

감정평가서

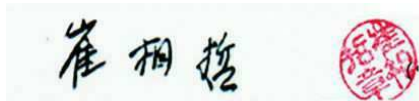
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기
건명	백상훈 소유물건(2025타경51162) 서울시 은평구 응암동 120-7 소재
감정서번호	삼상250318W 51162

삼상감정평가사사무소

구분건물 감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경51162)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025.03.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 (주거용) 하	1개호 여	- 백	310,000,000
	합계					₩310,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 은평구 응암동 120-7(도로명주소:은평구 응암로29길 11-11 (응암동)에 소재하는 오피스텔 "더어베인" 2층 201호(전유면적:53.56㎡ 대지권 면적:16.9904)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 2025.03.20일로 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 120-7				
도로명주소	서울특별시 은평구 응암로29길 11-11(응암동)				
건물명, 층, 호수	더어베인 2층 201호				
용도	오피스텔	사용승인일	2020.03.09		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	53.56	19.45	70.01	16.9904	73.3

<주> 본건은 주거 겸용으로 이용중임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	응암동 120-7	더어베인 오피스텔	4층/ 402호	38.36	12.16	220,000	2023.06.27
							2020.03.09
나	응암동 120-7	더어베인 다세대	9층/ 901호	40.67	12.90	295,000	2024.10.31
							2020.03.09

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 겸용)본건은 주거용으로 시용중임.

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(23.06.27~25.03.20)

거래시점 : 2023.06.27, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.20, 2025년02월 지수를 적용 함

2023.06.27 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 98.3

2025.03.20 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.3

시점수정치 : $99.3/98.3 \approx 1.01017$

6. 가치형성요인비교

	구분	격차율		비고
	조건	사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물 내에 소재하며
	획지조건			제 조건 유사함.
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도			사례대비

평 가 의 견

건물요인	-----	1.00	1.00	대등함.
	전용률			.

	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			

	층별, 위치별 차이			

	베란다의 유무 및 면적의 대소			사례대비
				대등함.
개별적	-----	1.00	1.00	
요인	주차장 등의 유무			

	부지에 대한 지분면적의 대소			

	누 계	1.00		1.00 x 1.00
				x 1.00

7. 비준가격

(대상호)					비준가격
거래사례	사정보정	시점수정	가치형성	면적비교	
(천원)			요인비교		
				53.56	≙
220,000	1.00	1.01017	1.00	/38.36	310,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 310,000,000원~
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)	더어베인						2025.02.19
응암동		4층/ 403호	38.51	12.216	경매	234,000	
120-7	오피스텔						2020.03.09
(2)	더어베인						2024.12.05
응암동		6층/ 603호	38.51	12.216	경매	225,000	
120-7	오피스텔						2020.03.09

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울서j부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03.01~2025.02.28	67.0
1개월 평균	2025.02.01~2025.02.28	74.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩310,000,000원

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 120-7 더어베인 2층 201호					
건 물 명	백상훈 소유물건(2025타경51162) 더어베인					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 은평구 응암동 120-7 (도로명) 서울특별시 은평구 응암로29길 11-11(응암동) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브) 지붕 9층 업무시설(오피스텔) 공동주택(다세대주택) 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 옥탑1층 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 은평구 응암동 120-7 2. 동소 120-8 (내) 전유부분의 건물의 표시: 2층 201호					
				50.54		
				56.44		
				123.43		
				159.34		
				152.42		
				152.42		
				152.42		
				116.37		
				116.37		
				116.37		
				11.61		
			대	143.8		
			대	134.5		

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 2층 201호
건 물 명	백상훈 소유물건(2025타경51162) 더어베인

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	철근콘크리트구조		53.56	53.56	310,000,000	비준가액
	1.2. 소유권/대지권		16.9904 278.3x----- - 278.3	16.9904		
	합 계				₩310,000,000.-	
		이	하	여	백	

배분내역
 토 지 : 155,000,000
 건 물 : 155,000,000

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 응암동 소재 지하철 "응암역" 남동측 인근에 위치함. 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역이며 제반 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며 인근에 버스정류장과 근거리 지하철 응암역이 있는 등 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 9층건 중 201호로서
외벽:석재마감.
내벽:타일, 벽지마감 등.
창호:하이샷시창호임.

(4) 이용상태

2020.3.9일자로 사용승인되고 본건은 오피스텔(주거용)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급탕 및 위생설비, 도시가스설비, 소화설비, 화재탐지설비, 경보설비, 승강기설비, 주차설비 등 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

2필지 1단지로서 접면도로 및 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지이며, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 4미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<은평구 응암동 120-7소재>

도시지역, 준주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,

상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<은평구 응암동 120-8소재>

도시지역, 준주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,

상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

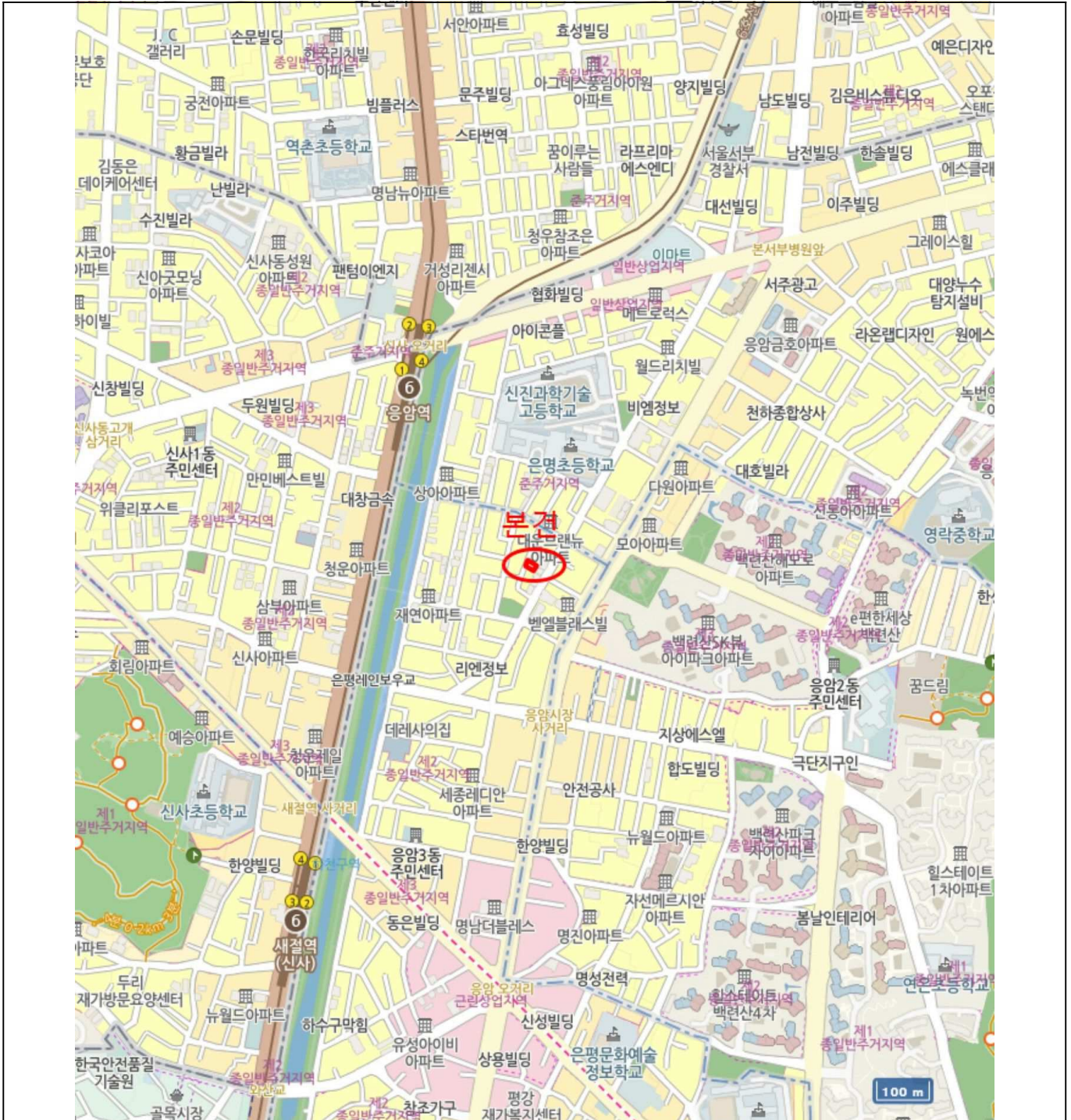
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 2층 201호
------------	----------------------------------

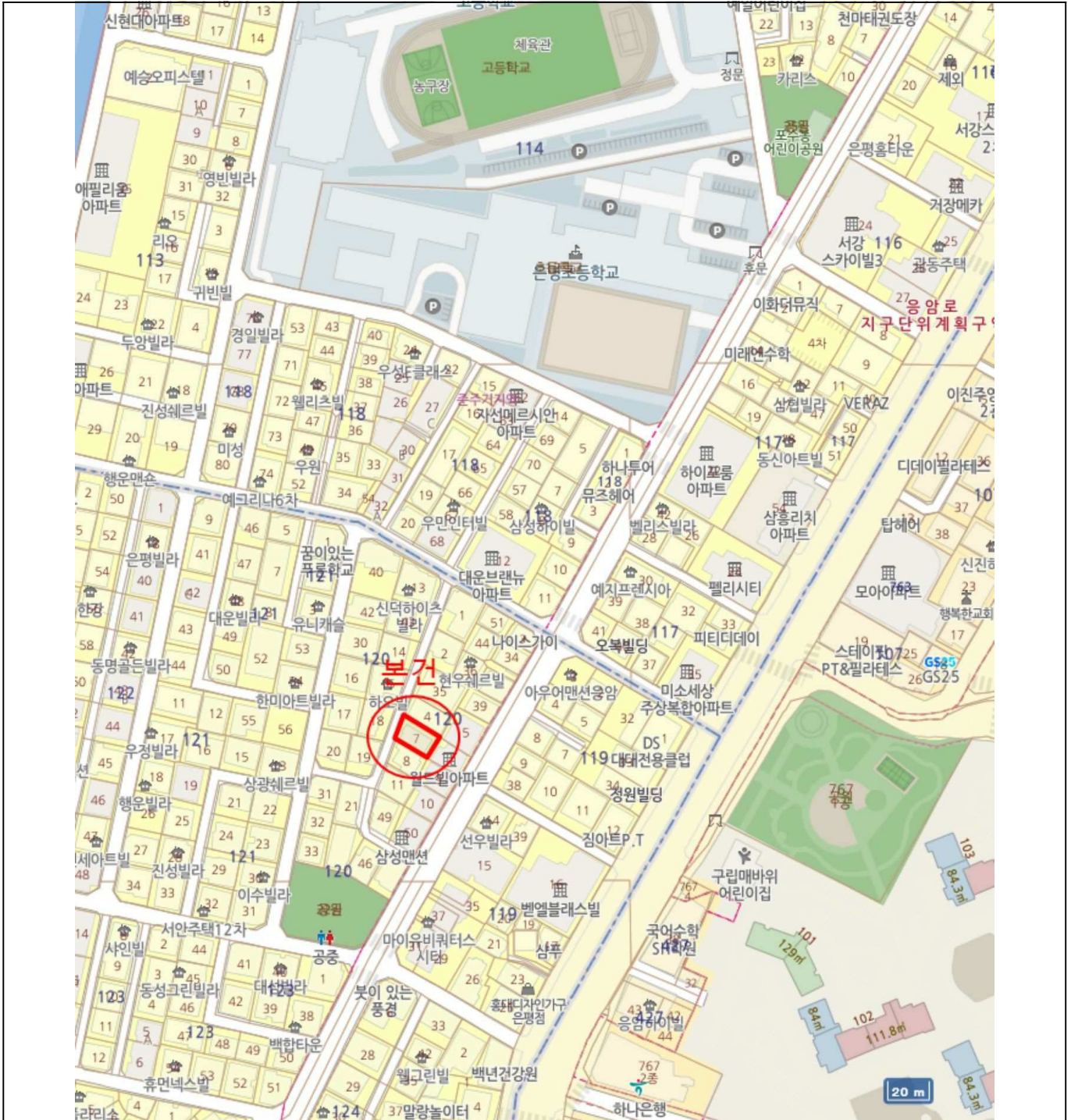


위치도



소재지

서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 2층 201호



위치도



소재지

서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 2층 201호



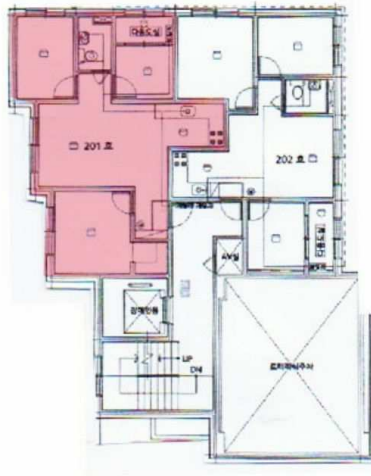
내부구조도



소재지

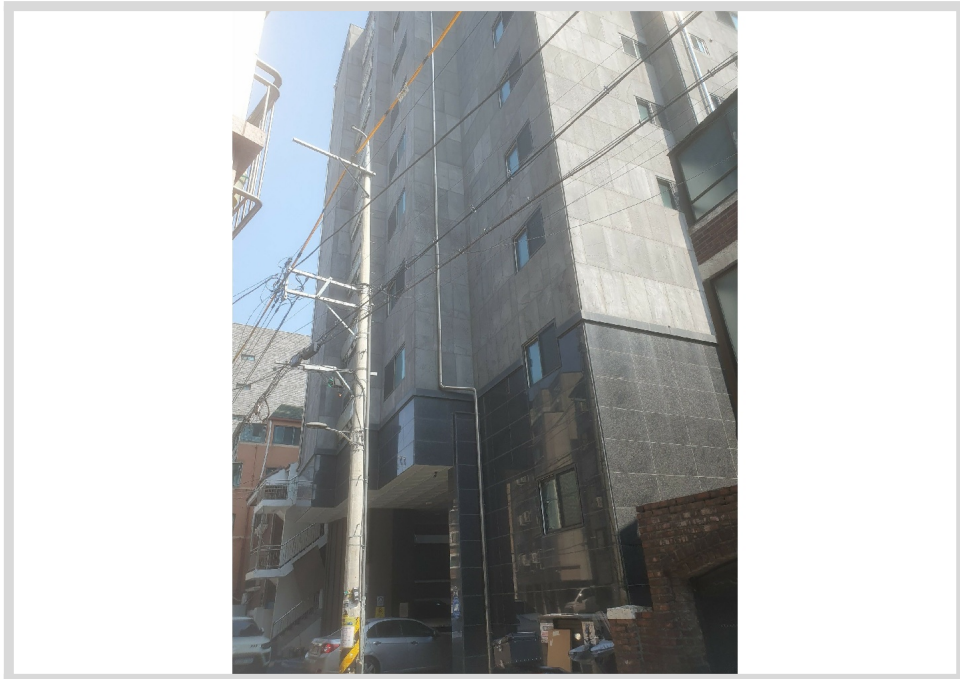
서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 2층 201호

<더어베인 2층 호별배치도>
(본건 201호)



<201호 내부구조도>







1



1



201



201

