

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 에스아이유동화전문 유한회사  
소유물건(2025타경51685)

의뢰인: 서울서부지방법원  
사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: 준일2025-030

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

준일감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
변창현

(인)

감정평가액	일억육천팔백만원정 (₩168,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	에스아이유동화전문 유한회사 (2025타경51685)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.21 ~ 2025.07.31	2025.08.01		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	165,000,000
	(제시외 건물)	(8.2)	제시외 건물	8.2	-	3,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩168,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 다세대주택(통칭: 일성아크로빌) 제5층 제502호 (전유면적: 28.955㎡)로서, 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.31일로 함.

### 4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장등본 상 건축물현황도 및 본건 평가전례·외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- (2) 본건 건물은 증축으로 부합된 상태의 제시외건물이 소재하는 바 "현황기준" 평가원칙에 의거 이를 포함하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 건물은 증축으로 부합된 상태의 제시외건물이 소재하고 현황은 효용증대요인이 있지만 향후 이행강제금 부과 및 원상복구처분의 가능성도 배제하지 못하는 바 경매참여시 현황 및 양성화 가능성 여부·적법성 등에 대해 필히 사전 재확인·검토 요망됨.

(4) 본건 제시외건물 구조 및 면적·이용상황(후첨 “내부구조도” 및 “사진용지” 참조)

ㄱ) 하이샷시조 샌드위치판넬지붕 발코니  
1.6 × 5.1 ≒ 약8.2㎡

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

#### 2. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 은평구 역촌동 52-31		
건물명 층·호	일성아크로빌 제5층 제502호		
사용승인일 및 용도	2011. 07. 26, 다세대주택		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	28.955	4.93	17.402

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
A	역촌동 79-**	토**	6층 000호	29.84	17.09	15,000	국토교통부 실거래가	2025.03
								2011.12
B	역촌동 52-**	일성 ****	3층 000호	37.06	22.27	18,700	국토교통부 실거래가	2025.04
								2011.07
C	역촌동 50-**	동양 ***	5층 000호	29.96	18.20	17,500	국토교통부 실거래가	2025.06
								2013.01
D	역촌동 72-*	미르 ***	4층 000호	29.81	20.22	17,800	국토교통부 실거래가	2025.06
								2012.04

#### (2) 비교사례의 선정

거래사례 B>는 같은건물내 소재하나 저가거래로 탐문되어 배제하고 대상물건과 전유면적·신축년도 등 물적유사성이 높으며 남측 인근에 소재하고 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 D>를 선정함.

### 4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

### 5. 시점수정

#### (1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 서북권)

(2025.03 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 D> 기준시점 가격지수	2025. 05	100.4	-
본건 기준시점 가격지수	2025. 06	100.9	-
시점수정치		1.00498	-

\* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 " 한국부동산원 연립다세대 매매가격 지수 (서울특별시 서북권) " 를 적용하여 산정함(1.00498)

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식)/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 개별요인 비교치 결정

조 건	세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성·차량이용의 편리성 등에서 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드		1.00	0.99	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 소폭 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)		1.00	0.96	본건은 거래사례와 비교시 층별요인·토지의 소유권·대지권 면적수준 등에서 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계			0.95		

### 7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준·최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

### 8. 비준가격

물건 번호	거래사례 (만원)	거래 사례의 사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	17,800	1.00	1.00498	0.95	28.955	29.81	1.00	165,067,898

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준  
· 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩165,000,000.-으로 가격결정함.



## 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		
ㄱ)	(제시외건물)	52-31	발코니	하이샷시조 샌드위치판넬지붕 5층 소재	(8.2)	8.2	3,000,000	제시외건물 발코니
	서울특별시 은평구 역촌동							
소 계							₩3,000,000	
합 계							₩168,000,000.-	
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 역촌동 소재 "역촌초등교" 북서측 인근에 위치함.  
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어  
 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장까지 도보로 약2~3분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는  
 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층건내 제5층 제502호로서,  
 외벽은 치장석붙임 마감 등,  
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,  
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

## (4) 이용상태

현관1·방2·주방1·거실1·욕실겸화장실1·(제시외 증축부분: 발코니1) 등으로 이용중인  
 것으로 탐문됨.

## (5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임  
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 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

세장형으로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 52-31 5층 502호

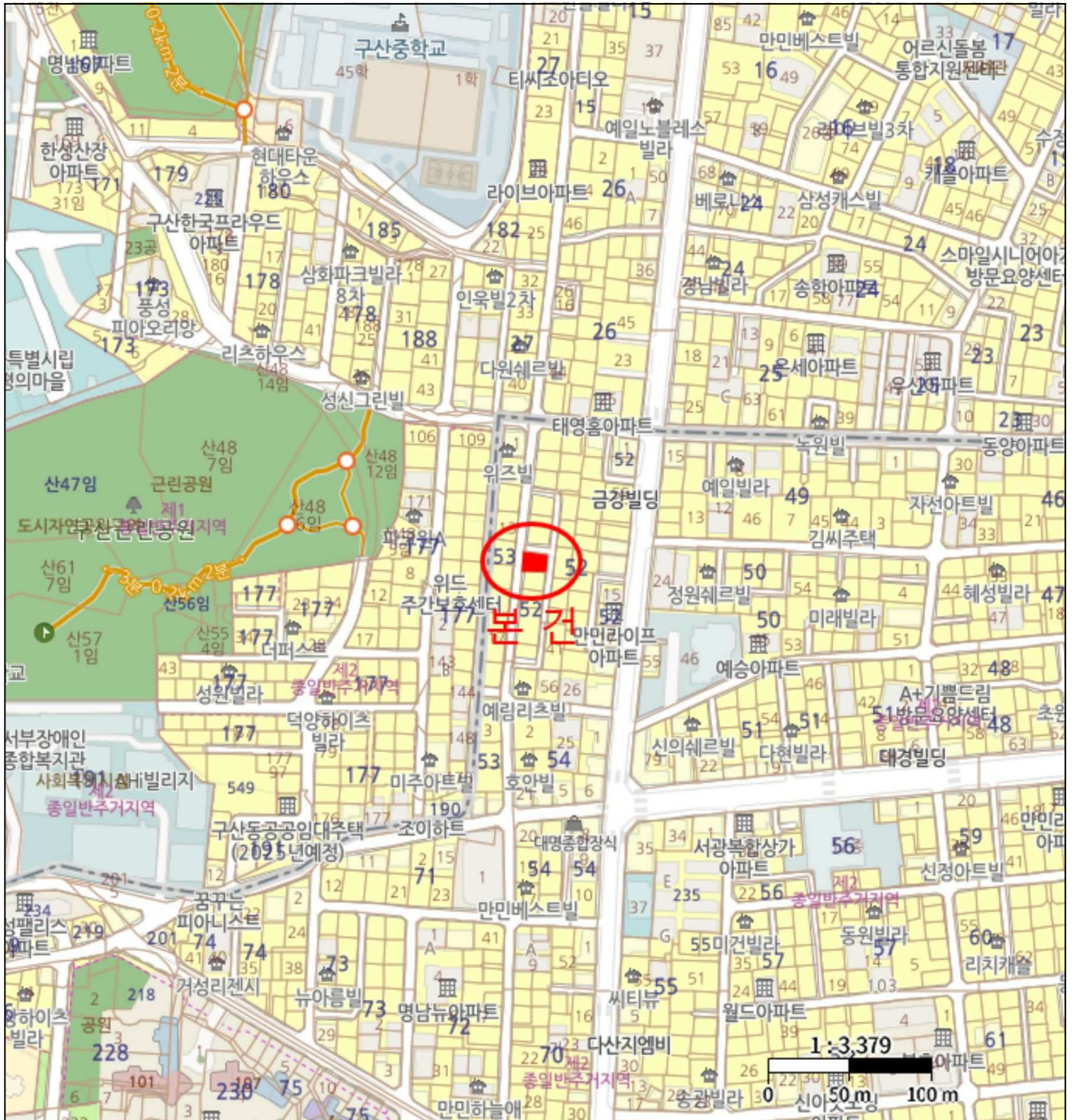


# 위치도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 52-31 5층 502호



# 내부구조도



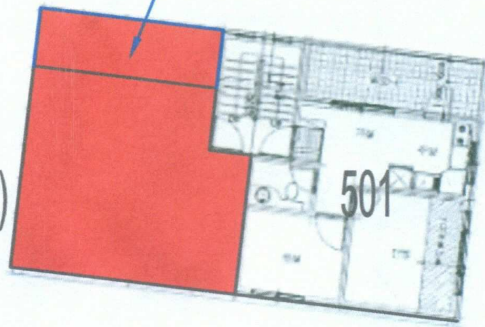
소재지	서울특별시 은평구 역촌동 52-31 5층 502호
-----	-----------------------------

No Scale

<호별배치도>  
(일성아크로빌)

제시외 건물 (발코니)  
기호 기

본건  
(5층 502호)



<내부구조도>

제시외 건물  
기호 기









1



1

