

감정평가서

건 명: 박정은 소유물건(2025타경51109)
서울특별시 은평구 역촌동 59-30 소재

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: 프리즘2503W 51109



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	이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정은 (2025타경51109)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.15	2025.03.14 ~ 2025.03.15	2025.03.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	293,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩293,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 역촌동 59-30 [도로명주소: 서울특별시 은평구 역말로 32 (역촌동)] 지상에 소재하는 다세대주택 대신벨리온 3층 304호(전유면적: 27.6㎡, 대지권 면적: 16.5㎡)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 3월 14일 ~ 2025년 03월 15일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 03월 15일입니다.

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

내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물관리대상 건축물현황도를 기준으로 도시(후첨 호별배치 및 내부구조도 참조)하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

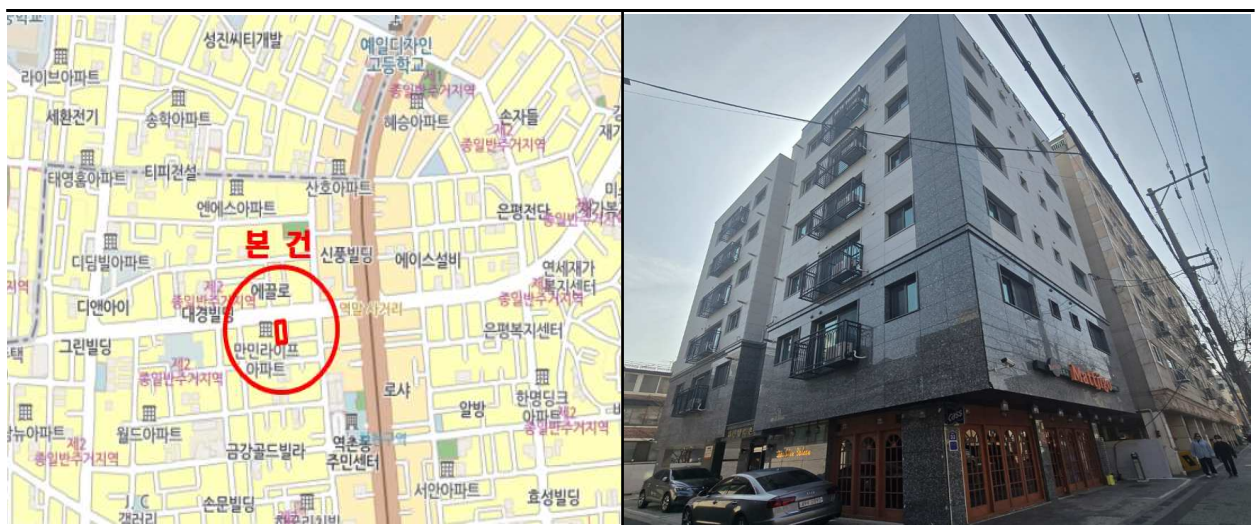
소재지(명칭)	서울특별시 은평구 역촌동 59-30		
건물 연면적	723.36㎡	대지 면적	368.4㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	제2종일반주거지역
지붕	(철근)콘크리트(평스라브)	주용도	다세대주택(도시형생활주택 / 단지형다세대20세대), 근린생활시설
층수	지하: 1층, 지상: 6층	사용승인	2021.01.04

2. 구분건물 상세

건물명	동호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
대신벨리온	3층 304호	27.6㎡	5.37㎡	32.97㎡	16.5㎡	-

※ 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 인근의 거래사례 중에서 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	역촌동 57-1외	유니캐슬	28.56	286,000,000	2024.03.06
		20*호	18.38	10,000,000	2021.08.18
나	역촌동 57-18외	가람채	29.97	231,000,000	2024.01.30
		20*호	19.34	7,710,000	2016.03.11
다	역촌동 20-20외	금강블루	29.17	255,000,000	2024.12.21
		20*호	19.05	8,740,000	2021.08.26

※ 자료출처는 KAIS(부동산통합업무시스템)이며, 단가는 유효숫자 3자리로 반올림하였습니다.

나. 거래사례의 선정

본건 인근에서 거래된 거래사례 중 제반 가격형성요인에서 유사성이 상대적으로 높다고 인정되는 사례 “가” (거래단가: 10,000,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “연립다세대 매매가격 지수(서울 서북권)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(1.01019)

구분	가격지수	비고
2024.03.06	98.1	거래시점(적용:2024.02 지수)
2025.03.15	99.1	기준시점(적용:2024.10 지수)
시점수정치	1.01019	99.1/98.1 ≙ 1.01019

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	가로, 접근조건 등에서 다소 우세함	1.03
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	경과 연수, 노후도 등 대체로 유사함	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	사례대비 층별 효용 등에서 다소 우세함	1.02
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 = 1.03 × 1.00 × 1.02 × 1.00		1.05

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	10,000,000	1.00	1.01019	1.05	10,606,995	10,600,000
시산가액 산정		<ul style="list-style-type: none"> • 산출가액: 10,600,000 × 27.6 = 292,560,000 • 시산가액: 293,000,000원 				

※ 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

인근 및 유사지역의 다세대주택은 경과년수, 층별 위치별 효용, 대지권 면적 비율 등에 따라 상당한 차이가 있으며, 유사한 단지형 다세대주택은 전유면적을 기준으로 8,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	역촌동 59-30	대신벨리온	27.6	297,000,000	경매	2021.01.04
		5층 50*호	16.5	10,760,870	2025.02.19	본건 건물
2	역촌동 20-23	뉴페리온	26.12	269,000,000	매입매각	2023.05.16
		3층 30*호	16.42	10,298,622	2024.10.02	-
3	역촌동 47-48	명진하이빌	29.97	309,000,000	매입매각	2023.04.04
		3층 30*호	19.14	10,310,310	2023.09.27	-

3. 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울서부지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.02. ~ 2025.03.	80.9
1개월 평균	2025.02. ~ 2025.03.	85.2

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	층 호수	전유면적	산출가액	감정평가액	비고
1	3층 304호	27.6㎡	292,560,000원	293,000,000원	

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	서울특별시 은평구 역촌동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 역말로 32	59-30 대신 벨리온		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층 다세대주택 (도시형생활주택 단지형다세대 20세대) 근린생활시설			293,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						27.84			
						64.08			
						17.88			
						128.28			
						128.28			
						128.28			
						128.28			
						128.28			
						17.88			
						368.4			
						27.6			27.6
						16.5			
						368.4x----- 368.4			16.5

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 205,100,000 87,900,000	
	합 계			이 하	여	백	₩293,000,000.-	

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 역촌동 소재 "역촌동 주민센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 소규모 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량 접근 가능하며, 본건토지와 접하고 있는 역말로 및 인근으로 지나는 연서로변에 노선버스 정류장이 있고, 근거리에서 지하철 6호선 "구산역, 응암역"이 소재하고 있어 교통환경 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층건물 내 3층304호(사용승인: 2021.01.04)로서, 외벽은 석재 및 타일붙임 마감 등, 내벽은 미확인, 창호는 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

건축물현황도면(304호 평면도) 기준으로 다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 현관, 발코니 등)으로 이용 중임. (후첨 "호별배치 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어 있음.

(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) |

인접지 대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 20미터, 동측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역

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

(9) 공부와의 차이

-

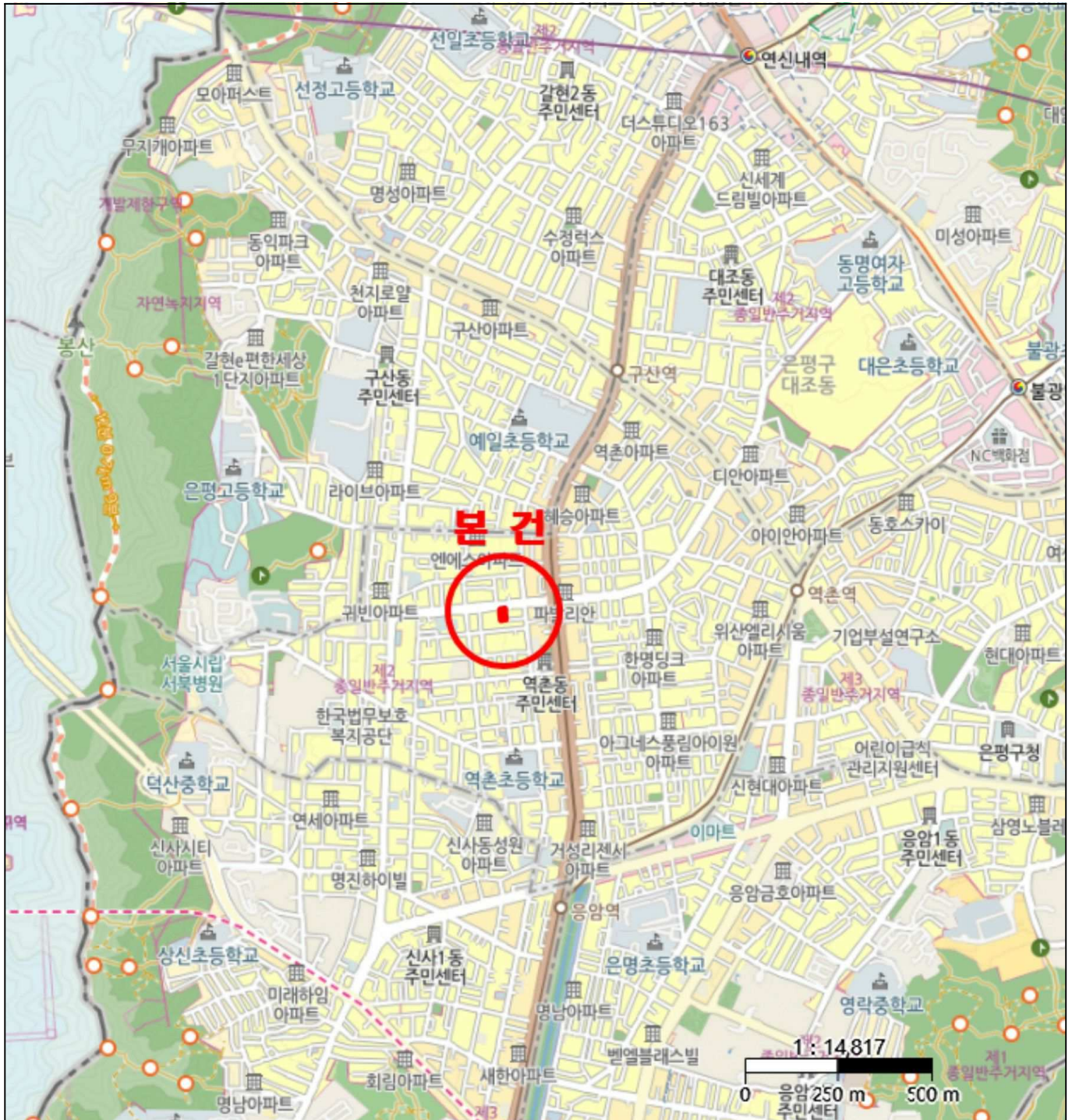
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임

광역위치도



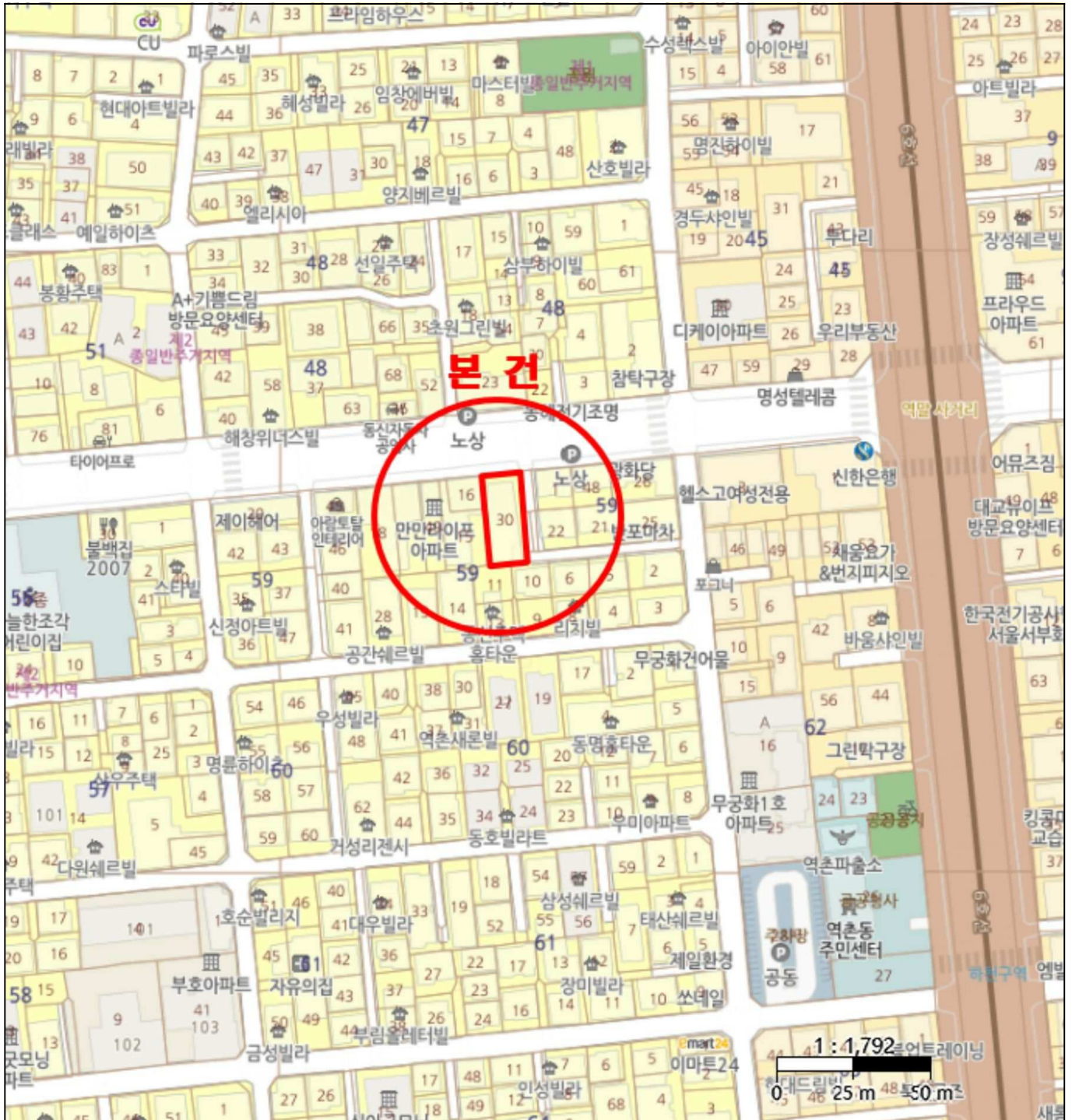
소재지	서울특별시 은평구 역촌동 59-30 대신벨리온 3층 304호
------------	-----------------------------------



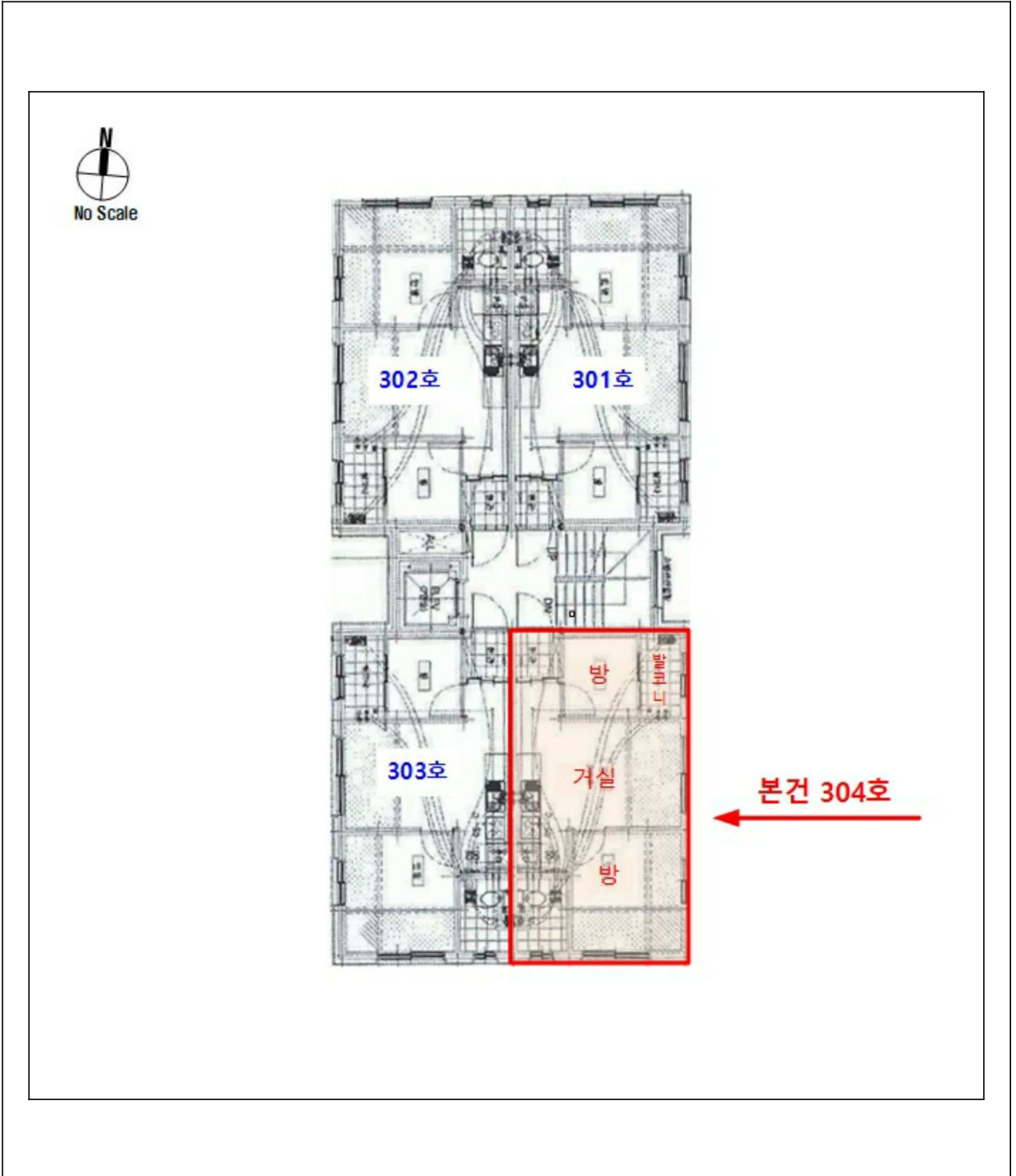
위치도



소재지 서울특별시 은평구 역촌동 59-30 대신벨리온 3층 304호



호별배치 및 내부구조도



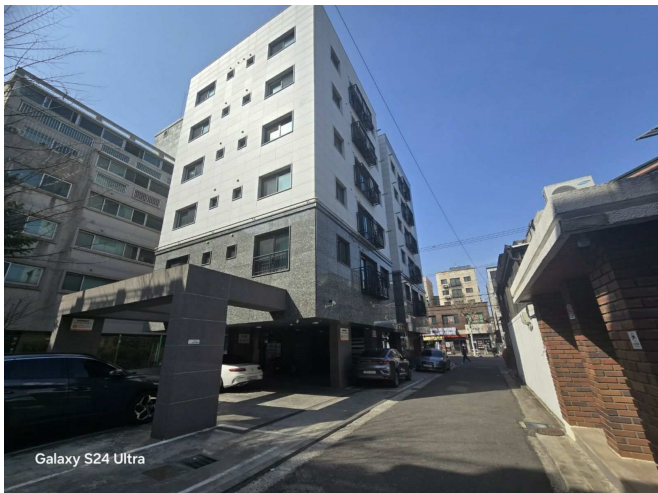
사 진 용 지



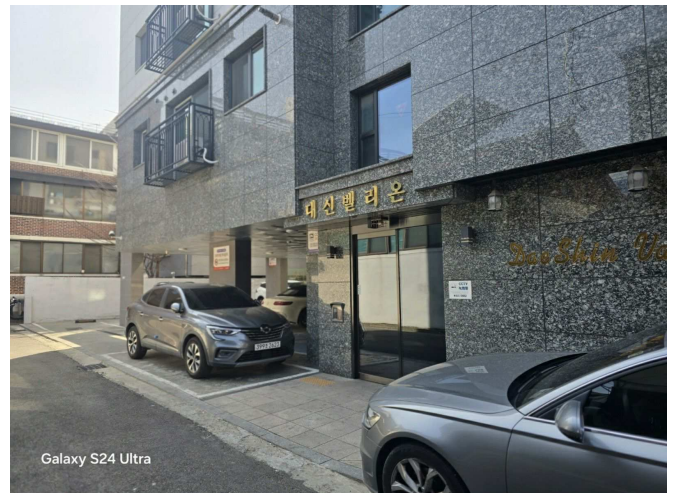
본건 전경1



본건 전경2



본건 후경1

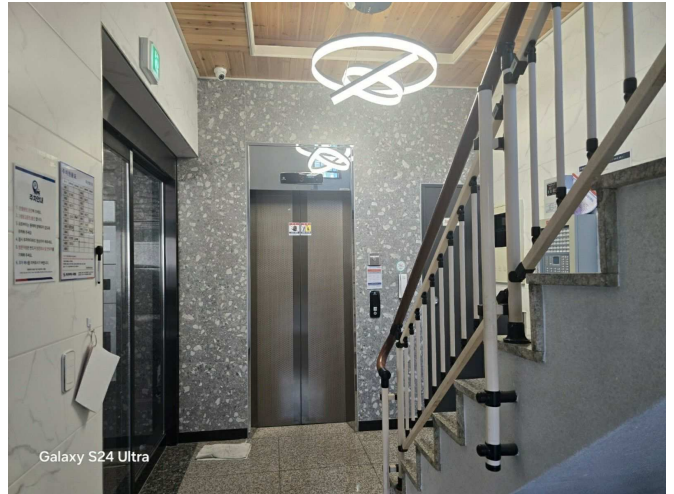


공동 출입구1 및 주차장

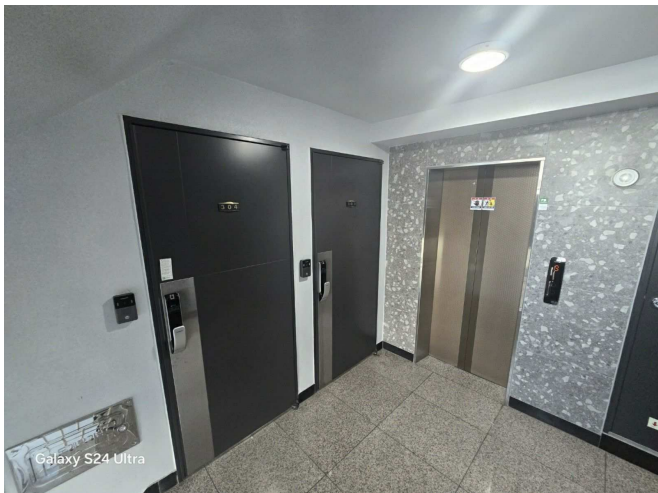
사 진 용 지



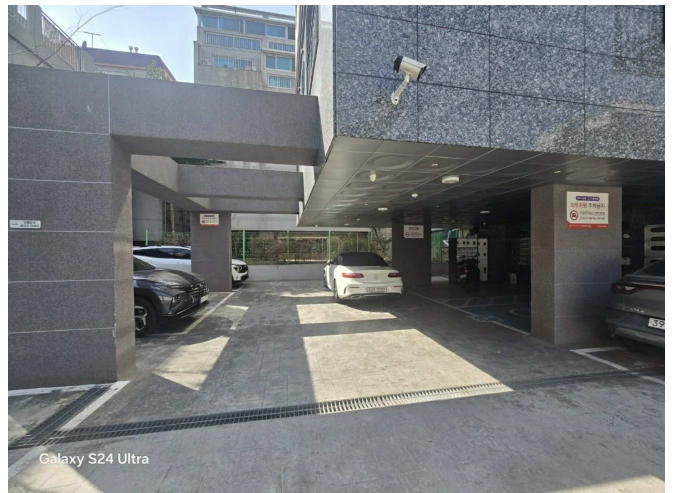
1층 공동출입구2



1층 공동현관



본건 출입문



주차장

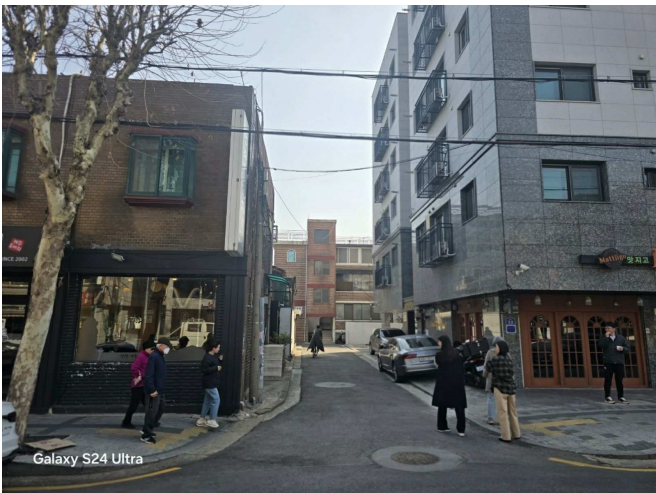
사 진 용 지



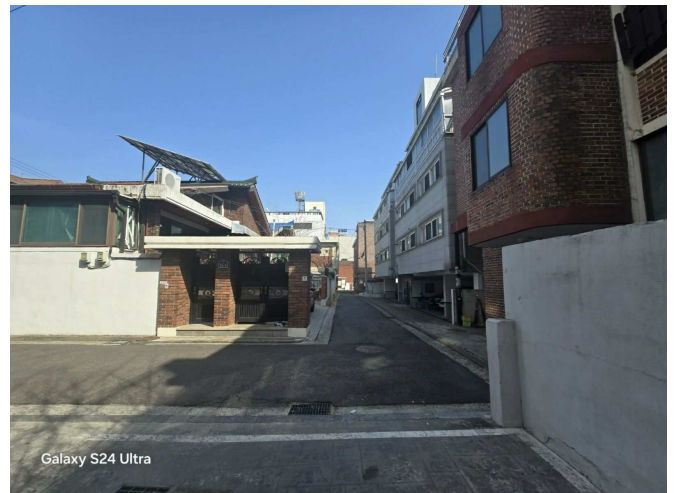
주위환경 전면1



주위환경 전면2



주위환경 측면



주위환경 후면