감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
건 명	주식회사 돈피엠 소유물건(2025타경50986) 서울시 은평구 갈현동 548 소재
감정서번호	삼상250212W50986

삼상감정평가사사무소

아파트 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 상 철  (인)

감정평가액	일억일천팔백만원정(₩118,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매6계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 돈피엠 (2025타경50986)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13	2025.02.14

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	(도시형,원룸형)1개호 이	아파트	(도시형,원룸형)1개호 하	- 백	118,000,000 여
	합 계					₩118,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 은평구 갈현동 548(도로명주소:은평구 갈현로 300 (갈현동) 에 소재하는 아파트 "(유)갈현상가" 4층 416호(전유면적:17.098㎡ 대지권 면적: 4.84㎡)로서,서울서부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.13일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 갈현동 548				
도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로 300 (갈현동)				
건물명,층,호수	(유)갈현상가 4층 416호				
용 도	아파트 (도시형 원룸	사용승인일	2018.01.25		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	17.098	16.886	33.984	4.84	83.8

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	갈현동 548	(유)갈현상가 아파트	4층/409호	16.77	4.75	115,000	2024.11.01 2018.01.25
나	갈현동 548	(유)갈현상가 아파트	5층/504호	16.77	4.75	114,000	2024.12.06 2018.01.25

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)
아파트
지역 :서울특별시(24.11.01~25.02.13)

거래시점 : 2024.11.01, 2024년10월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.02.13, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함
2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.3
2025.02.13 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 98.6
시점수정치 : 98.6/98.3≒1.00305

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일건내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
	설계,설비,시공상태 등			

평 가 의 견

건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 유사함.
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

(대상호) 거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
115,000	1.00	1.00305	1.00	17.098 /16.77	≒ 118,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)
   인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 115,000,000원~ 120,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 사용승인일
(1) 갈현동 548	(유)갈현상가 아파트	4층/427호	20.37	5.76	경매	141,000	2024.11.08 2018.01.25
(2) 갈현동 548	(유)갈현상가 아파트	4층/410호	16.77	4.75	경매	123,000	2024.05.08 2018.01.25

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.02.01~2025.01.31	92.6
1개월 평균	2025.01.01~2025.01.31	84.8

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩118,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트 매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호
건 물 명	주식회사 돈피엠 소유물건(2025타경50986) (유)갈현상가

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시					
	은평구					
	갈현동 548					
	(도로명)					
	서울특별시					
	은평구					
	갈현로 300(갈현동)					
	(유) 갈현상가					
	철근콘크리트구조					
	(철근)콘크리트지붕					
	지하4층 지상9층					
	아파트(도시형생활주택 원룸형)					
	판메시설, 근린생활시설					
	지4층		509.95			
	지3층		1,161.68			
	지2층		1,222.49			
	지1층		1,210.90			
	1층		931.8			
	2층		1,011.56			
	3층		1,011.56			
	4층		620.44			
	5층		620.44			
	6층		620.44			
	7층		469.85			
	8층		469.85			
	9층		324.35			
	옥탑1층		53.26			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 은평구					
	갈현동 548	대	1,531.7			
	(내)					

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호
건 물 명	주식회사 돈피엠 소유물건(2025타경50986) (유)갈현상가

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	전유부분의 건물의 표시: 4층416호 철근콘크리트구조		17.098	17.098	118,000,000	비준가액
	1.소유권/대지권		4.840 ------	4.84		
			1,531.7			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**35,400,000**	
				건 물 :	**82,600,000**	
	합 계				₩118,000,000.-	
		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 갈현동 소재 갈현1동주민센터 동측 인근에 위치함.
주위는 접면도로 등에 따라 주상용 건물,연립 및 다세대주택 등의 주거용 건물,
상업용 혹은 업무용 건물,공원,공공시설 및 각종근린생활이 혼재하고 있어
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상9층 건물 내 4층 416호로서
외벽:외장석재마감 등.
내벽:벽지 및 타일마감 등.
창호:PVC창호임.

(4) 이용상태

2018.01.25일자로 사용승인되고,
공히 아파트(도시형생활주택/원룸형)임.

(5) 설비내역

위생설비,급배수설비,냉난방설비,승강기설비,각종 소방설비,보안설비 갖추었음.

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

본건 토지는 대체로 장방형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 왕복2차선 포장도로 등 네 면이 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(8층이하)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

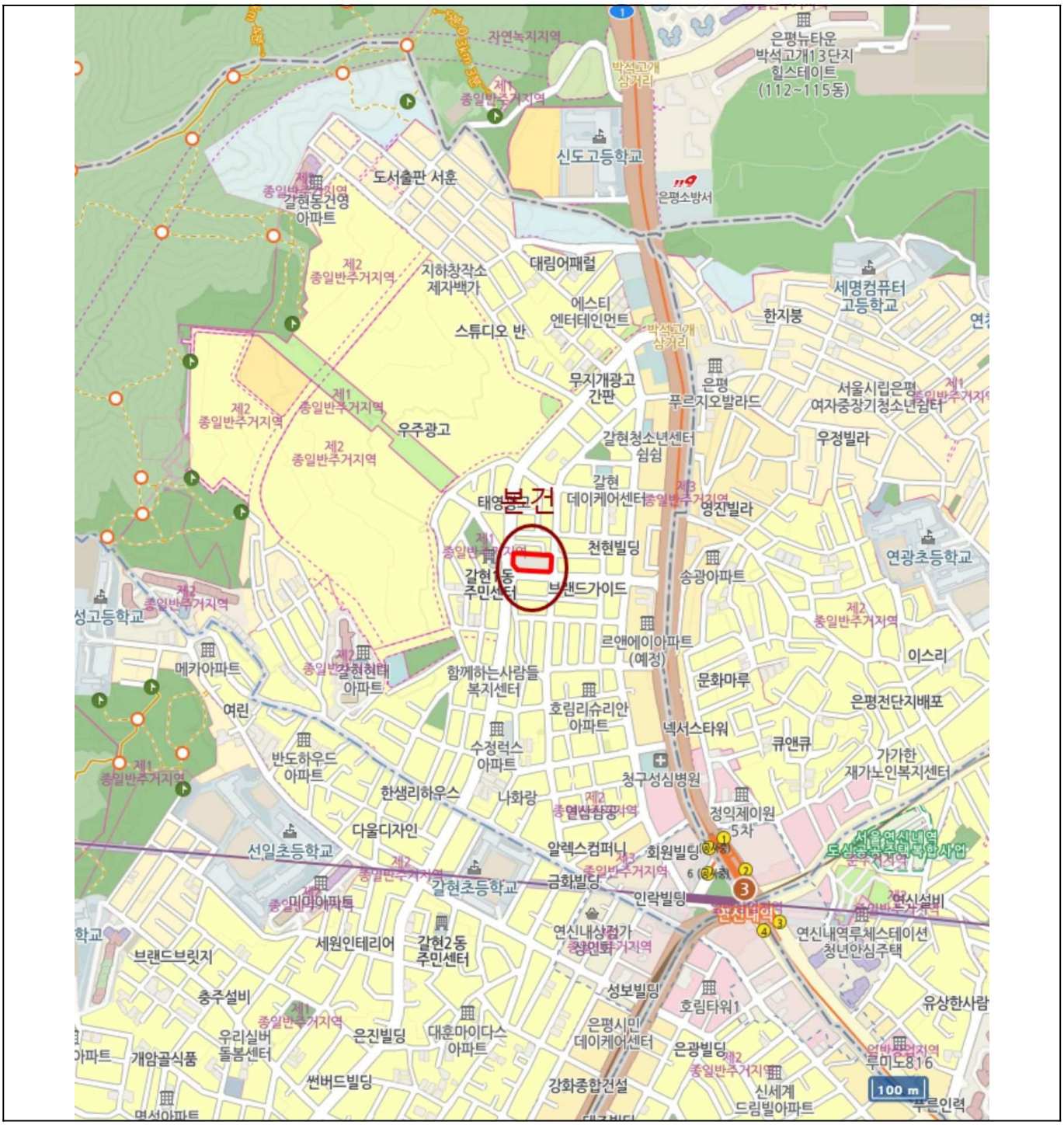
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

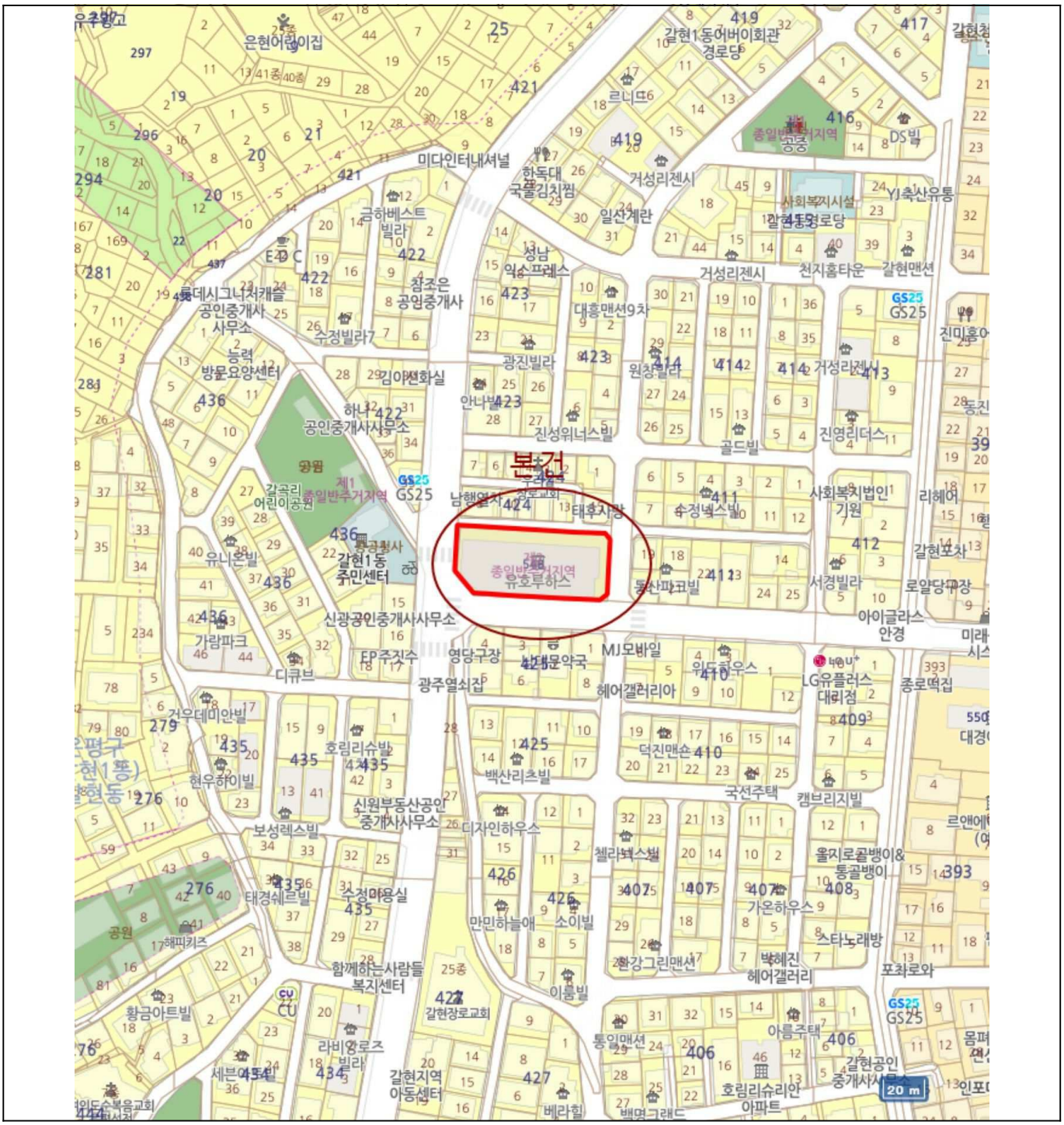
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호



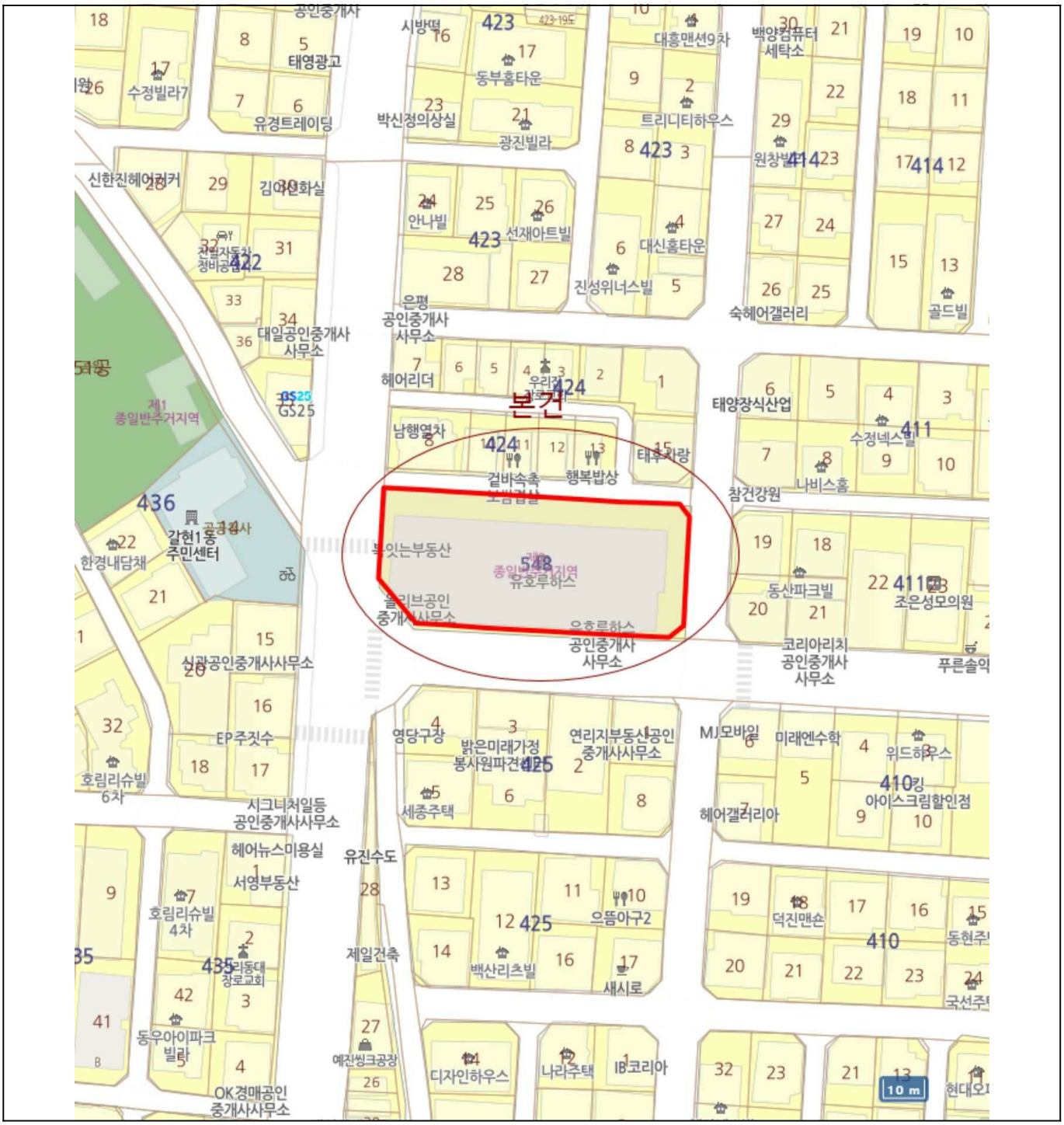
위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호



위 치 도

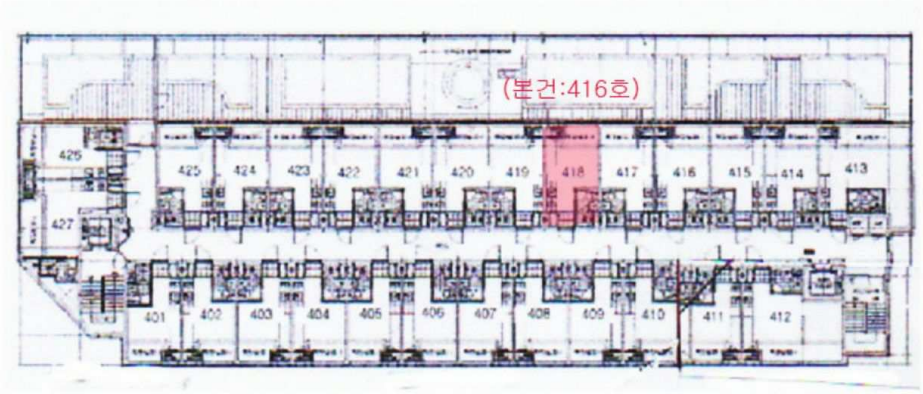
소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호



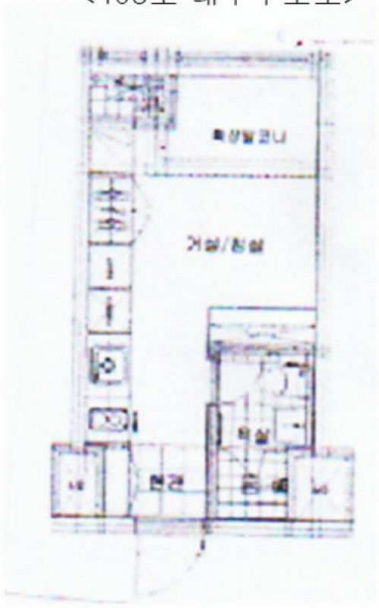
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 4층 416호

<(유) 갈현상가 4층 호별배치도>



<406호 내부구조도>




치
과
건강쌤약국
건강쌤
약
통증

( )


현명한 꽃콘트 치과
치과
통증 내과
치과 치과 치과 치과
충치 클니
가로새로한의원
비면 탈모 통증 교통 관절

( )


엘리베이터 고장
배달하시는분들
건물오른쪽 출입구
이용하세요
아파트 전용
출 입 구


브라보
서울신통의원
브라보
스크린골프
18홀
7900원
GOLF
치과





416 ( )


416

416


약
388-0609
356-6110
가로세로한의원 2F
883-8275
브라보 스크린골프
18홀 7900원
상 가 입 구
치과

1