 대상물건의 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)		대지권면적(㎡)
			전유	공용	
1	제6층/제607호	교육연구및복지시설	56.34	63.662	20.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 감정평가 방법의 적용

---

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전용 면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 사용승인일	비고
#1	녹번동 90-0	제3층/제300호	노인복지 시설	56.34	990,000,000 (@17,571,884)	2025.08.05 2006.01.20	-
#2	녹번동 90-0	제8층/제800호	노인복지 시설	56.34	980,000,000 (@17,394,391)	2025.06.11 2006.01.20	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 2. 비교거래사례의 선정

본건 인근에 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 #1>을 선정함.

### 3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

### 4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치 (변동률%)	매매가격지수			비고
				거래시점	2025.08.05	101.1	
1	아파트	서울특별시 은평구	1.00000 (0.000%)	기준시점	2025.09.03	101.1	101.1 / 101.1 ≈ 1.00000
				거래시점	2025.08.05	101.1	

※ 거래시점 : 2025.08.05, 2025년 07월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.09.03, 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 07월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### ■ [ 기호 (1) / 비교사례 #1 ]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
	거래사례 #1 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교(m <sup>2</sup> ) (본건/사례)			
본건					사례			
1	990,000,000	1.000	1.00000	1.000	56.34	56.34	990,000,000	990,000,000

※ 시산가액: 산출가액 백만원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 노인복지시설의 전유면적당 가격수준은 17,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.
------	---

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) 단가(원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
(1)	녹번동 90-0	제2층/제200호	56.34	990,000,000 (@17,571,885)	2025.09.04	법원경매

(출처: 감정평가사협회정보 등)

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구분	감정평가액(원)	비고
1	990,000,000	-

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.
------	---



# 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" 동측 인근에 위치하였으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**  
 본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철역 '3호선 녹번역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**  
 철근콘크리트구조 평지붕 지하4층/지상12층 건물 내 제6층 제607호로서,  
 (사용승인일 2006.01.20.)  
 외벽 : 석재 및 타일 붙임 등,  
 창호 : 샷시 창호 등 마감임.

**(4) 이용상태**  
 본건은 교육연구및복지시설(노인복지시설)로 이용 중이며, 내부 이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고바람.

**(5) 설비내역**  
 기본적인 위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.



# 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**  
본건은 부정형 평지의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태 등**  
본건은 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**  
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 건축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

**(9) 공부와의 차이**  
없음.

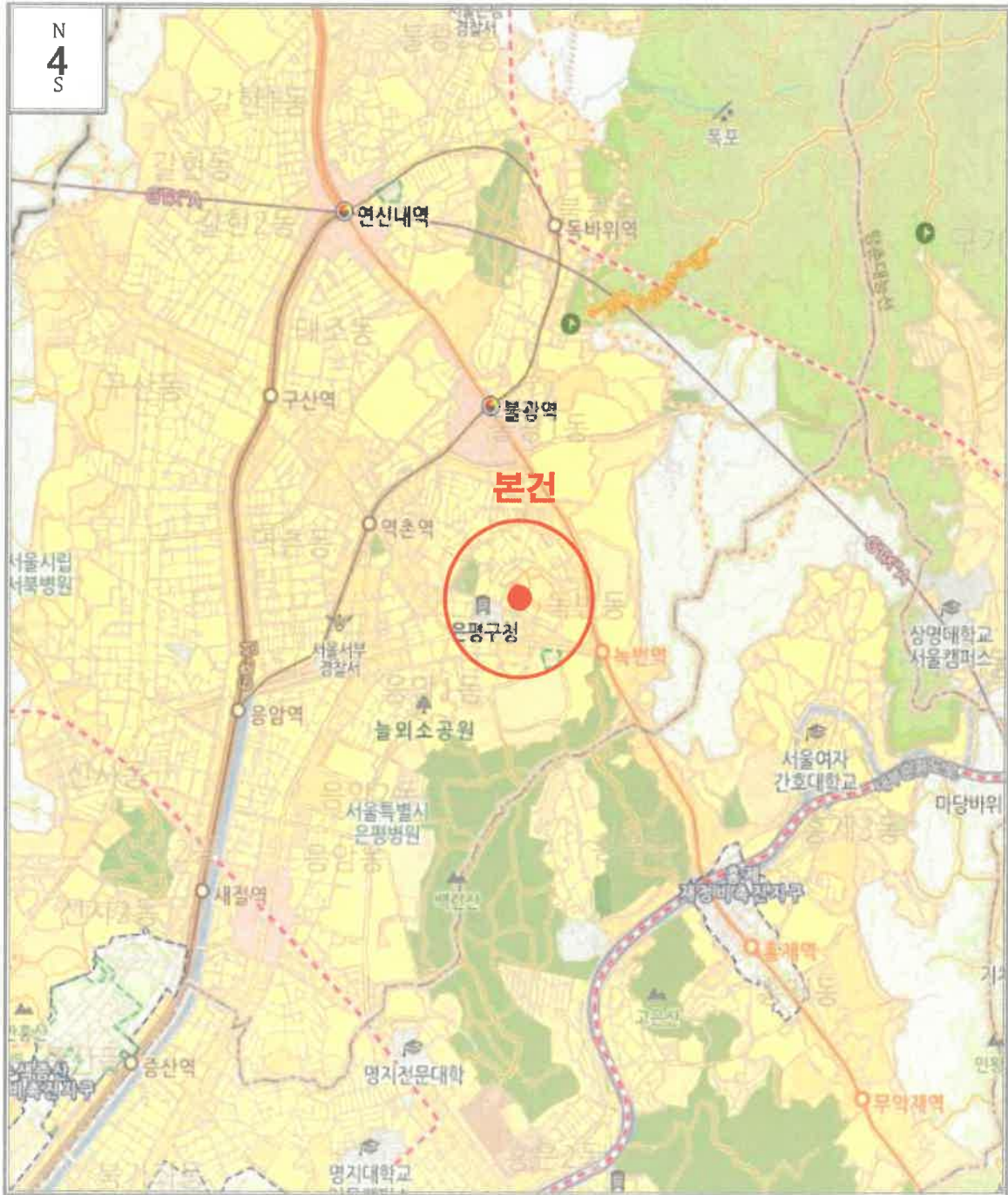
**(10) 가타참고사항(임대관계 및 기타)**  
- 임대관계등 미상임.  
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이 할 수도 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.



# 광역 위치도

소재지

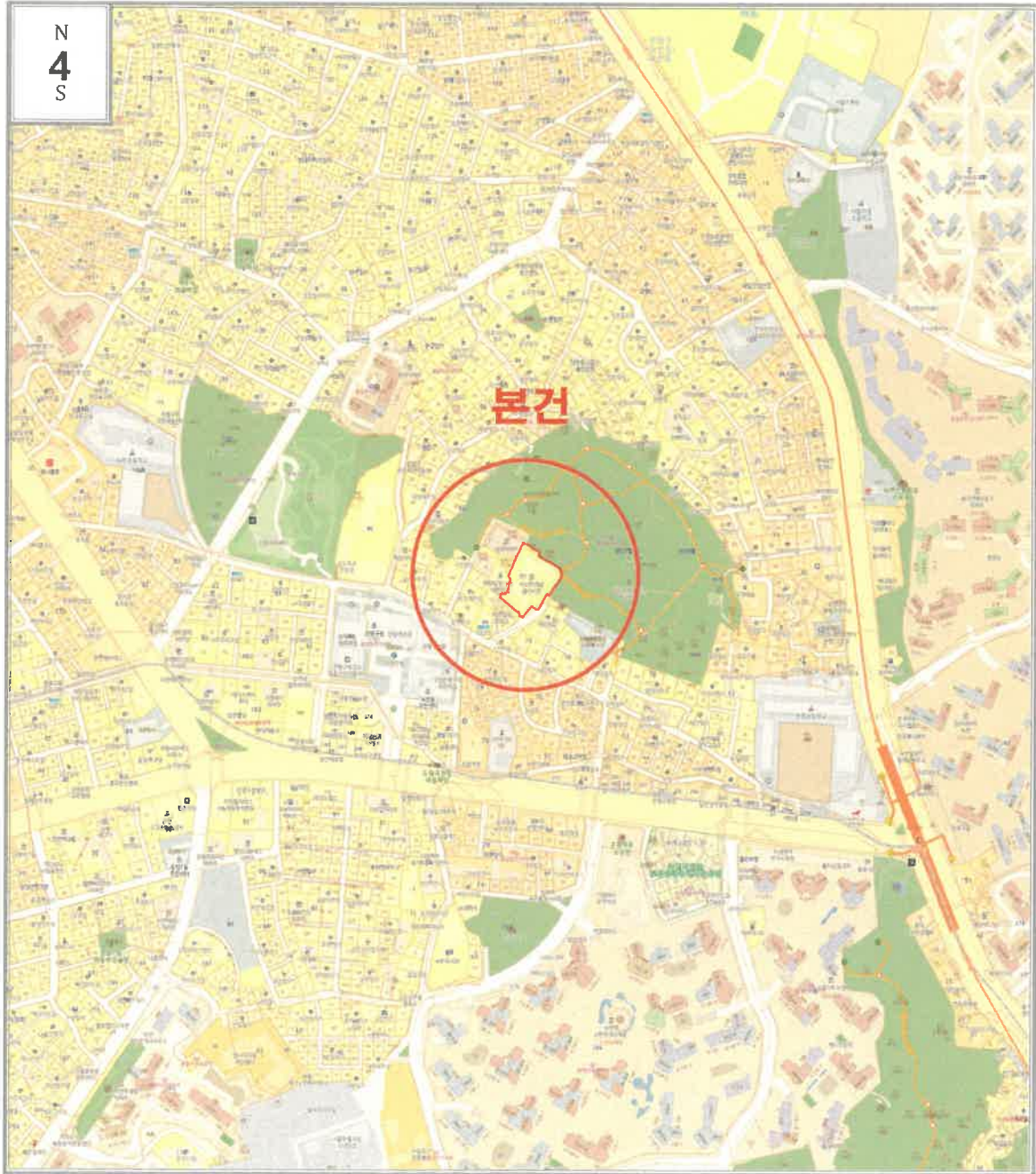
서울특별시 은평구 녹번동 91-7 시니어캐슬 클라시온 제6층 제607호



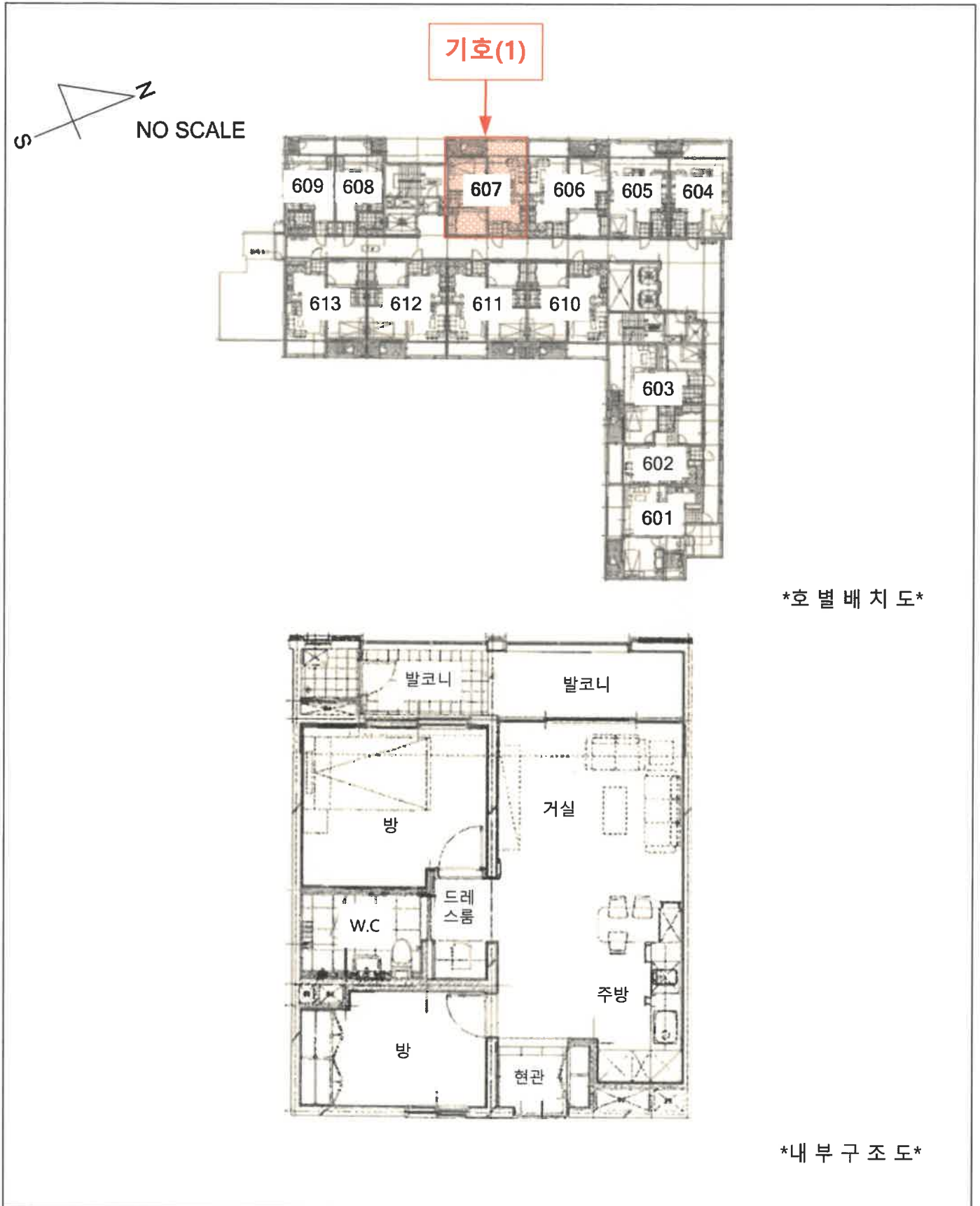
# 상세 위치도

소재지

서울특별시 은평구 녹번동 91-7 시니어캐슬 클라시온 제6층 제607호



# 건물 개황도



# 사 진 용 지



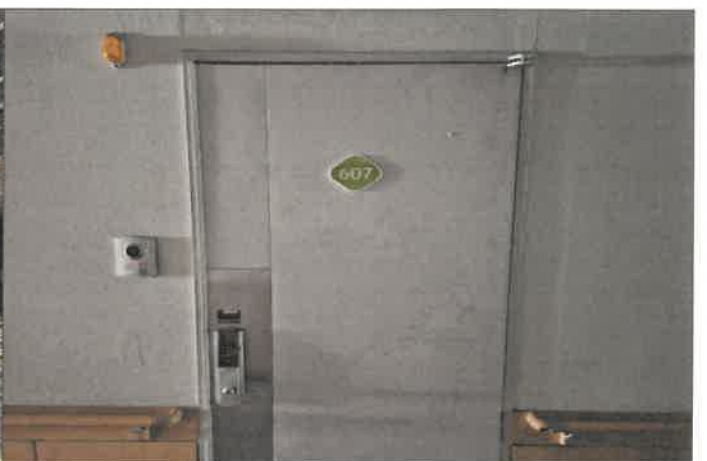
본건 소재 건물



본건 소재 건물



본건 공동현관문



본건 현관문

# 회 보 서

우)07054 서울특별시 동작구 보라매로70,105동 1304호  
E-Mail : dhapp1@kapaland.co.kr

TEL. 010-8354-3388  
FAX. 02-6008-3888

문서번호 : 25-0902-001

시행일자 : 2025-09-11

수 신 : 서울서부지방법원 경매1계 사법보좌관 이상기

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

1. 우리 디에이치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.02자 귀 제 『 2025타경 51809 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『 조흥선 소유물건(2025타경 51809) 』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서            2 부  
          2. 청 구 서                1 부

대감정평가사사무소

대 표 이 동 현

