

# 감정평가서

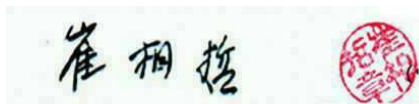
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
건명	김주원 소유물건(2025타경50274) 서울시 은평구 응암동 84-4 소재
감정서번호	삼상250114W 50274

삼상감정평가사사무소

# 구분건물 감정평가표

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

감정평가사  
최상철



(인)

감정평가액	이억육천칠백만원정 (₩267,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김주원 (2025타경50274)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.16	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호		267,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩267,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 은평구 응암동 84-4(도로명주소:은평구 은평로 13길 12-12(응암동))에 소재하는 애스엠벨리체 에이동 3층 304호(전유면적:39.64㎡, 대지권 면적:15.58㎡)로서, 서울서부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

### 2. 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.165일로 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 의견

--

# 평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 응암동 84-4				
도로명주소	서울특별시 은평구 은평로13길 12-12(응암동)				
건물명,층,호수	에스엠벨리체 에이동 3층 304호				
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2021.04.05		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	39.64	11.09	50.73	15.58	78.1

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	응암동 84-4	SM벨리체 A동	3층/ 301호	39.64	15.58	275,000	2022.03.04
							2021.04.05
나	응암동 84-4	SM벨리체 A동	9층/ 901호	27.49	10.8	275,000	2022.05.03
							2021.04.05

# 평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(22.03.04~25.01.16)

거래시점 : 2022.03.04, 2022년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.16, 2024년12월 지수를 적용 함

2022.03.04 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 102.3

2025.01.16 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.2

시점수정치 :  $99.2/102.3 \approx 0.96970$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물 내에 소재하며 제 조건 유사함.
	획지조건			
	기타조건			

# 평 가 의 견

	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비
	전용률			대등함.
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이			사례대비
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	대등함.
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계	1.00			
				x 1.00

## 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					39.64	≙
275,000	1.00	0.96970	1.00	/39.64		267,000,000

## III. 참고가격

### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 267,000,000원~  
275,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2024. 10. 16
응암동	에스엠벨리체	4층/	39.64	15.58	경매	270,000	
84-4	에이동	401호					2021.04.05
(2)							2022.04.01
응암동	에스엠벨리체	3층/	39.64	15.58	경매	275,000	
84-4	에이동	304호					2021.04.05

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.01.01 ~ 2024.12.31	64.4
1개월 평균	2024.12.01 ~ 2024.12.31	88.8

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩267,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 오피스텔 매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠벨리체 에이동 3층 304호					
건 물 명	김주원 소유물건(2025타경50274)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠벨리체 에이동					
	[도로명주소:서울특별시 은평구 은평로13길 12-12(응암동)]					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 9층 업무시설 및 다세대주택					
	지1층		111			
	1층		23.64			
	2층		177.88			
	3층		177.88			
	4층		177.88			
	5층		177.88			
	6층		129.28			
	7층		129.28			
	8층		129.28			
	9층		129.28			
	옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		21.12			
	1. 서울특별시 은평구 응암동 84-4		대	247.6		
2. 동 소 84-19 (내)	대	405.9				
전유부분의 건물의 표시: 3층304호 철근콘크리트구조		39.64	39.64	267,000,000	비준가액	

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠벨리체 에이동 3층 304호					
건 물 명	김주원 소유물건(2025타경50274)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1.2. 소유권/대지권		15.58 653.5x----- 653.5	15.58		
	합 계			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 106,800,000 160,200,000	
		이	하	여	₩267,000,000.-	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 "응암1동주민센터" 북서측 인근에 위치함. 주위는 본건 유사 공동주택, 단독주택, 다가구주택 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 학교, 근린생활시설 및 공공시설 등과의 접근성으로 보아 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량이 접근가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 9층건 내 에이동 3층 304호로서  
외벽:외장석 등.  
내벽:벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.  
창호:하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

2021.04.05일자로 사용승인되고,  
공부상 오피스텔이며, 현황 주거겸용으로 이용하는 것으로 탐문됨.

## (5) 설비내역

상하수도 시설 및 기본적인 위생설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방,  
주차장시설 갖추었음.

# 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

본건은 인접토지 및 도로와 등고평탄한 세장평(2필지 일단) 토지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<은평구 응암동 84-4소재>

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(구청생활권, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)  
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>

<은평구 응암동 84-19소재>

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(구청생활권, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)  
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>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

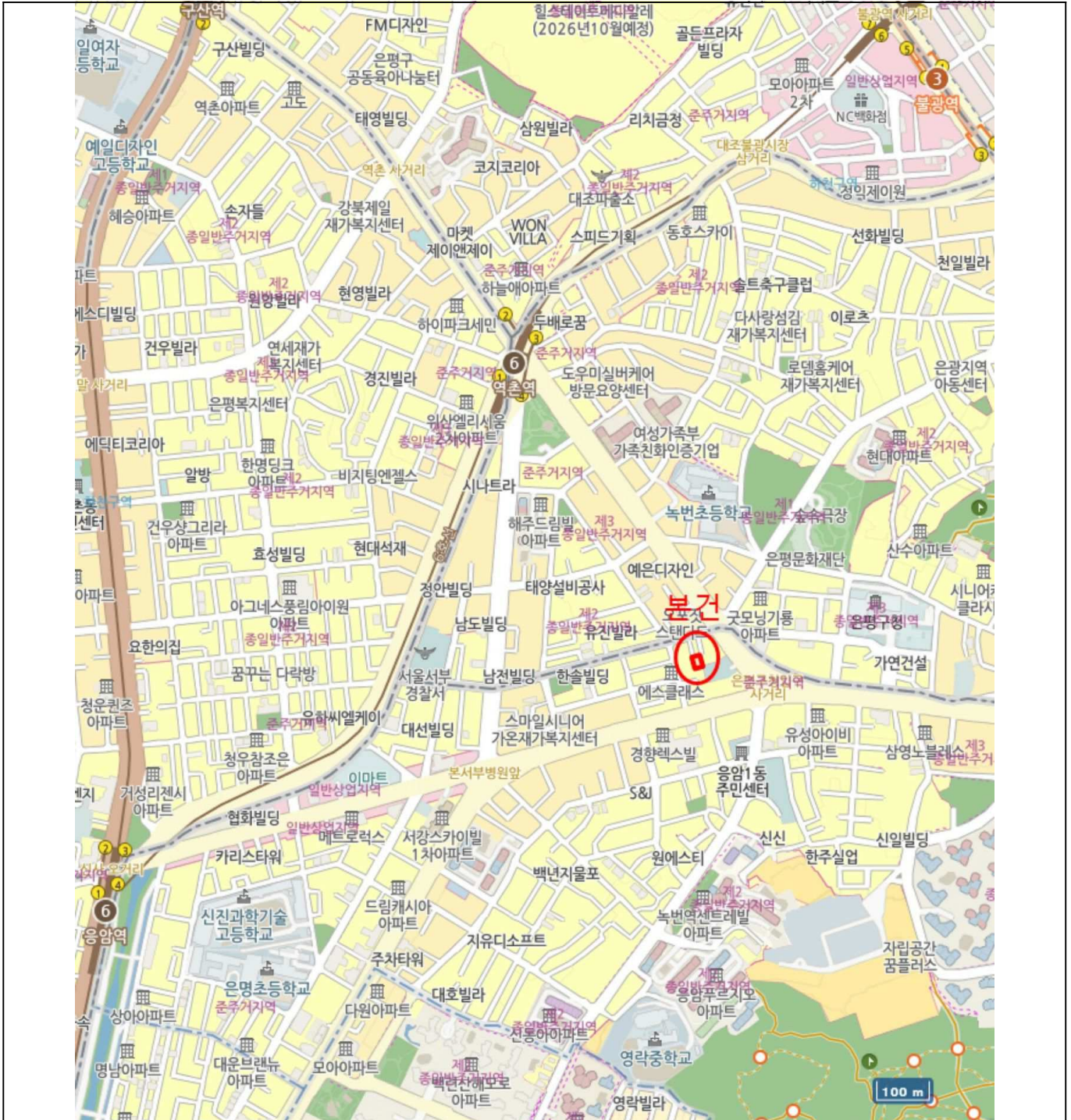
임대관계 이상임.

# 광역 위치도



## 소재지

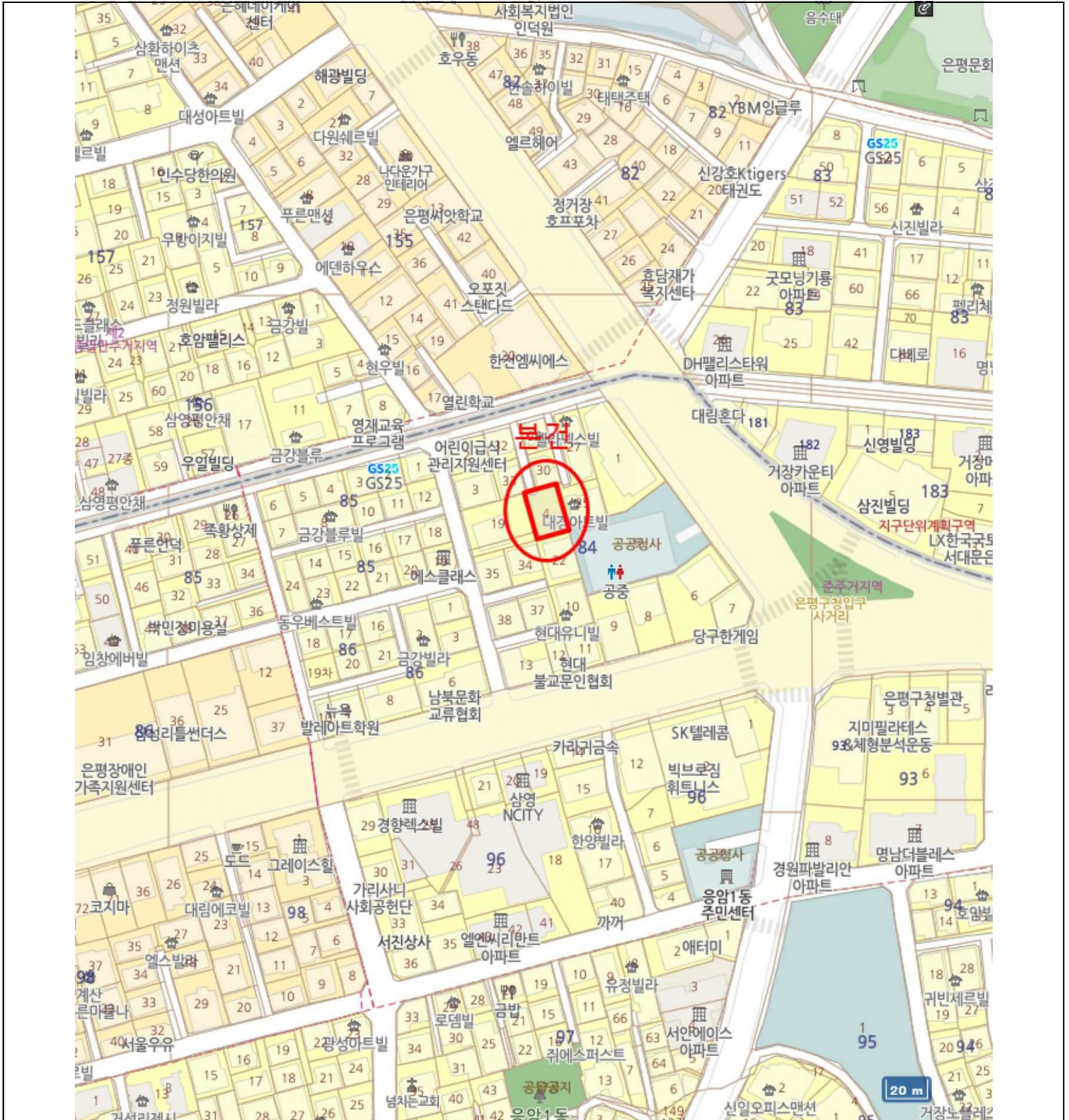
서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠빌리체 에이동 3층 304호



# 위치도



**소재지** 서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠빌리체 에이동 3층 304호



# 위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠벨리체 에이동 3층 304호



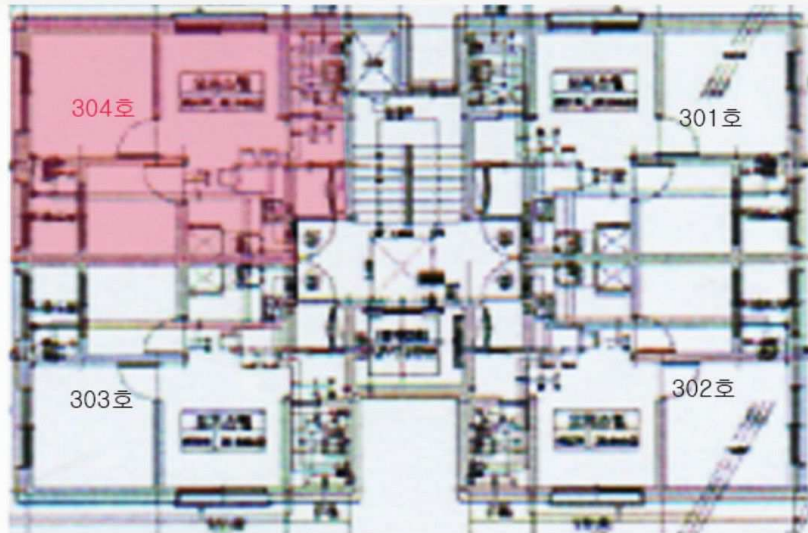
# 내 부 구 조 도



소 재 지

서울특별시 은평구 응암동 84-4 에스엠벨리체 에이동 3층 304호

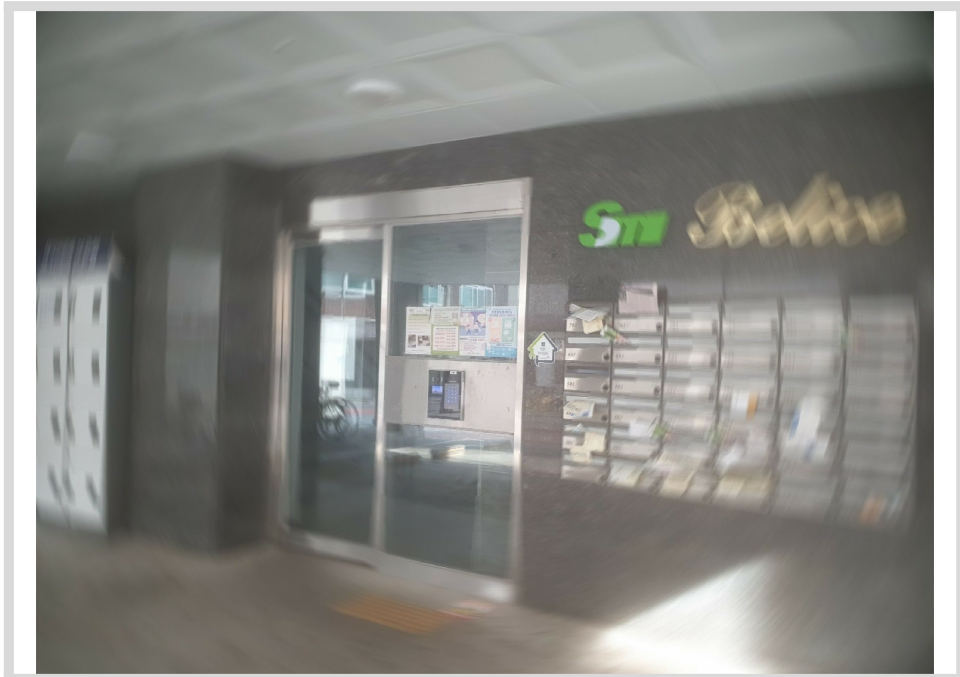
<에스엠벨리체 A동 3층 호별배치 및 304호 내부구조도>







1



1





304



304

