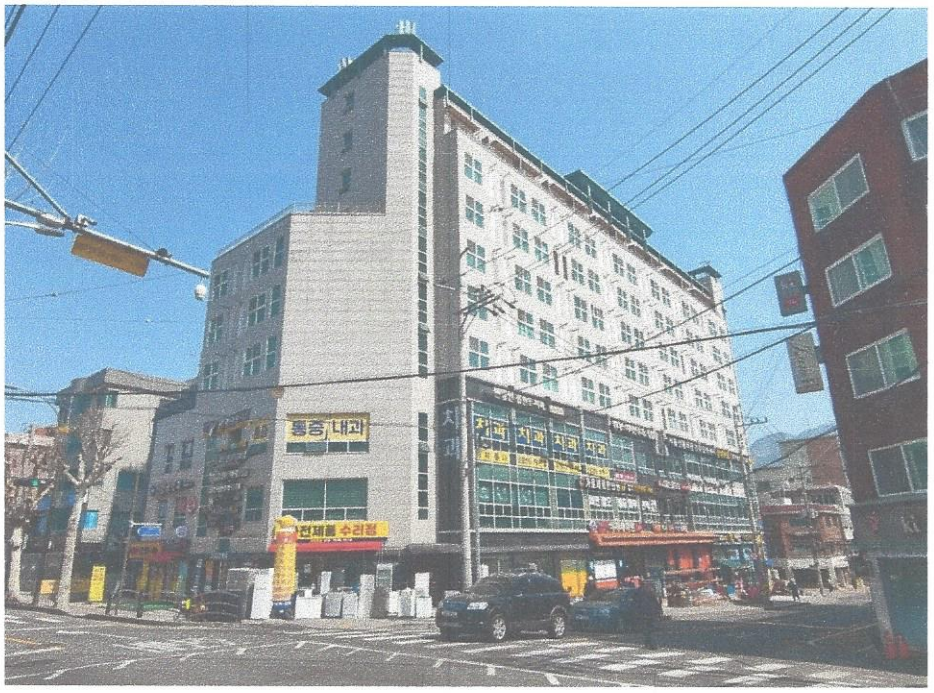
감 정 평 가 서

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보 감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건 명	주식회사 돈피엠 소유물건 [2025타경51183]
평가서번호	가현250319-4019



가 현 감 정 평 가 사 사 무 소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142
가산 더스카이밸리1차 13층 1309호
전화 : 02-877-4955 FAX : 02-2067-0021

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
문 경 필 (인)

감정평가액	일억일천칠백만원정(₩117,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목 적	경매(강제)	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 돈피엠 (2025타경51183)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.30	2025.03.23 ~ 2025.03.30	2025.03.30

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	117,000,000
	합 계					₩117,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 은평구 갈현동 548 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로 300					
건물명 동호수	(유)갈현상가 제9층 제901호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상9층		사용승인일		2018.01.25	
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	소화전	승강기	가스설비	기타
	O	O	O	O	O	-

구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	호수			공부	현황
1	제901호	15.72	4.448	아파트	아파트

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 "갈현1동주민센터" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울서부지방법원의 경매(강제)를 위한 감정평가건임.

2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준하였음.
(의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.("Ⅲ-1. 결정에 관한 의견" 참조)

4) 기준시점 및 기타

(1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 03월 30일로서 실지조사기간(2025.03.23.-2025.03.30)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.

(2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.

(3) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인 등 부재중으로서 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 인근주민 탐문 및 외부관찰 등에 의하였는 바 발코니확장 등 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	갈현동 548 제0층 제0호	16.768	114,000,000	6,798,664	2024.12.06	등기사항 전부증명서

2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3) 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 아파트매매가격지수(서울특별시 은평구, 한국감정원)
2024년 11월(93.7)직전월, 2025년 02월(93.6) 이후 미발표

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 아파트가격의 변동추이 반영에 적합한 아파트매매가격지수를 기준하여 결정함.
(93.6 / 93.7 ≒ 0.99893)

4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	제반 내부요인 유사함.
호별 요인	층별,향별,위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.10	층별효용, 규모 등 제반 호별요인 우세함,
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		1.00 × 1.00 × 1.10 × 1.00 ≒ 1.100		

5) 시산가액 산정

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
1	제901호	6,798,664	1.00	0.99893	1.100	7,470,528

시산가액 산정

7,470,528 × 15.72 ≒ 117,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 참고사항

1) 인근지역의 거래사례 및 평가사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	갈현동 548 제0층 제0호	16.768	114,000,000	6,798,664	2024.12.06	거래
2	갈현동 548 제0층 제0호	16.768	115,000,000	6,858,302	2024.11.01	거래
3	갈현동 548 제0층 제0호	16.768	120,000,000	7,156,489	2024.12.19	경매

2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	아파트	6,000,000 - 7,500,000	위치, 층별 및 호별 효용, 규모 등에 따라 상이함.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 은평구 갈현동에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례 및 평가사례, 건물의 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
제9층 제901호	117,000,000	-
합계	117,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 은평구 갈현동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로 300	548 (유)갈현 상가	아파트 (도시형 생활주택 원룸형) 판매시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상9층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층-3층 각 4층-6층 각 7층-8층 각 9층 옥탑1층 (연면적제외)	 509.95 1,161.68 1,222.49 1,210.9 931.8 1,011.56 620.44 469.85 324.35 53.26			
1 가	서울특별시 은평구 갈현동	548	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 1소유권대지권	1,531.7 15.72 4.448 --------- 1,531.7	 15.72 4.448 토지·건물 토 지 : 건 물 :	117,000,000 배분내역 81,900,000 35,100,000	비준가액 (공용면적 15.525㎡ 포함)
	합 계						₩117,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 토지의 형상 및 이용상태
4. 인접도로 상태 등	5. 토지이용계획 및 제한 등	6. 건물의 구조
7. 이용상황	8. 설비내역	9. 임대상황 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 "갈현1동주민센터" 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 및 근린생활시설 등으로 형성되는 주택 및 상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건이 속한 "(유)갈현상가" 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

3. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 장방형에 가까운 토지로서 (유)갈현상가 건부지로 이용중임.

4. 인접도로 상태 등

본건이 속한 "(유)갈현상가" 서측으로 갈현로, 남측으로 통일로 87길 등 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한 등

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

6. 건물의 구조

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 토지의 형상 및 이용상태
4. 인접도로 상태 등	5. 토지이용계획 및 제한 등	6. 건물의 구조
7. 이용상황	8. 설비내역	9. 임대상황 및 기타

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 9층건(사용승인일: 2018.01.25.)중 제9층 제901호로서

외 벽 : 석재붙임 등 마감

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감

창 호 : 샤시 창호임.

7. 이용상황

아파트임.

8. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

9. 임대상황 및 기타

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 인근주민 탐문, 외부관찰 등에 의하였는 바 발코니 확장 등 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 은평구 갈현동 548 (유)갈현상가 제9층 제901호



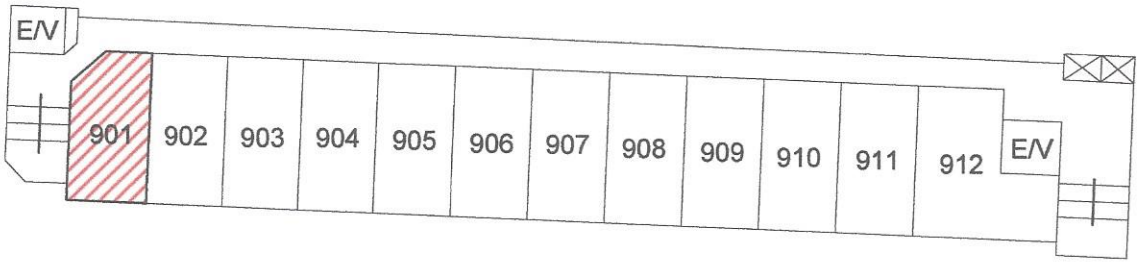
제9층 평면도 및 내부구조도

N

S

NO SCALE

<제9층 평면도>



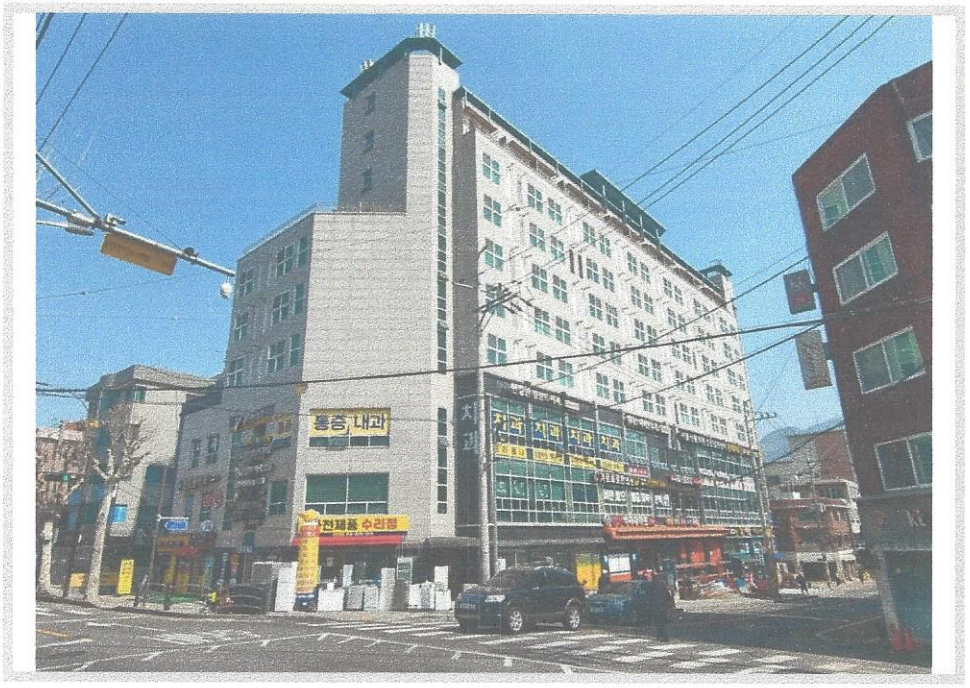
본건 : (유)갈현상가 제9층 제901호

<내부구조도>

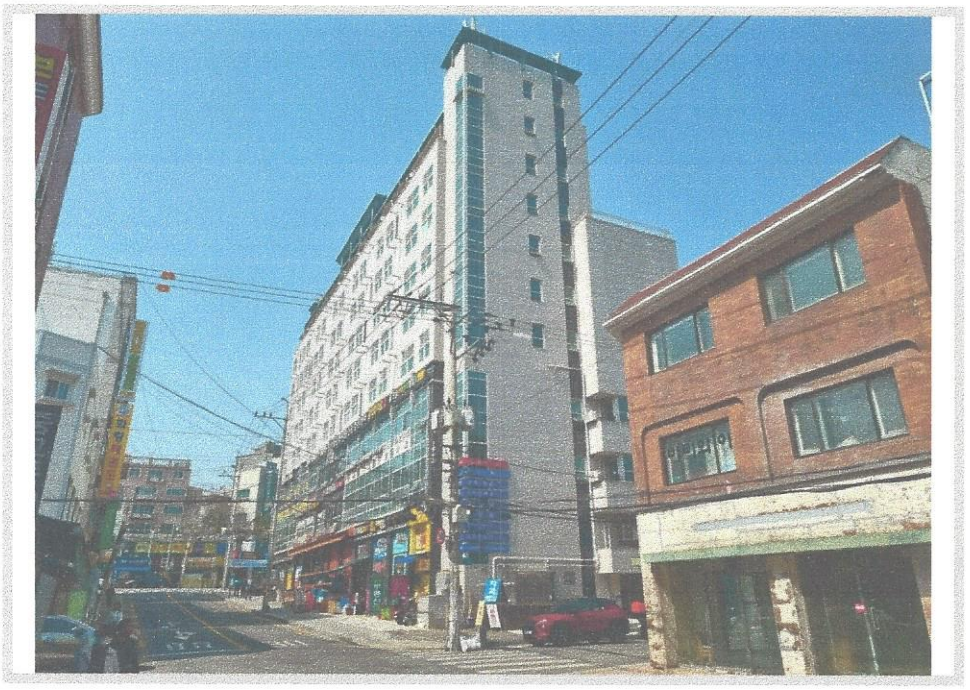


임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상 임.		
	합 계 액				

사 진 용 지



(유)갈현상가 및 주위전경(남서측에서 촬영)



(유)갈현상가 및 주위전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



(유)갈현상가 외부출입구



제9층 및 본건출입문