

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 사형택 소유물건(2025타경51693)

의뢰인 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정서번호 : 25-070301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001

FAX. 02-798-4002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 대 영

감정평가액	이억팔천칠백만원정(₩287,000,000.-)					
의 퇴 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	사형택 (2025타경51693)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.18 ~2025.07.21	2025.07.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	287,000,000
	합 계					₩287,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 "녹번역(지하철3호선)" 동측 인근에 위치하는 구분건물("에스엠벨리체 "제9층 제903호)로서 법원경매(서울서부지방법원 제출용) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 21일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025.07.18. ~ 2025.07.21)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재와 현관출입문 잠금 등으로 인하여, 내부확인이 불가하였는 바, 본건의 내부는 집합건축물대장상 건축물현황도, 본건 경매평가전례, 외부 관찰 등에 의하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	“에스엠벨리체”
소 재 지	서울특별시 은평구 녹번동 80-7, 80-8 [도로명주소] 서울특별시 은평구 서오릉로6길 6
용 도 지 역	준주거지역, 제2종일반주거지역
대 지 면 적	507.8㎡
연 면 적	1,566.24㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 10층
사용승인일자	2017년 12월 01일
주 용 도	공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	소재지 지번	명칭	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	녹번동 80-7외	에스엠 벨리체	제9층/ 제903호	업무시설 (오피스텔)	39.22	10.03	49.25	15.926

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	녹번동 80-X	제4층/ 제40X호	39.22	15.926	280,000,000	7,139,000	2025.04.08
							2017.12.01
#2	녹번동 83-XX	제4층/ 제40X호	57.83	11.36	430,000,000	7,436,000	2023.12.07
							2020.09.18

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례기호
가	#1

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 오피스텔 매매가격지수 서울 강북지역 서북권]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.09	100.15	100.27	100.30	100.36	100.44	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.07.21)	2025년 06월	100.44	Ⓐ
사례 거래시점 (2025.02.28)	2025년 01월	100.09	Ⓑ
시점수정치		1.00350	Ⓐ/Ⓑ

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.02	사례 대비 층별효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함. (1.000)
 (지역요인비교치 = 1.000)

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/m ²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
가	39.22	7,139,000	1.000	1.00350	1.020	7,307,266	286,590,973	287,000,000

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지	층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	녹번동 80-7	제9층/ 제90X호	39.76	241,000,000	6,061,000	법원 경매	2020.11.03
							2017.12.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
업무시설(오피스텔)	@7,000,000원/m ² 전후수준

2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭/층,호	전유면적 (m ²)	거래사례비교법 (원)		
가	"에스엠벨리체"/ 제9층/ 제903호	39.22	287,000,000	287,000,000	전유면적당 단가 @7,318,000원/m ²

3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 업무시설(오피스텔)로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 녹번동 소재 "녹번역(3호선)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 소규모의 공동주택, 아파트, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 10층건 내 9층 903호로서,

외 벽: 외장타일 및 석재 마감 등.

창 호: 하이샷시 창호 등 임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 기계식주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 8M 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 3종일반주거지역,지구단위계획구역(역촌역세권,자세한 사항 별도확인:도시계획과), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률),대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사

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) | |

시설 보호법),정비예정구역<도시 및 주거환경정비법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 기호(2): 준주거지역,지구단위계획구역(역촌역세권,자세한 사항 별도 확인:도시계획과),소로
 2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협
 조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,정비예정구역<도시 및 주거환경정
 비법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

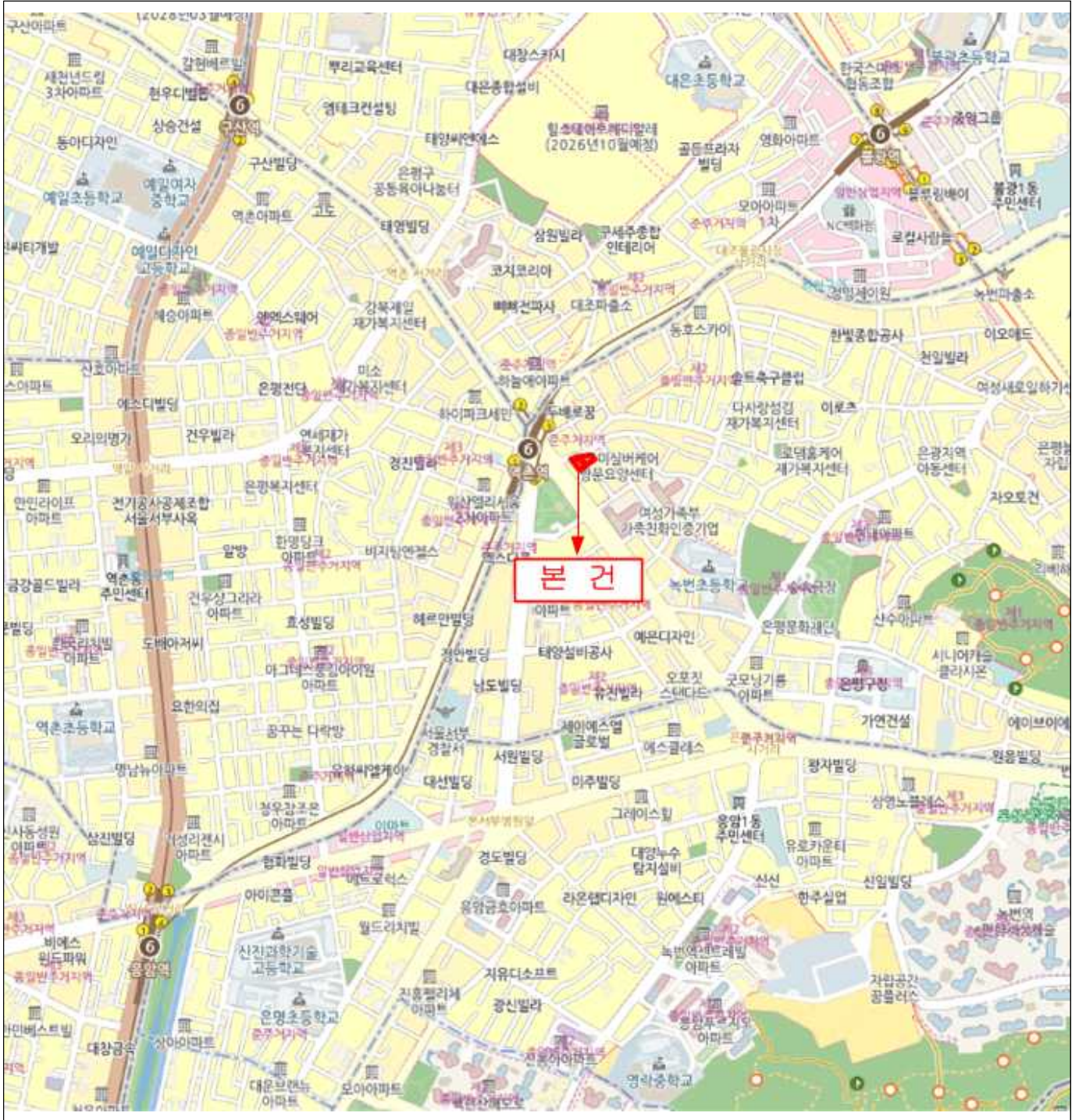
- 임대관계는 미상임.
- 본건 수회 방문하였으나, 폐문부재로 인하여 내부이용상황은 집합건축물대장 건축물현황
 도를 기준하였으니 경매진행시 참고바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 녹번동 80-7 에스엠빌리체 9층 903호



위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 녹번동 80-7 에스엠빌리체 9층 903호



내부구조도

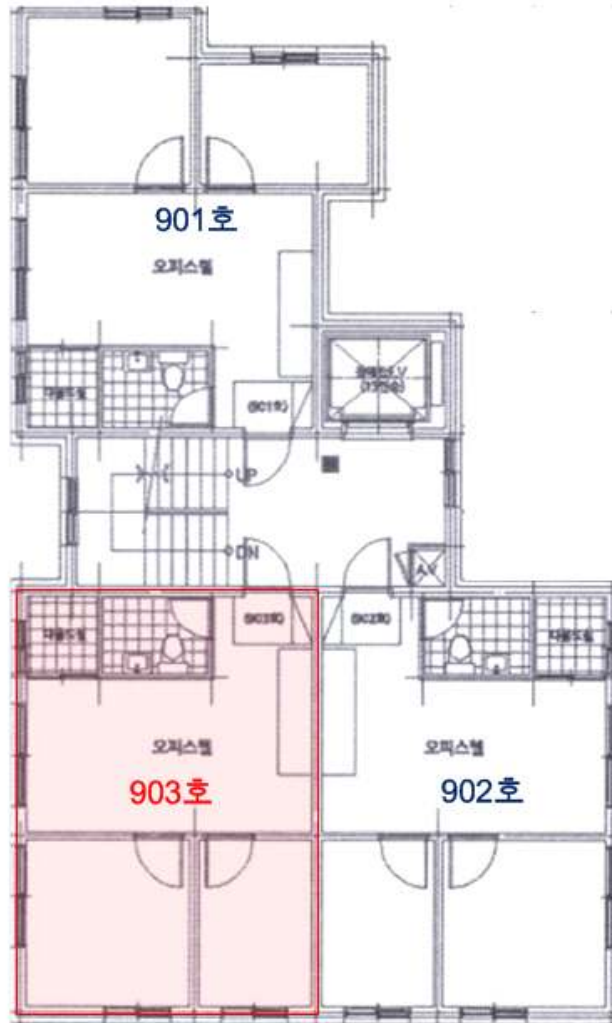


소재지

서울특별시 은평구 녹번동 80-7 에스엠벨리체 9층 903호

호별배치도 및 내부구조도

S : NO SCALE



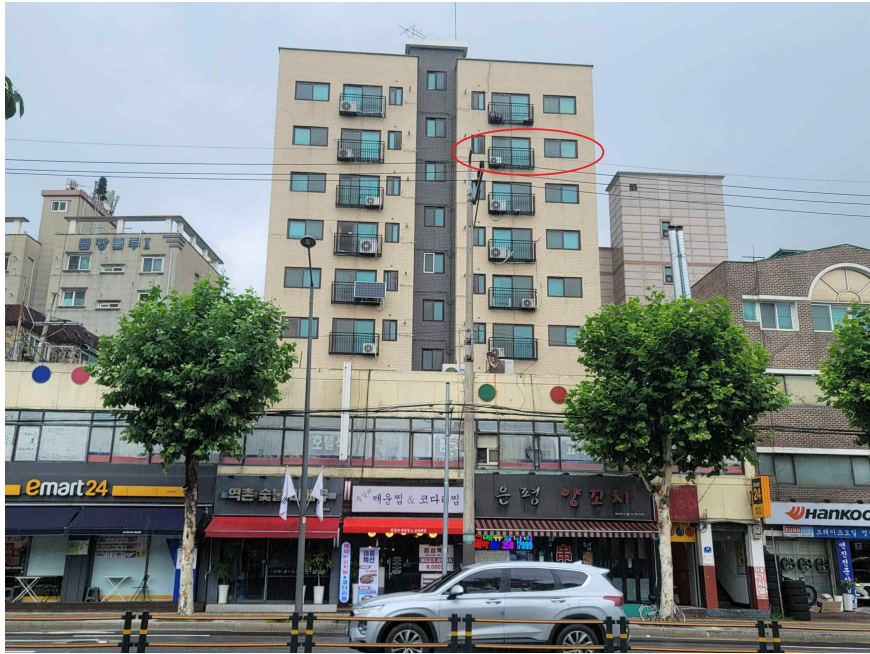
본건 <서울특별시 은평구 녹번동 80-7 외
에스엠벨리체 제9층 제903호>

사 진 용 지



본건 속한 건물전경

사 진 용 지



본건전경

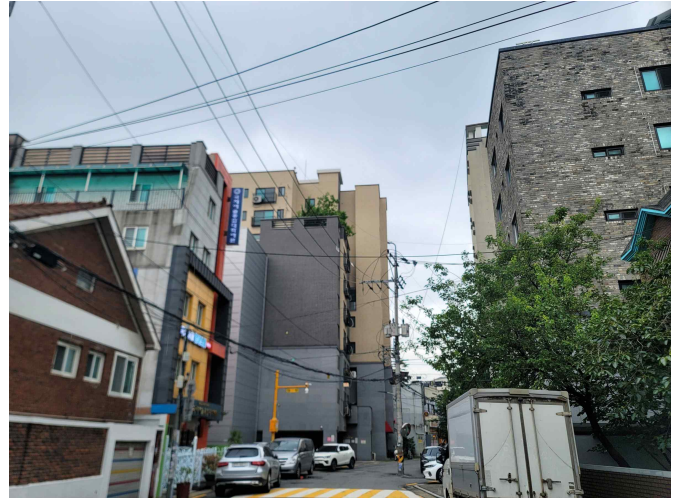


본건전경

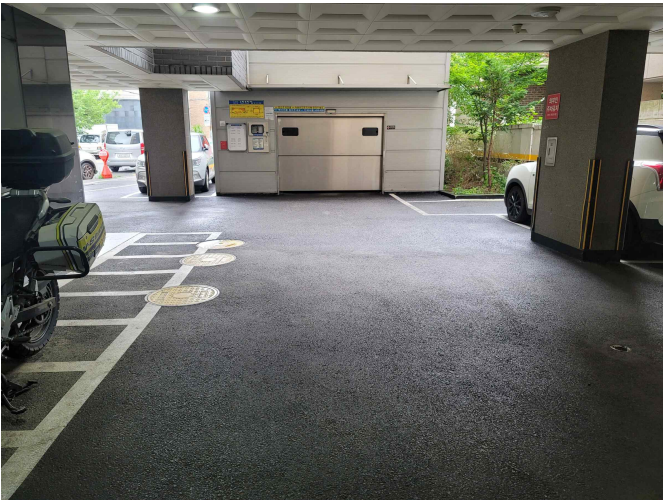
사 진 용 지



주위환경



주위환경



주차장



기계식 주차설비