

# 감정평가서

건명	홍순분 소유물건(2025타경51521)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
감정서번호	S1-250605-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

새온감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김종서

감정평가액	삼억육천만원정 (₩360,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍순분 (2025타경51521)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.13 ~ 2025.06.16	2025.06.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	360,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩360,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 ‘길마어린이공원’ 서측 인근에 소재하는 ‘해피리움’ 제101동 제2층 제203호(다세대)로서, 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하였음.

‘시장가치’란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 시간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

- ① 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- ② 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 16일임.

## 5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 06월 13일 ~ 2025년 06월 16일 실시하였음.

## 6. 그 밖의 사항 등

본 부동산을 수차례 방문하였으나 폐문부재로 인해 내부확인이 불가하였으며 집합건축물 대장 현황도, 외부관찰 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바, 경매진행시 유의바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 평가대상 물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 갈현동 487-17외 2필지				건물명	해피리움 101동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상 6층 / 지하 -층			
용도	다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대), 그린생활시설				사용승인일	2015.08.28			
구분	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고	
1	101	2	203	41.84	8.17	50.01	26.45	다세대주택	

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동, 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점
1	갈현동 487-1*외	해피리움 101동 30*호	29.83	270,000,000	9,051,000	2015-08-28	2025-02-22
2	갈현동 487-1*외	해피리움 101동 30*호	41.84	360,000,000	8,604,000	2015-08-28	2025-05-17
3	갈현동 487-1*외	해피리움 101동 50*호	42.20	380,000,000	9,005,000	2015-08-28	2023-07-24

출처) 등기사항전부증명서, 감정평가 정보체계 (KAIS)

### 나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #2】을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘월간 연립다세대 매매가격지수’를 활용하여 산정.

[ 연립다세대 매매가격지수: 서울 강북지역 서북권 ]

구 분		매매가격지수	비고
기준시점	2025.06.16	100.1	2025년04월
거래시점	2025.05.17	100.1	2025년04월
시점수정치 산출		1.00000	$00.1/100.1 \approx 1.00000$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대등함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
기타 요인	부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	대등함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			1.000	-

## 6. 비준가액

기호	거래금액(원) (단가(원/㎡))	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1	360,000,000 (@8,604,000)	1.00	1.00000	1.000	41.84/41.84	360,000,000	360,000,000 (@8,604,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 가. 인근 유사 부동산의 평가전례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	동, 층 / 호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	단가 (원/㎡)	사용승인일	기준시점	목적
A	갈현동 470-1*	5층 501호	27.88	225,000,000	8,070,000	2017-11-29	2025-02-19	법원경매
B	갈현동 327-4*	2층 203호	59.20	507,000,000	8,564,000	2023-06-02	2024-10-12	공매
C	갈현동 508-1*	5층 503호	29.47	255,570,000	8,672,000	2019-10-08	2025-05-31	공매

출처) 한국감정평가사협회 / 천원미만 반올림

#### 나. 인근지역 호가수준 및 인근지역 가격수준에 관한 의견

지리적 위치	이용상황	전유면적(㎡)	호가 수준(원/㎡)	비 고
본건 인근	다세대주택	40㎡ 내외	8,500,000~9,000,000 내외	-

동, 층별, 위치별 효용, 노후도 등에 따른 가격편차가 나타남.

### 2. 감정평가액

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	101	2	203	41.84	360,000,000	8,604,000	-

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

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 갈현동  [도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로 19길 26-9	487-17 487-18 487-19 해피리움 제101동	다세대주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  6층  1층  1층  2층  3층  4층  5층  6층  옥탑1층 (연면적제외)				
						64.66		
						18.55		
						131.84		
						131.84		
						131.84		
						131.84		
						113.19		
						13.84		
					1)	동 소	487-17	대
2)	동 소	487-18	대	제2종일반주거지역	241			
3)	동 소	487-19	대	제2종일반주거지역	241			
1				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	41.84	41.84	360,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1~3) 소유권 -----	26.45	26.45		
				대지권	723			
<b>합 계</b>							<b>₩360,000,000.-</b>	
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		144,000,000	
					건 물 :		216,000,000	

# 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 ‘길마어린이공원’ 서측 인근에 소재하는 ‘해피리움’ 제101동 제2층 제203호(다세대)로서 주위환경은 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트 등이 소재하는 주거지대이며 각종 근린생활시설, 각급학교, 공원 등이 소재하는 환경임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 구산역(6호선)이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 내 2층 203호로서  
 (사용승인일: 2015.08.28)  
 외벽: 치장벽돌 및 인조석돌붙임 등  
 내벽: -.  
 창호: 하이새시창호 임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.  
 (후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참고)

## (5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.

# 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 3필지 일단으로 가장형 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 토지는 남동측으로 노폭 약 6m 포장도로에 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사 기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



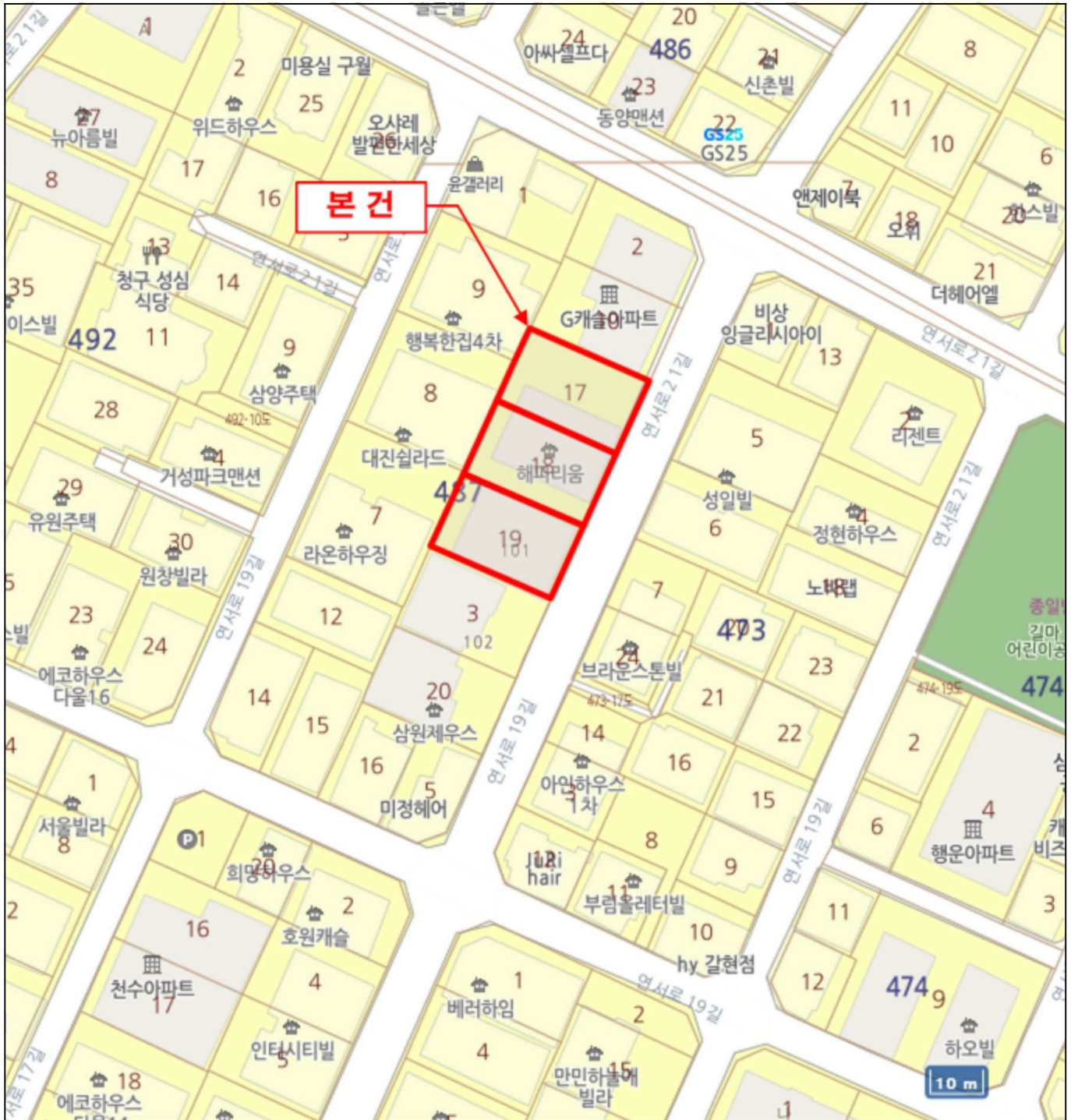
소재지	서울특별시 은평구 갈현동 487-17 해피리움 101동 2층 203호
-----	--



# 위치도



소재지	서울특별시 은평구 갈현동 487-17 해피리움 101동 2층 203호
-----	--



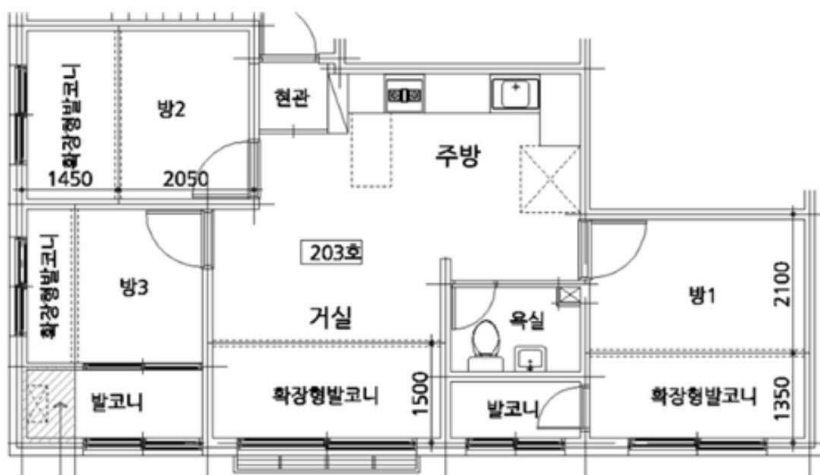
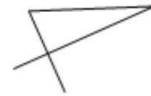
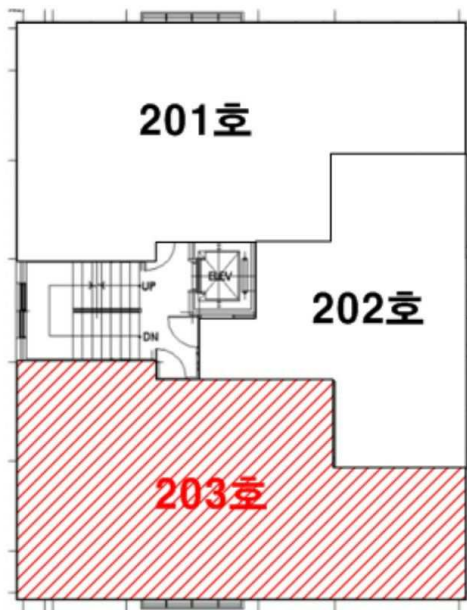
# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 은평구 갈현동 487-17 해피리움 101동 2층 203호

## <호별배치도 및 내부구조도>

<None Scale>



※ 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부확인을 하지 못하여  
 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제사항과는 다소의  
 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 참고 하시기 바랍니다.

