

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최경희 소유물건(2025타경51364)

의뢰인 : 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정서번호 : HA12-250611-01



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 하나에셋

TEL. 02-2252-6995 FAX. 02-2252-6997

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
은민수



(인)

감정평가액	구역원정(₩900,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최경희 (2025타경51364)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.18	2025.06.17 ~2025.06.18	2025.06.18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	900,000,000
	합계					₩900,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I 기본적사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 녹번동 91-7 (명칭: 시니어캐슬 클라시온)				
주용도	교육연구 및 복지시설 (노인복지시설) 제2종근린생활시설	사용승인일	2006-01-20		
구조	철근콘크리트구조 평지붕	건물연면적	15,267.62㎡		
토지면적	2,555㎡	용도지역	제2종일반주거지역		
전체층수	지하 4층 / 지상 12층	규모	137개호		
대상물건 내역	층·호수 제5층 제512호	면적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
		56.34	63.662	120.002	20.08

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 「은평구청」 북동측 인근에 위치하는 구분건물(명칭: 시니어캐슬 클라시온) 제5층 제512호 부동산으로서 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2025년 06월 17일 ~ 2025년 06월 18일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 18일입니다.

3. 그 밖의 사항

본건 현장 조사시에 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장의 건물현황도면 및 외부관찰, 인근의 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 인근 동유형의 표준적 이용을 전제로 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

II 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 구분됩니다.

가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

3. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3 방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적절한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

나. 구분건물의 감정평가방법

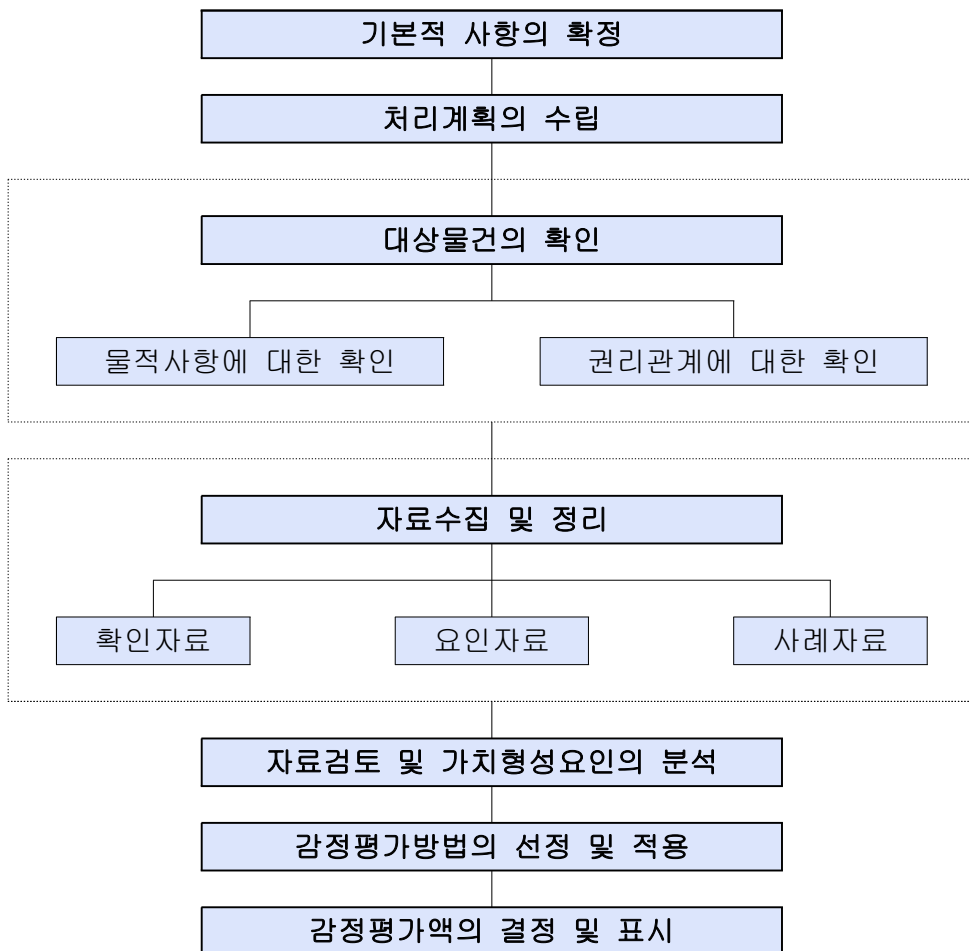
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 검토하여 비준가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

▣구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



III 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 「은평구청」 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다세대주택, 소규모아파트, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 주거지대로서 주위환경은 쾌적합니다.

나. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철3호선 「녹번역」 등이 소재하여 제반 교통사정은 편리합니다.

다. 위치도



서울특별시 은평구 녹번동 91-7 시니어캐슬 클래식

2. 대상물건 개요

가. 토 지

소재지		서울특별시 은평구 녹번동						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1	91-7	2,555	대	2종 일주	주거 기타	사다리 평지	세로 (가)	3,051,000

나. 건 물

명 칭	위 지 상 : 시니어캐슬 클라시온				
주 용 도	교육연구 및 복지시설 (노인복지시설) 제2종근린생활시설	사 용 승 인 일	2006-01-20		
구 조	철근콘크리트구조 평지붕	건 물 연 면 적	15,267.62㎡		
대 지 면 적	2,555㎡	용 도 지 역	제2종일반주거지역		
전 체 층 수	지하 4층 / 지상 12층	규 모	137개호		
대 상 물 건 내 역	층 · 호 수	면 적 (㎡)		총 면 적 (㎡)	대 지 권 면 적 (㎡)
	제5층 제512호	전 유	공 용		
		56.34	63.662	120.002	20.08

본건 소재
건물 현황



IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정합니다.

거래사례비교법	$\text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{면적} = \text{시산가액}$
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 건물 내 거래사례 중 본건과 동일 면적으로 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같습니다.

소재지		서울특별시 은평구 녹번동 91-7						
번호	명칭	층/호수	면적(㎡)		용도	거래가격(원)		거래시점 사용승인
			전유	대지권		단가/전유	거래시점	
1	시니어캐슬 클라시온	제3층 제30*호	56.34	20.08	노인 복지시설	910,000,000	2024-07-01	
						16,152,000	2006-01-20	
2	시니어캐슬 클라시온	제9층 제91*호	56.34	20.08	노인 복지시설	850,000,000	2024-02-05	
						15,087,000	2006-01-20	
3	시니어캐슬 클라시온	제6층 제61*호	56.34	20.08	노인 복지시설	850,000,000	2023-06-13	
						15,087,000	2006-01-20	

자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 인근 유사부동산의 평가사례

소재지		서울특별시 은평구 녹번동 91-7						
번호	명칭	층/호수	면적(㎡)		평가 목적	평가가격(원)		기준시점 사용승인
			전유	대지권		단가/전유	평가가격	
1	시니어캐슬 클라시온	제7층 제71*호	56.34	20.08	경매	907,000,000	2025-04-24	
						16,099,000	2006-01-20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51364
부동산 임의경매

2	시니어캐슬 클라시온	제9층 제90*호	45.87	16.35	경매	750,000,000	2025-06-09
						16,350,000	2006-01-20

다. 거래사례의 선정

상기의 거래사례는 본건과 비교성 높으나 최근의 거래사례에 다소 편차가 있는바 보다 객관적인 평가를 위하여 비교적 최근에 거래된 「거래사례1, 2」의 2개의 거래사례 모두를 비교사례로 선정하여 2개의 시산가액을 구하 후 이를 평균하여 보다 객관적인 감정평가액을 구하고자 합니다.

3. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 추정되어 사정보정은 불필요 합니다.

사정보정률	1.00
-------	------

4. 시점수정

시점수정치는 서울시 강북지역 연립다세대매매가격지수(한국부동산원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였습니다.(2025.03=100.0)

가. 적용지수 : 연립다세대매매가격지수(서울시, 강북지역, 서북권)

나. 기준시점 : 2025.06.18.

구 분	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
사례1	2024.07.01	98.5	2025.06.18	100.4	1.01929	직전월 지수 적용
사례1	2024.02.05	98.4	2024.06.18	100.4	1.02033	

5. 가치형성요인비교

가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적요인(입지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 내부적요인(건물요인)으로 구성되며 ③구분소유 건물 자체의 가격형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적요인(호별요인)과 ④기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
외부적요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 행정적조건, 기타조건	입지요인 (토지요인)
내부적요인	당해 전체건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
개별적요인	당해 구분건물에 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

나. 가치형성요인의 비교

□ 사례1기준(대상/사례1)

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요 인	세항목	비교치	비 고
외부적 요인	가로조건	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 외부적요인 대등함
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 내부적요인 대등함
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	경과년수에 따른 노후도 등		
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.02	대상은 사례에 비하여 층별효용에서 개별적요인 우세함
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계	비준율 = 외부적요인 × 내부적요인 × 개별적요인 × 기타요인	1.020	1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51364
부동산 임의경매

□ 사례2기준(대상/사례2)

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요 인	세항목	비교치	비 고
외부적 요인	가로조건	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 외부적요인 대등함
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 내부적요인 대등함
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	경과년수에 따른 노후도 등		
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.98	대상은 사례에 비하여 층별효용에서 개별적요인 열세함
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계	비준율 = 외부적요인 × 내부적요인 × 개별적요인 × 기타요인	0.980	1.00 × 1.00 × 0.98 × 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

산 식		사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액						
대상	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
	No	사례가격(원/㎡)						
1	1	16,152,000	1.00	1.01929	1.020	56.34	946,108,804	946,000,000
	2	15,087,000	1.00	1.02033	0.980	56.34	849,936,469	850,000,000

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

상기 산정된 2 시산가액을 평균하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하는 것이 합리적입니다.

가. 시산가액의 조정

거래사례	시산가액(원)	결정가액(원)
사례 1 기준	946,000,000	900,000,000원
사례 2 기준	850,000,000	
소 계	1,796,000,000	
산출근거	1,796,000,000 / 2 ≒ 900,000,000 원	

나. 감정평가액의 결정

소재지		서울특별시 은평구 녹번동					
대상 물건	지 번	명 칭	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				전 유	대지권		
1	91-7	시니어캐슬 클라시온	제5층 제512호	56.34	20.08	900,000,000	

2. 결정의견

-본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 참고하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 은평구 녹번동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로21길 34-5	91-7 시니어 캐슬 클라시온	교육연구 및 복지시 설(노인복 지시설)	철근콘크리트조 평지붕 지상12층 지하4층				
					1층	845.866		
					2층	954.695		
					3층	954.695		
					4층	954.695		
					5층	889.368		
					6층	889.368		
					7층	889.368		
					8층	746.147		
					9층	679.245		
					10층	679.245		
					11층	622.902		
					12층	622.766		
					지하1층	1,123.80		
					지하2층	724.60		
지하2층	998.49							
지하3층	761.93							
지하3층	509.46							

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	1. 동 소	91-7	대	지하4층	761.93		900,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				지하4층	659.05			
				제2종일반주거지역	2,555			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제512호	56.34	56.34		
				1 소유권대지권	20.28	20.28		
					2,555x----- 2,555			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 630,000,000 270,000,000	
	합 계						₩900,000,000.-	
			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」북동측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다세대주택, 소규모아파트, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 주거지대로서 주위환경은 쾌적합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철3호선 「녹번역」 등이 소재하여 제반 교통사정은 편리합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평지붕 지상12층 지하4층 교육연구 및 복지시설(노인복지시설) 건물 내 제5층 제512호로서 (사용승인일: 2006.01.20)

외 벽: 석재붙임 등 마감

내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감

창 호: 샷시창호임

(4) 이용상태

교육연구 및 복지시설(노인복지시설)로 이용중임.

(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화설비, 지하주차장시설, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향 완경사지대를 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 교육연구 및 복지시설(노인복지시설)건물의 건부지로 사용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역(수도권정비계획법)

(9) 공부와의 차이

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) | |

해당사항 없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

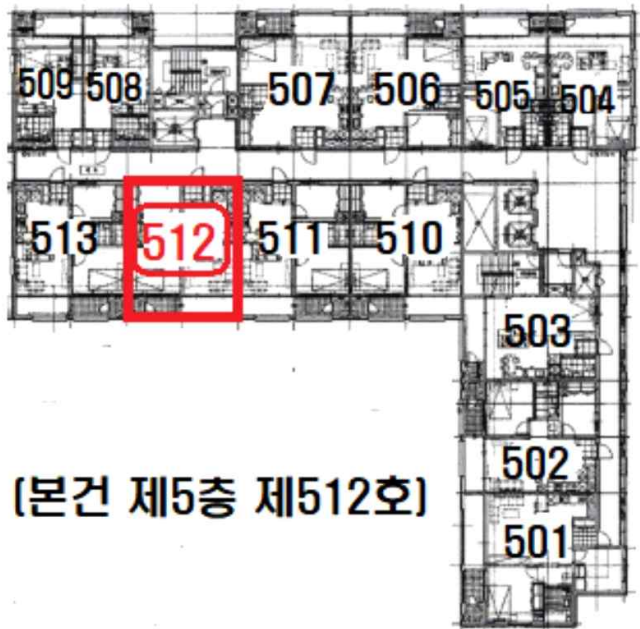


소재지	서울특별시 은평구 녹번동 91-7 시니어캐슬 클라시온 5층 512호
-----	---------------------------------------



건물개황도

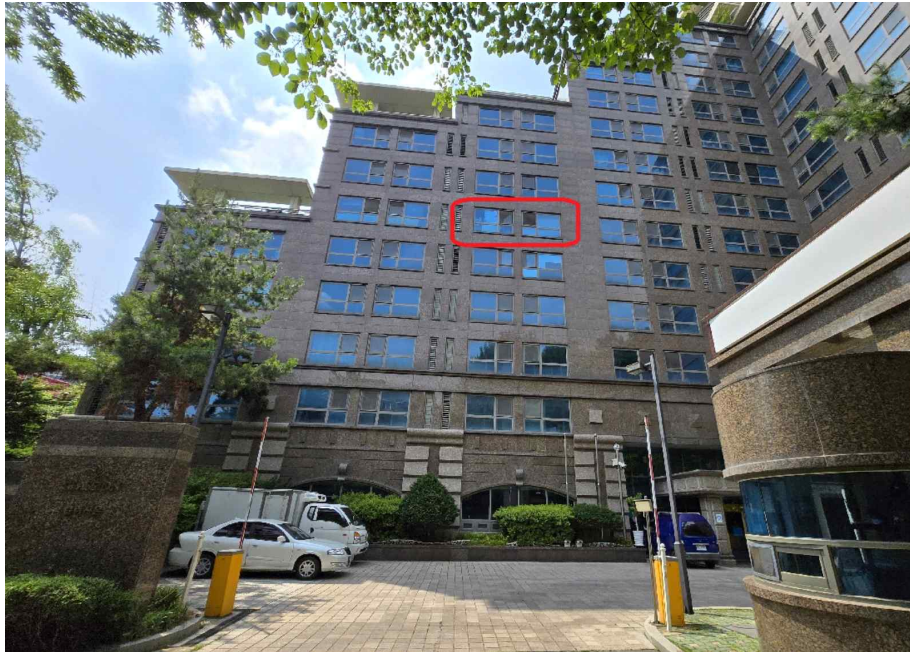
호별배치 및 내부구조도



(본건 제5층 제512호)



사 진 용 지

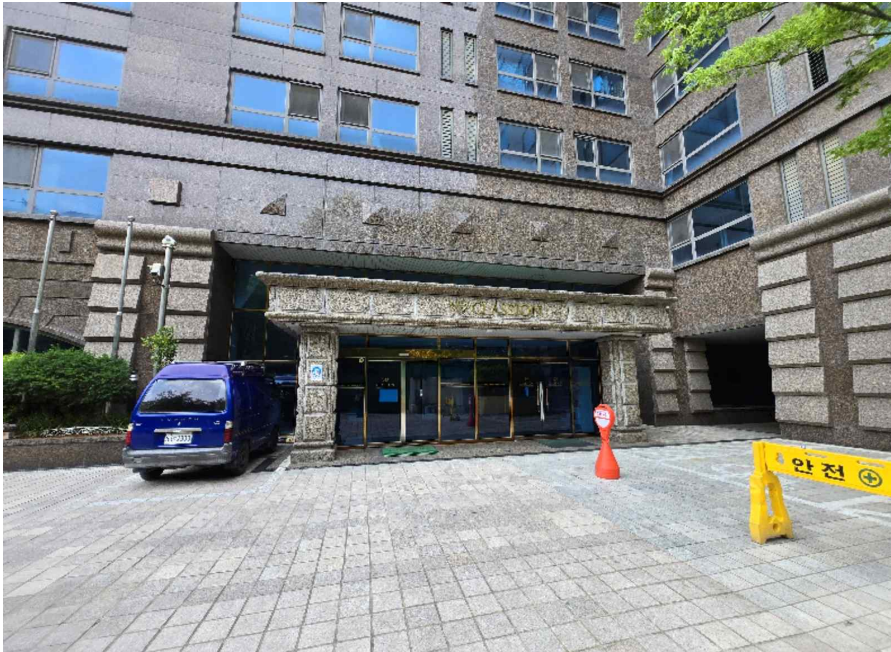


본건 전경

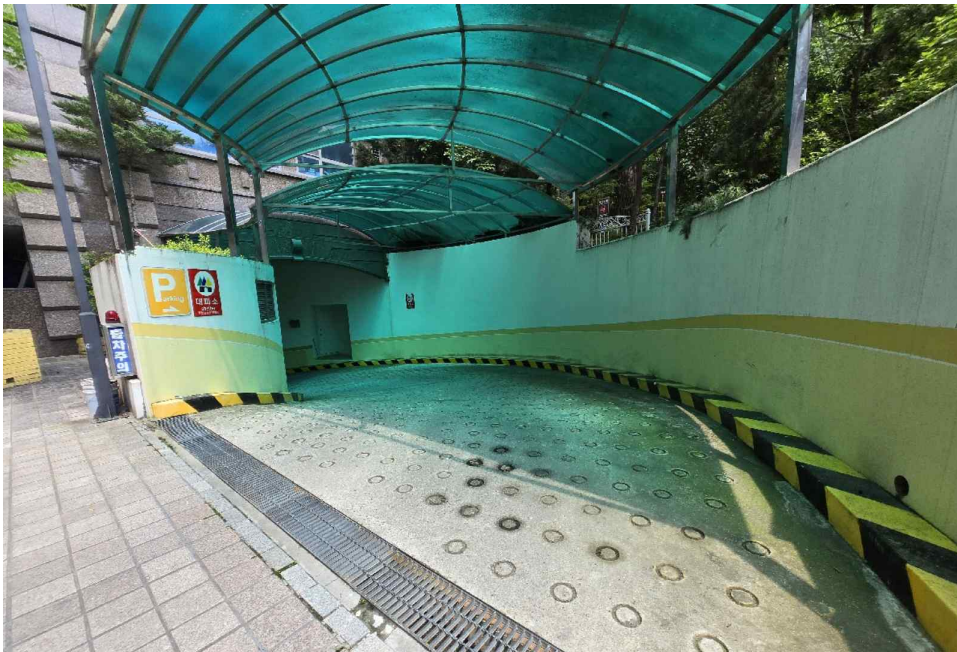


주위환경

사 진 용 지

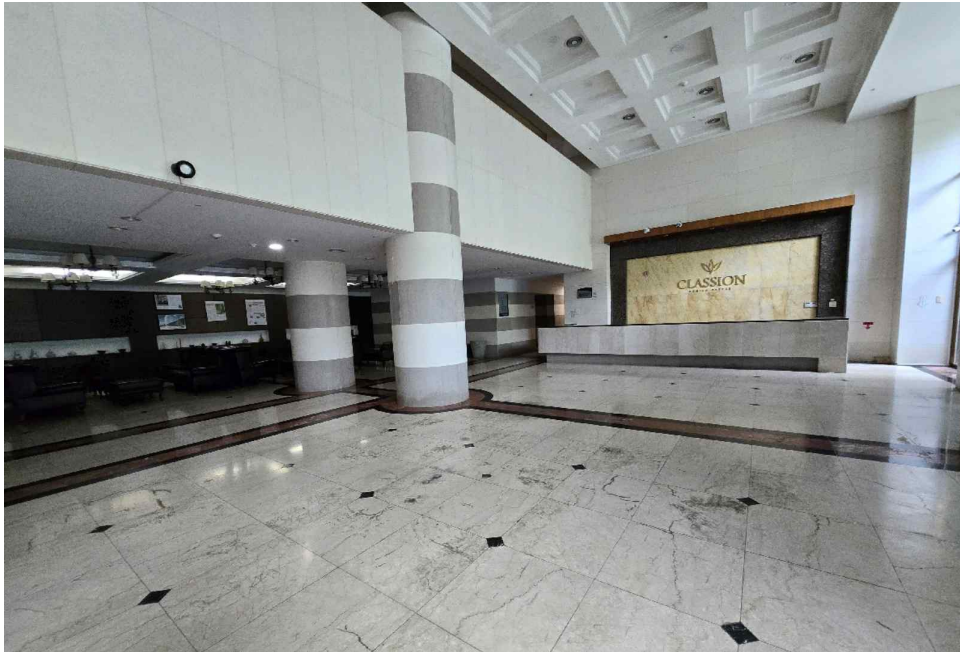


건물 출입구

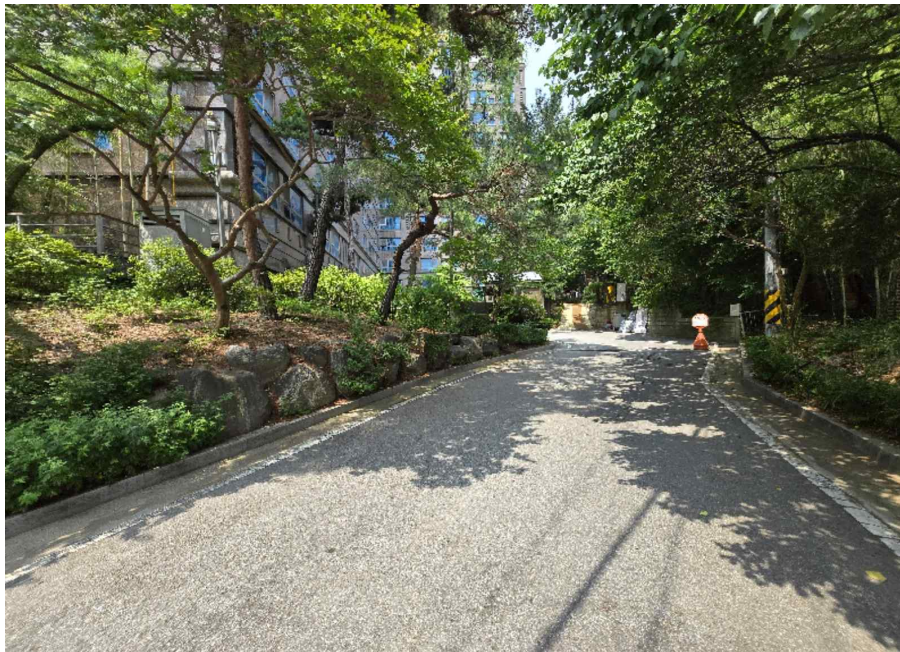


지하주차장 출입구

사 진 용 지

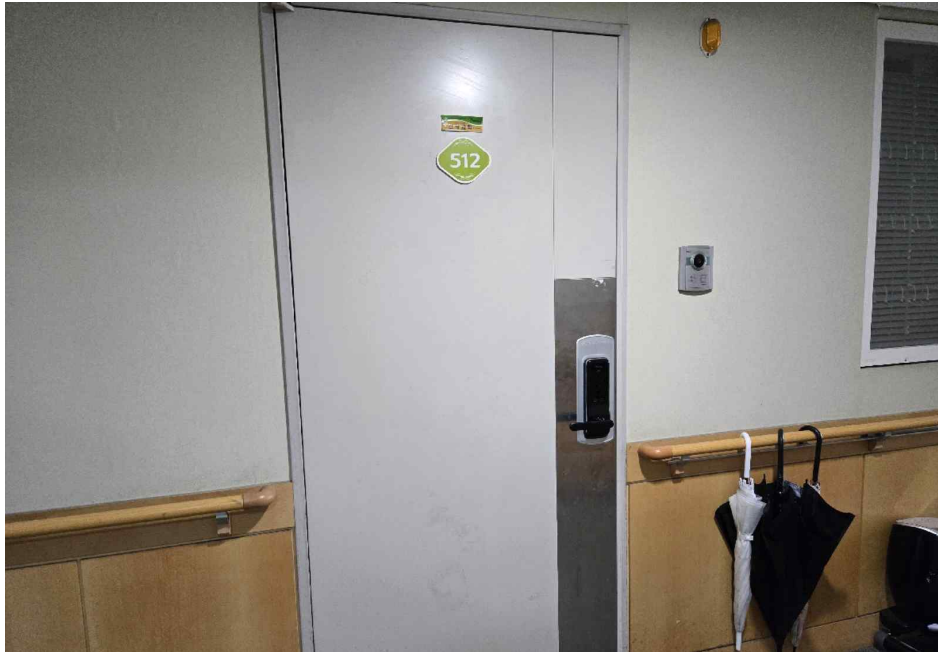


로비층 현황

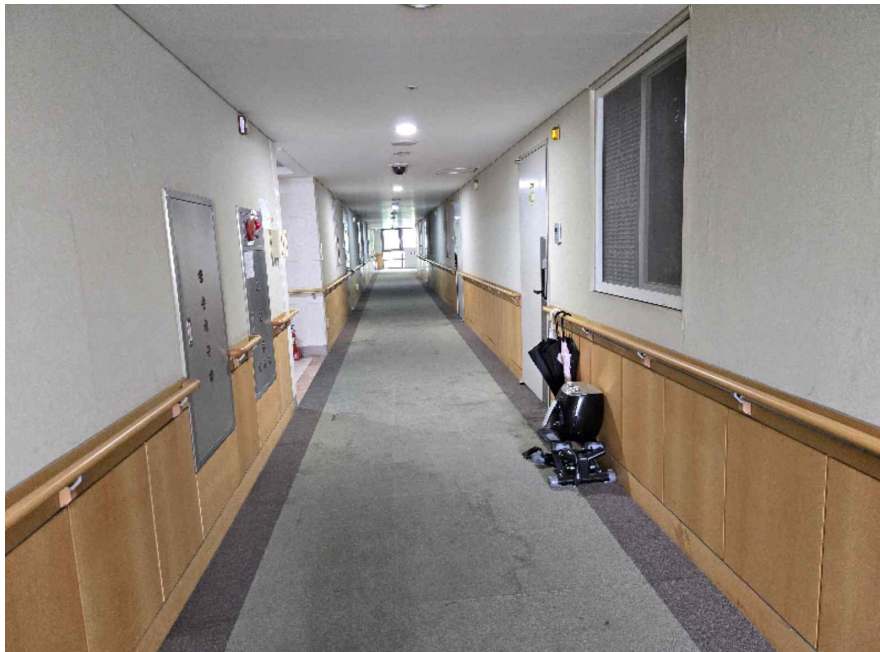


본건 건물 진입로 현황

사 진 용 지



본건 제5층 제512호 현관문



제5층 복도 현황