

감정평가서

건명	고완석 소유물건(2025타경51285)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	성민250411W51285

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.

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조광현

趙光炫 

(인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경51285)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록(건축물대장)	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.16	2025.04.15 ~ 2025.04.16	2025.04.16		
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
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	231,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩231,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 676-20[도로명주소 : 서울특별시 은평구 백련산로 9 (응암동)]에 소재하는 “제니더플레인엠텐지” 지1층 비03호로서 서울서부지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.16일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

평가 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 응암동 676-20				
도로명주소	서울특별시 은평구 백련산로 9(응암동)				
건물명, 층, 호수	“제니더플레인엣명지” 지1층 비03호				
용도	오피스텔	사용승인일	2021.01.07		
평가대상	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.89	17.2	47.09	9.3	63.5

평가 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부]

사례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (㎡당 단가)	거래시점
							사용승인일
가	응암동 676-20	제니더플래 인렛명지 (오피스텔)	지1층 /B0*호	29.8	9.27	230,000,000 (@7,718,120)	2024.11.14
							2021.01.07
나	응암동 676-20	제니더플래 인렛명지 (오피스텔)	1층 /10*호	37.3	16.87	400,000,000 (@10,723,860)	2024.08.21
							2021.01.07

(2) 거래사례의 선정

본건과 동일 건물에 소재하고 비교적 최근에 거래된 거래사례 “가” 를 선정함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

- 거래시점(2024.11.14) 매매가격지수 : 99.98
- 기준시점(2025.04.16) 매매가격지수 : 100.19(최종 발표 2025.03월 지수 적용)
- 시점수정치 : $100.19/99.98 \approx 1.00210$

평가 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	사례대비 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.00	사례대비 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.00(1.00x1.00x1.00)		

평가 의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
230,000,000	1.00	1.00210	1.00	29.89 /29.8	≒ 231,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 지하1층 호가수준은 대체적으로 전용면적 ㎡당 7,500,000원 ~ 8,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (평가목적)	가격시점
						사용승인일
응암동 676-20	제니더플레인엣명지	지1층 /비0*호	29.74	9.25	215,000,000 (경매)	2024.11.15
						2021.01.07
응암동 676-20	제니더플레인엣명지	지1층 /비0*호	29.45	9.33	219,000,000 (경매)	2024.10.21
						2021.01.07

평가 의견

3. 서울특별시 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처: 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03.01 ~ 2025.03.31	67
1개월 평균	2025.03.01 ~ 2025.03.31	72

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

지1층 B03호	:	₩231,000,000
합 계		₩231,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울특별시 오피스텔 매매가격지수, 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

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	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 백련산로 9 (응암동) 동 소	676-20 제니더플 래인엠티 지 676-20	공동주택(다세대주택). 업무시설(오피스텔), 근린생활시설	지2층	333.35			
				1 1층	324.62			
				1층	60.19			
				2 ~ 5층	136.47			
				6 ~ 8층	180.54			
				옥탑1층	16.84			
				(연면적제외)				
				제3종일반주거지역 (내)	459.1			
				지1층비03호 철근콘크리트구조	29.89	29.89	231,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	9.3	9.3		
	459.1x-----							
	459.1							
				토지·건물				
				토 지 :		138,600,000		
				건 물 :		92,400,000		
	합 계					₩231,000,000.-		
			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 응암동 소재 "서울응암초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트단지, 주거용 오피스텔, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 주상지대로서 주위환경은 쾌적함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철 6호선 "새절역"이 근 거리에 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 8층 건물내 제1층 제비03호로서 (사용승인일: 2021.01.07)
외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화설비, 승강기설비 등 구비되어 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) | |

부정형의 환경사지대 토지로서 주상용건물의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 중로에 접하고, 남서측으로 세로 및 남측으로 계단식 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2022-01-26)<건축법>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



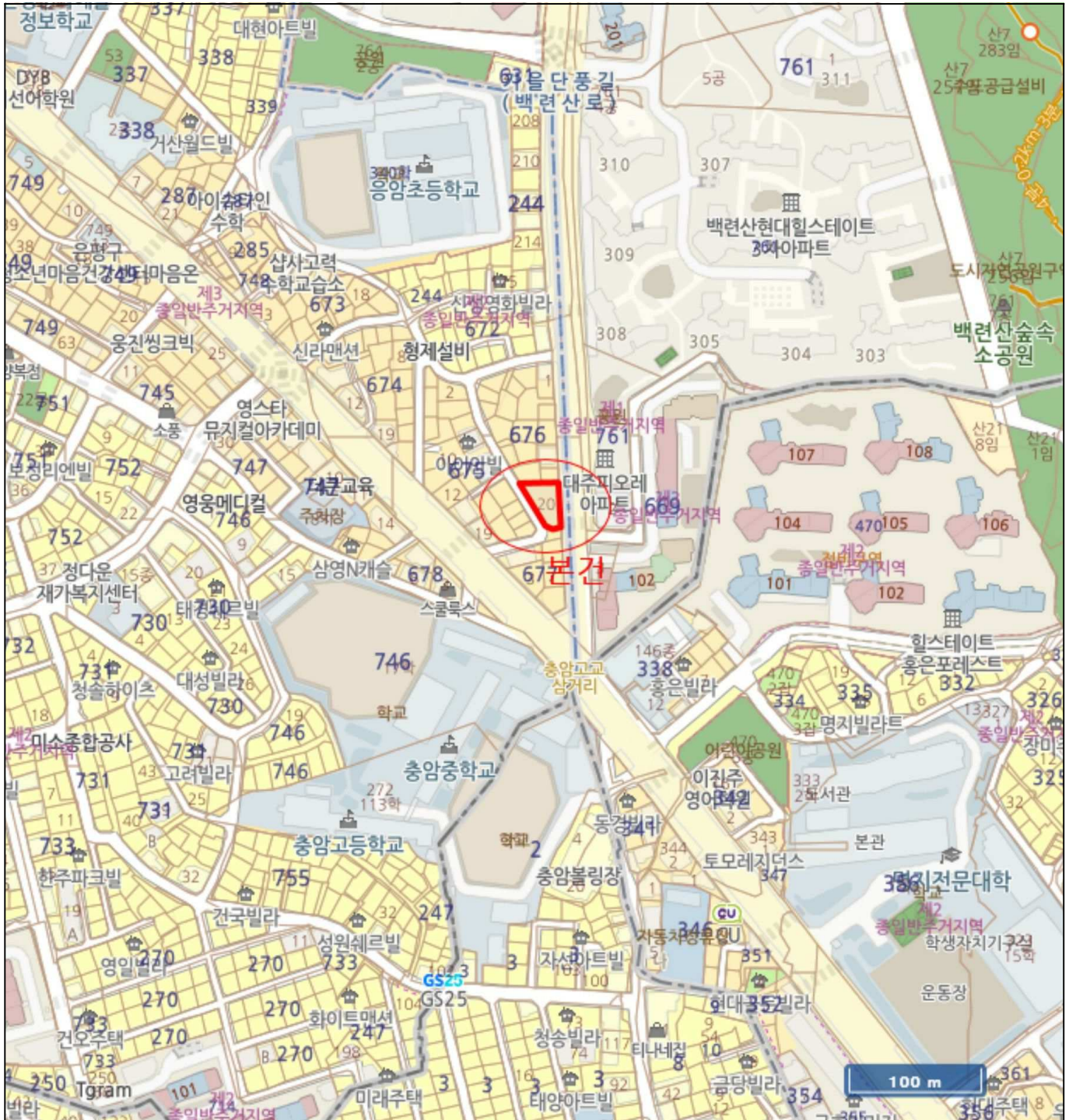
소재지	서울특별시 은평구 응암동 676-20 제니더플레인엠텐지 지1층 비03호
-----	---



위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 676-20 제니더플레인엠텐지 지1층 비03호
-----	---



내부구조도



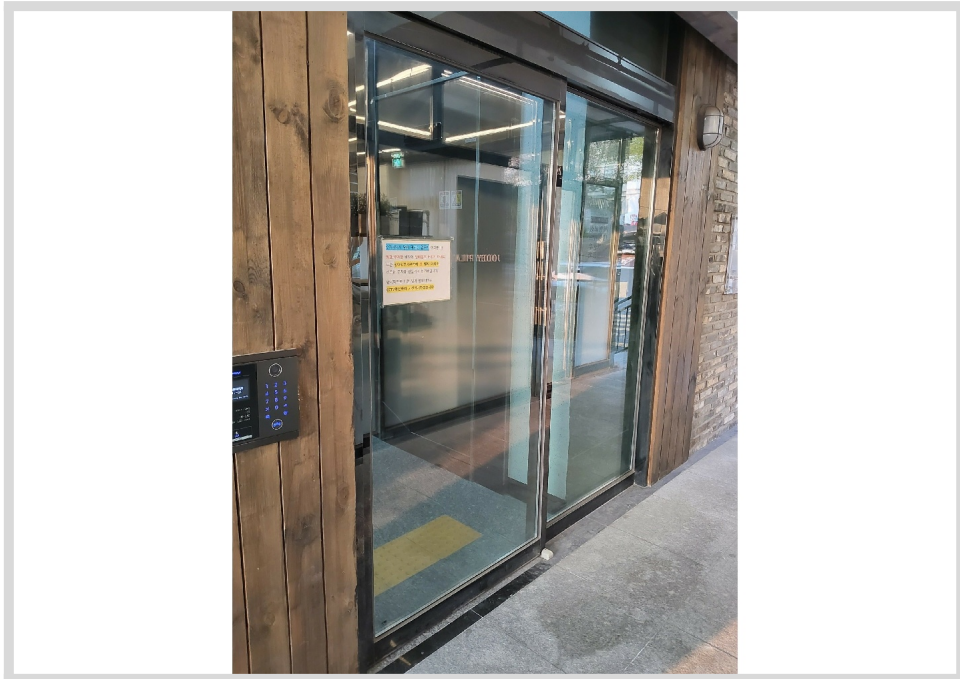
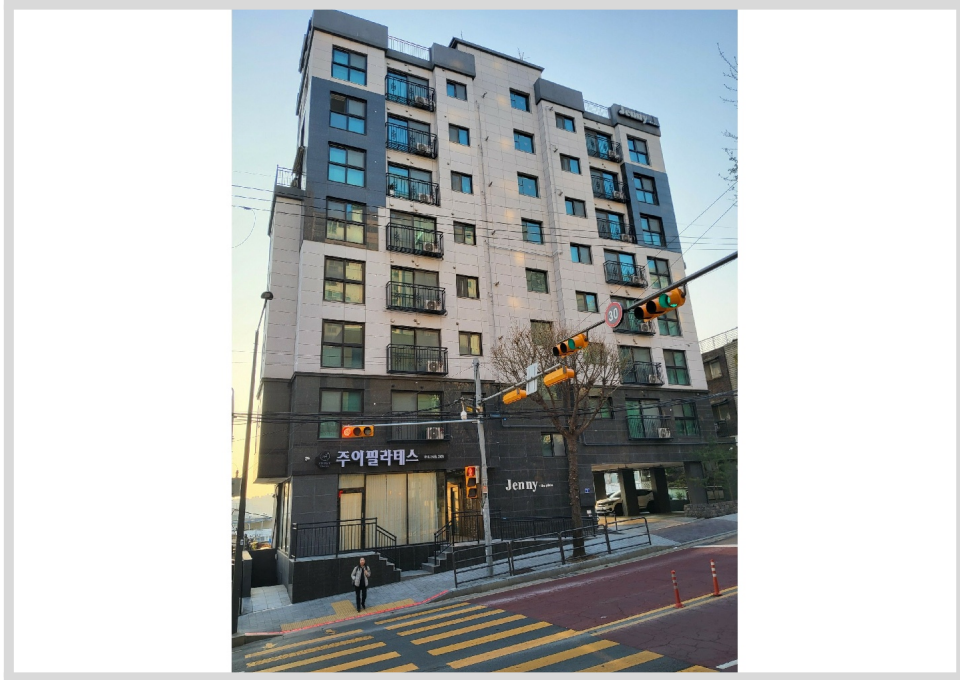
소재지 서울특별시 은평구 응암동 676-20 제니더플레인엠텐지 지1층 비03호

본건 층별구조도(지하1층)



본건 내부구조도(B03호)







(1)

