

감정평가서

건명: 이선미외1명소유물건(2025타경52056)
서울특별시 은평구 구산동 547 소재

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅

감정평가서번호: PRISM2510W 52056



감정평가사사무소 프리즘

우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전영주

전영주



(인)

감정평가액	일십억일천만원정(₩1,010,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이선미 외 1명 (2025타경52056)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.11.03	2025.11.02 ~ 2025.11.03	2025.11.03	
감 정 평 가 내 용	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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	1,010,000,000
	합 계					₩1,010,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 547 [도로명주소: 서울특별시 은평구 서오릉로21길 47(구산동)] 지상에 소재하는 아파트[갈현1단지 e-편한세상 아파트 102동 13층 1301호(전유면적: 122.578㎡, 대지권 면적: 50.16㎡)]에 대한 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 11월 02일 ~ 2025년 11월 03일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 11월 03일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본 건의 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물관리대장 건축물현황도를 기준으로 도시(후첨 “호별배치도 및 내부구조도” 참조)하였는바, 업무 진행 시 참고하시기 바라며, 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

소재지(명칭)	서울특별시 은평구 구산동 547(갈현1단지 e-편한세상아파트 102동)		
건물 연면적	12,384.822㎡	대지 면적	12,372.3㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	제2종일반주거지역
지붕	(철근)콘크리트	주용도	아파트
층수	지하: 1층, 지상:17층	사용승인	2004.10.11

2. 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
갈현1단지 e-편한세상	13층 1301호	122.578㎡	80.786㎡	203.364㎡	50.16㎡	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

3. 위치도 및 전경



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 단지 내 거래사례 중에서 비교적 최근에 거래되고 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위: ㎡, 원)

사례	소재지	건물명	전유면적	거래금액	거래시점
		호수	대지권면적	단가	사용승인
가	구산동 547	갈현1단지 e-편한세상	84.62	685,000,000	2025.04.28
		102동 170*호	34.63	8,100,000	2004.10.11
나	구산동 547	갈현1단지 e-편한세상	84.62	628,000,000	2025.07.05
		103동 160*호	34.63	7,420,000	2004.10.11
다	구산동 547	갈현1단지 e-편한세상	84.62	660,000,000	2025.09.06
		101동 40*호	34.63	7,800,000	2004.10.11

※ 자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 거래사례의 선정

본건 갈현1단지(e-편한세상아파트)에서 거래된 아파트 거래사례 중 제반 가격형성요인에서 유사성이 상대적으로 높다고 판단되는 거래사례 “가” (거래단가: 8,100,000원/㎡)를 본건 감정평가의 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 4 -

3. 사정보정

본건 사례 “가”는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인 및 이용상황 등을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “아파트(서울 은평구) 매매가격지수”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다. (1.01400)

구분	가격지수	비고
2025.04.28	100.0	거래시점(적용:2025.03 지수)
2025.11.03	101.4	기준시점(적용:2025.09 지수)
시점수정치	1.01400	$101.4/100.0 \approx 1.01400$

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태, 제반 편의 시설과의 접근성, 자연 및 인문환경, 접면도로 상태, 획지의 형상, 고저 등, 행정상 규제 조장의 정도, 기타	동일단지 내에 소재하고 있어 외부적 요인 대등함.	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	동일단지 동일동 내 소재하고 있어 내부적요인 대등함	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	층별 효용 등 대체로 유사함	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 $= 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$		1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	8,100,000	1.00	1.01400	1.00	8,213,400	8,210,000
시산가액 산정		● 산출가액: $8,210,000 \times 122.578 = 1,006,365,380$ ● 시산가액: 1,010,000,000원				

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

본건 단지 내 아파트는 층별 위치별 효용, 평형 등에 따라, 다소 가격 차이가 있으며, 전유 면적을 기준으로 7,500,000 ~ 9,500,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연 번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	구산동 546	갈현2단지 e-편한세상	84.618	685,000,000	경매	2004. 10. 11
		201동 110*호	45.11	8,095,204	2025.02.19	-
2	구산동 547	갈현1단지 e-편한세상	84.618	660,000,000	일반거래	2004. 10. 11
		103동 130*호	34.63	7,799,759	2023.05.18	-
3	구산동 546	갈현2단지 e-편한세상	84.618	716,000,000	경매	2004. 10. 11
		202동 80*호	45.11	8,461,557	2023.04.03	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 6 -

3. 연립다세대 및 아파트 매각 통계

[출처: 대법원, 서울서부지방법원]

지역 통계		기간	매각가율(%)
아파트	1년간 평균	2024.09 ~ 2025.10	92.0
	1개월 평균	2025.09 ~ 2025.10	95.6
연립다세대	1년간 평균	2024.09 ~ 2025.10	80.8
	1개월 평균	2025.09 ~ 2025.10	86.1

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다,

연번	동 층 호수	전유면적	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	102동 13층 1301호	122.578㎡	1,006,365,380	1,010,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 은평구 구산동	547 갈현 1단지 이-편한	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 17층				
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 서오릉로21길 47 (구산동)	세상 아파트 102동		1층	745.311			
				2층	724.901			
				3층	724.901			
				4층	724.901			
				5층	724.901			
				6층	724.901			
				7층	724.901			
				8층	724.901			
				9층	724.901			
				10층	724.901			
				11층	724.901			
				12층	724.901			
				11층	724.901			
				12층	724.901			
				13층	724.901			
				14층	724.901			
				15층	724.901			
				16층	724.901			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	동소	547	대	17층	724.901	122.578	1,010,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				지하1층	41.095			
				2종일반주거지역	12,372.3			
				(내) 철근콘크리트구조 13층 1301호	122.578			
				1.소유권/대지권	50.16			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 707,000,000 303,000,000		
합 계							₩1,010,000,000.-	
			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 구산동 소재 "은평고등학교" 북측 인근에 소재하며, 주위는 유사한 아파트단지, 다가구 및 다세대주택, 근린생활시설, 근린공원 등이 혼재하는 기존주택지대임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하고 동측 근거리 지하철 6호선 구산역이 소재하고 있음

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상17층 건물 내 13층 1301호(사용승인일: 2004.10.11)로서 외벽은 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호는 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건 아파트(방4, 거실, 주방 및 식당, 드레스실, 욕실, 현관, 발코니 등)로 이용 중임(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

북동측 하향 완경사지의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외, 동측 및 남측으로 폭 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한 허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)) 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



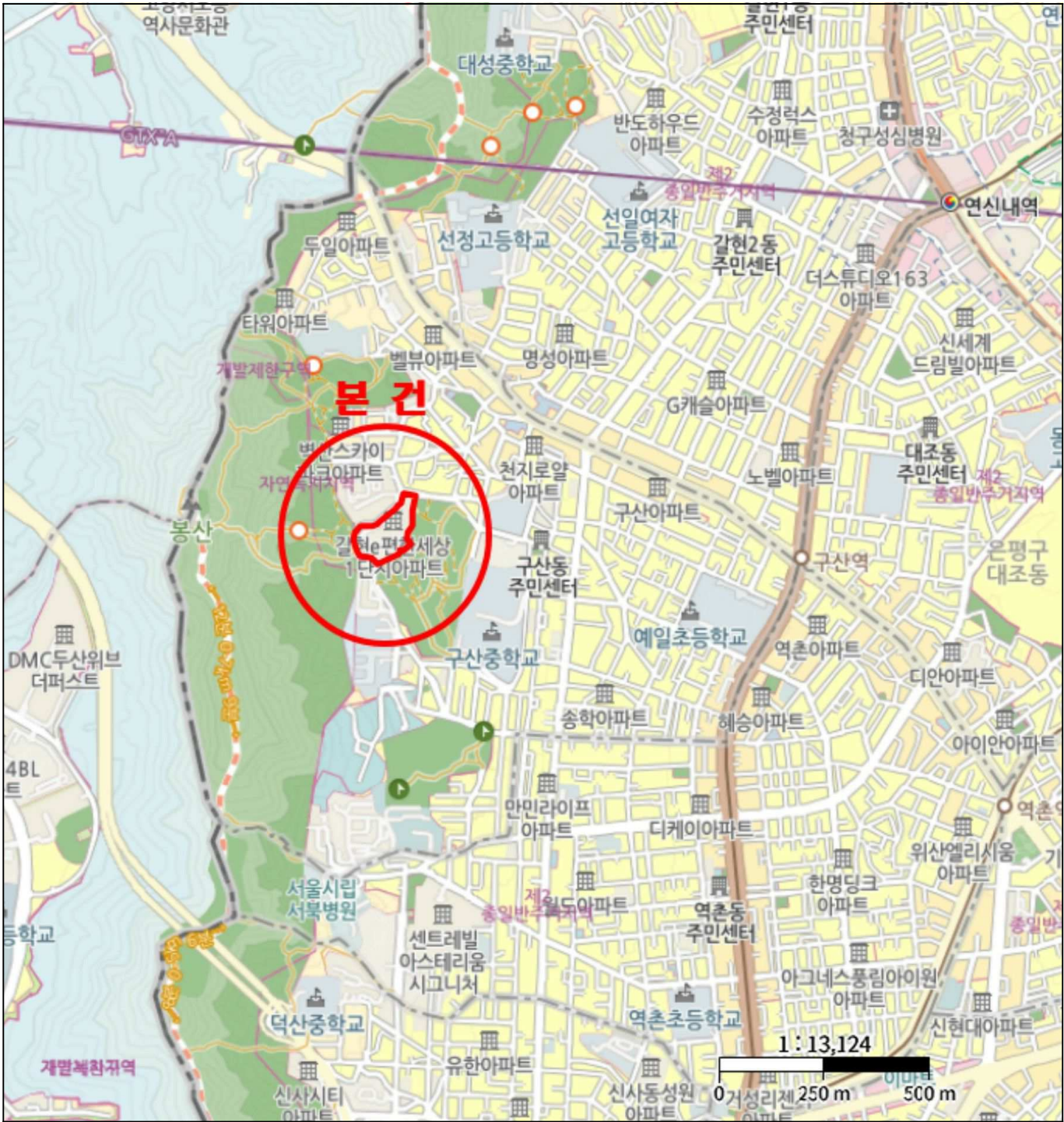
소재지	서울특별시 은평구 구산동 547 갈현1단지아-편한세상아파트 102동 13층 1301호
-----	---



위 치 도

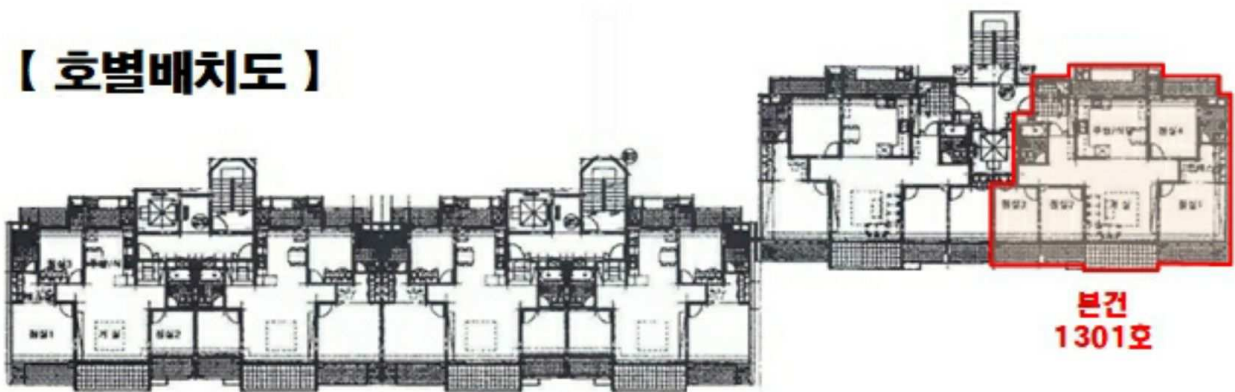


소 재 지	서울특별시 은평구 구산동 547 갈현1단지아-편한세상아파트 102동 13층 1301호
-------	---

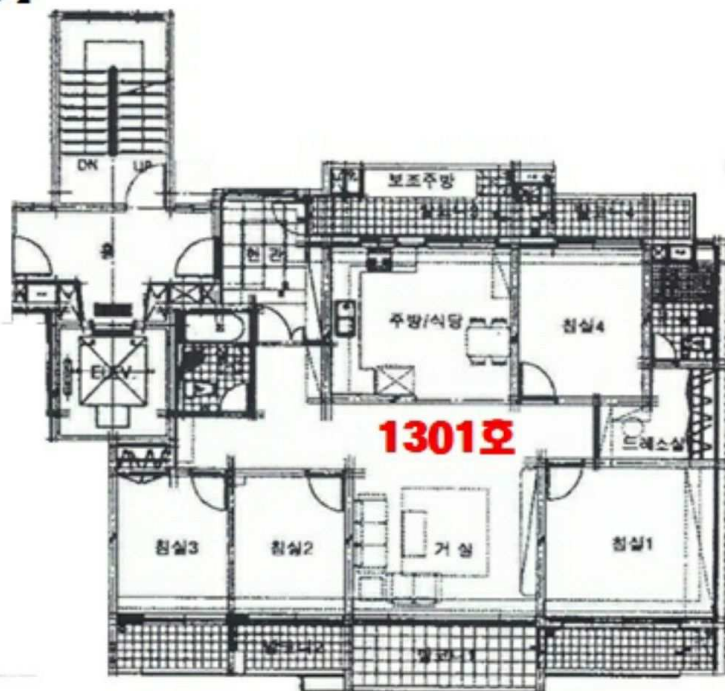


호별배치도 및 내부구조도

【 호별배치도 】



【 내부구조도 】



사 진 용 지



전경1



전경2



전경3



후경

사 진 용 지



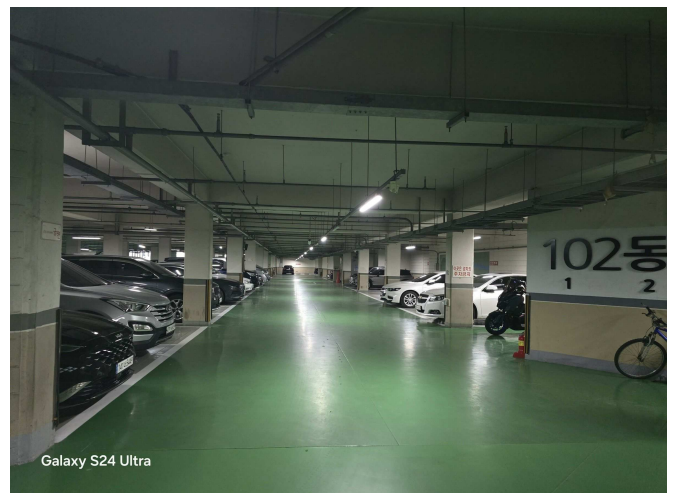
본건 출입문



일층 공동출입구



지상주차장



지하주차장

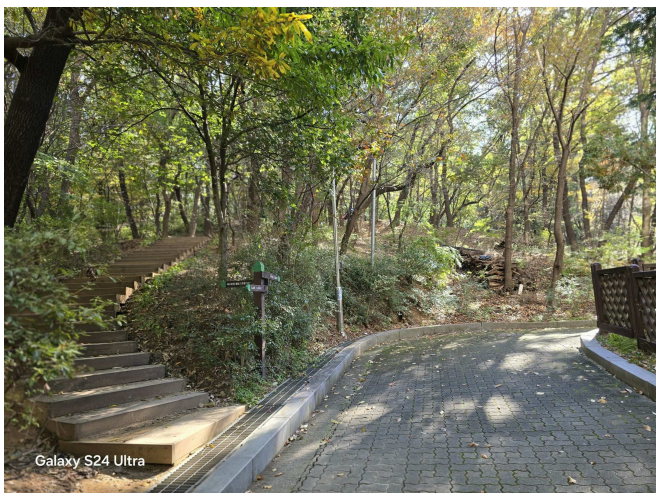
사 진 용 지



주위환경_아파트 정문



주위환경_단지 북동측



주위환경_단지 남동측 근린공원



단지 내 전경