



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HJ2026-0518-0501
평가금액	866,000,000 원
평가기관 / 평가자	하정감정평가사사무소 / 윤정현
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	하정감정평가사사무소 / 윤정현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-25 02:13:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	나명길 소유물건 (2026-03572-A01)
평가서번호	HJ2026-0518-0501
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장

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

하정 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

윤정현

(인)

감정평가액	팔억육천육백만원정(W866,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	나명길 (2026-03572-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.05.24	2026.05.18 ~ 2026.05.24	2026.05.24		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	866,000,000
	합 계					₩866,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 은평구 불광동 소재 “불광1동주민센터” 북동측 인근에 위치하는 북한산힐스테이트1차아파트 제1102동 제4층 제404호에 대한 한국자산관리공사 서울서부지역본부의 공매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 5월 24일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2026년 5월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

제9조 [기본적 사항의 확정]	② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
제10조 [대상물건의 확인]	① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

4. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제2조 [정의]	1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.
제5조 [시장가치기준 원칙]	① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공부서류에 의거하여 감정평가하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부를 조사하지 못하여, 호별배치도 및 내부구조도는 건축물현황도, 평가전례 및 외부관찰 등에 의하여 동 유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하고 도시하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 공매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	서울특별시 은평구 불광동 635 북한산힐스테이트1차아파트 제1102동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 불광로2길 33		
주용도	아파트	사용승인일	2009.07.16.
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	규모	78세대 (단지 총 603세대)
층수	지상 12층	용도지역	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역

2. 대상물건 개요

기호	구분	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
가	제4층 제404호	아파트	59.817	65.662	44.48

3. 대상 구분건물의 개황

(1) 지리적 위치 및 주위 환경

대상물건은 서울특별시 은평구 불광동 소재 “불광1동주민센터” 북동측 인근에 위치하는 아파트로서, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 및 공원 등이 혼재하는 지역입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 “불광역(지하철3,6호선)”이 소재하는 등 대중교통편의는 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층건 내 제4층 제404호로서,
(사용승인일 : 2009.07.16.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며, 후첨 “내부구조도” 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 및 주차장 등이 구비된 것으로 추정됩니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지 내 부정형 토지로서, 아파트 등 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

단지 내 도로를 통해 단지 남측 외곽 공도와 연계되어 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 토지이용계획 및 공법상 제한

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 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.)), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.))

(9) 공부와의 차이

ㄱ.

(10) 기타 참고사항

가. 임대관계

미상입니다.

나. ‘총괄표제부’와 ‘1102동 표제부’상 사용승인일 상이

대상물건 소재 단지의 건축물대장 총괄표제부상 사용승인일은 “2009.09.02.”이고 대상물건 소재 1102동 집합건축물대장 표제부상 사용승인일은 “2009.07.16.”입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 전입세대 열람내용

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		도로명 주소	서울특별시 은평구 불광로2길 33, 1102동 404호(불광동)						
		지번 주소	서울특별시 은평구 불광동 635 1102동 404호						

세대 순번	세대주/ 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입 일자	등록 구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	나 **	2026-02-19	거주자	동거인				
	최초 전입자	2026-02-19							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제1조 [건물의 구분소유]

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가

(1) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미합니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

(2) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지	동/층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	불광동 630	1107동 7층 700호	59.817	44.68	880,000,000	14,711,537	2026.03.08
							2009.07.16
B	불광동 630	1103동 9층 900호	59.817	43.32	880,000,000	14,711,537	2026.02.21
							2009.07.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건과 동일 단지에 소재하는 거래사례로서, 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 등재되었으며, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교가능성이 큰 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정하였습니다.

(3) 사정보정치의 산정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정치의 산정

대상물건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 대상물건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 ‘서울특별시 은평구 아파트 매매가격지수’(출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

아파트

지역 : 서울특별시 은평구(26.03.08~26.05.24)

거래시점 : 2026.03.08., 2026년 02월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2026.05.24., 2026년 04월 지수를 적용하였습니다.

2026.03.08 매매 가격지수 (적용:2026년 02월) : 100.8

2026.05.24 매매 가격지수 (적용:2026년 04월) : 102.3

시점수정치 : $102.3/100.8 \approx 1.01488$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고지)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 형오시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단실, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	비교항목	세부항목
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성
	향별 효용	
기타요인	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
기타요인	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 가치형성요인 비교

기호	사례	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	A	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
		대상이 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	14,711,537	1.000	1.01488	0.970	14,482,531	59.817	866,301,557	866,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	구분	동/층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원) (@전유면적당단가)	평가 목적	기준시점
		용도지역						사용승인
a	불광동 630	아파트	110*동 4층	59.817	44.48	821,000,000 (@13,725,195)	경매	2025.12.18
		1종일주 2종일주	4**호					2009.07.16
b	불광동 630	아파트	10*동 7층	84.9885	50.194	1,060,000,000 (@12,472,276)	경매	2025.12.02
		2종일주	7**호					2010.08.30

2. 인근 유사부동산 시세 수준

인근지역의 유사부동산의 시세 수준은 층, 향, 구조, 위치 등에 따라 차이가 있으며,
전유면적당 13,000,000 ~ 15,000,000원 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 대상물건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등) 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	아파트명	동·층·호수	감정평가액(원)	비고
가	불광동 635	북한산힐스테이트 1차아파트	제1102동 제4층 제404호	866,000,000	-

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 불광동 635 북한산힐스테이트1차아파트 제1102동 제4층 제404호
-----	--



위 치 도



소재지	서울특별시 은평구 불광동 635 북한산힐스테이트1차아파트 제1102동 제4층 제404호
-----	--



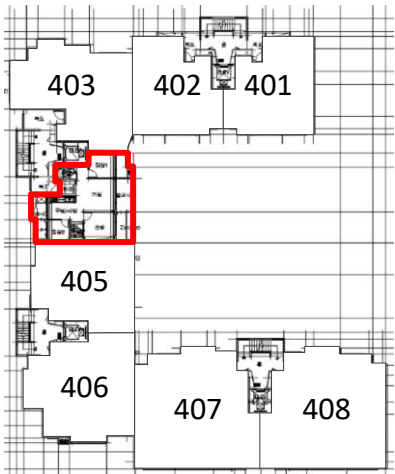
호별배치도 및 내부구조도

소재지

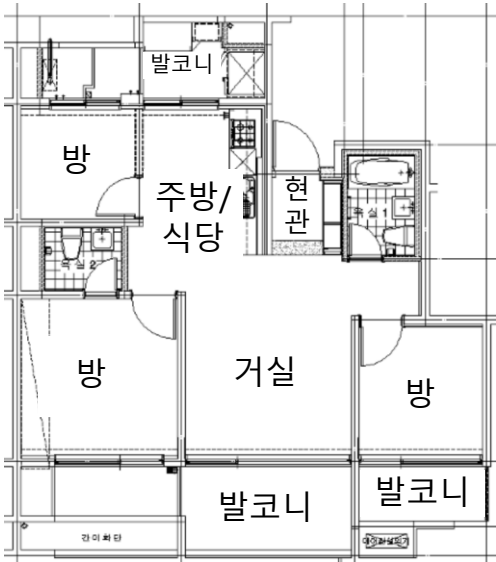
서울특별시 은평구 불광동 635 북한산힐스테이트1차아파트 제1102동 제4층 제404호

No Scale

대상물건
제4층 제404호



[호별배치도]



[내부구조도]

대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 공매진행 및 입찰시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.





1



