

# 감정평가서

건명	정정은 소유물건(2024타경63501)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
감정서번호	성민241118W63501

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	이억구천일백만원정 (₩291,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정정은 (2024타경63501)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 (등기사항전부증명서)		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.21	2024.11.20 ~ 2024.11.21	2024.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형생활 주택  (단지형다 세대)	1개호	도시형생활 주택  (단지형다 세대)	1개호	-	291,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩291,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평가 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 29-160[도로명주소 : 서울특별시 은평구 은평로 12-1 (신사동)]에 소재하는 “SM벨리체” 11층 1101호로서 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 2024.11.21일로 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 신사동 29-160					
도로명주소	서울특별시 은평구 은평로 12-1(신사동)					
건물명, 층, 호수	"SM벨리체" 11층 1101호					
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)		사용승인일		2020.10.20	
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)	비고
	29.17	7.99	37.16	8.007	78.5	

## 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	신사동 29-186	SM벨리체	3층 /30*호	26.81	19.05	225,000,000 (@8,392,390)	2024.03.16
							2016.02.29
나	신사동 29-19	명진하이빌	3층 /30*호	48.09	30.77	340,000,000 (@7,070,076)	2024.04.19
							2017.07.07

#### (2) 거래사례의 선정

본건과 인근에 소재하여 비교성이 적합하다고 판단되는 거래사례 “가” 를 선정함.

### 4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

### 5. 시점수정

연립다세대

지역 : 서울 강북지역 서북권(24.03.16~24.11.21)

거래시점 : 2024.03.16, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.21, 2024년10월 지수를 적용 함

2024.03.16 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 98.1

2024.11.21 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.1

시점수정치 :  $99.1/98.1 \approx 1.01019$

## 평가 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.09	본건은 사례 대비 획지조건 등에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.03	사례 대비 노후도(건축년도 등)에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	본건은 사례 대비 층별 차이 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.179(1.09x1.03x1.05)		

## 평가 의견

### 7. 비준가격

거래사례 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격(원)	비준가격(원)
225,000,000	1.00	1.01019	1.179	29.17 /26.81	291,567,426	≒ 291,000,000

### III. 참고가격

#### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 건축년도별, 층별, 위치별, 대지권 면적의 대소 등에 따라 차이가 있는바, 대체적으로 전용면적 ㎡당 9,500,000원 ~ 10,000,000원 내외 수준임.

#### 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (평가목적)	가격시점
						사용승인일
신사동 29-51	만민하늘애	2층 /20*호	29.18	19.27	291,000,000 (기타담보)	2023.12.14
						2021.04.28
신사동 29-166	신성그린빌	4층 /40*호	22.36	9.83	202,000,000 (법원경매)	2024.05.14
						2019.07.03

## 평가 의견

### 3. 서울특별시 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처: 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.11.01 ~ 2024.10.31	80.4
1개월 평균	2024.10.01 ~ 2024.10.31	79.6

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액 :

11층 1101호	:	₩291,000,000
합 계		₩291,000,000

#### 2. 결정의견

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

# 구분건물 감정평가명세서

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 신사동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로 12-1(신사동)	29-160	에스엠 벨리체	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 도시형생활주택 (단지형다세대) 업무시설(오피스텔) 근린생활시설(2호)										
					지1층	78.94								
					1층	72.62								
					2층	59.52								
					3층	143.18								
					4 ~ 9층	140.06								
					10 ~ 13층	103.33								
					옥탑1층 (연면적 제외)	19.96								
					1	동 소			29-160	대	준주거지역	177.2		
					2	동 소			29-169	대	준주거지역 (내) 11층 1101호 철근콘크리트구조	169.3		
				1 2 소유권/대지권	29.17	29.17	291,000,000	비준가격 (공용면적 포함)						
					8.007									
					346.5x----- 346.5	8.007								
					<b>토지 · 건물</b>									
					토 지 :		배분내역							
					건 물 :		203,700,000							
							87,300,000							
<b>합 계</b>							<b>₩291,000,000.-</b>							
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 신사동 소재 '신사1동 주민센터' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)이며, 인근은 아파트, 다세대, 오피스텔 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(응암역 6호선)이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 내 제11층 제1101호로서, 외벽: 석재붙임마감 및 몰탈위페인트 마감 등, 창호: 하이샷시 창호 마감 등.

## (4) 이용상태

기준시점 현재 도시형생활주택(단지형 다세대주택)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

상하수도시설에 의한 위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

014인접지 및 인접도로와 등고평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, 도시형생활주택(단지형

# 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) |          |

다세대), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 4미터, 동측으로 폭 약 4미터 내외의 막다른 도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(신사생활권, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 은평구 신사동 29-160 에스엠빌리체 11층 1101호
-----	---------------------------------------



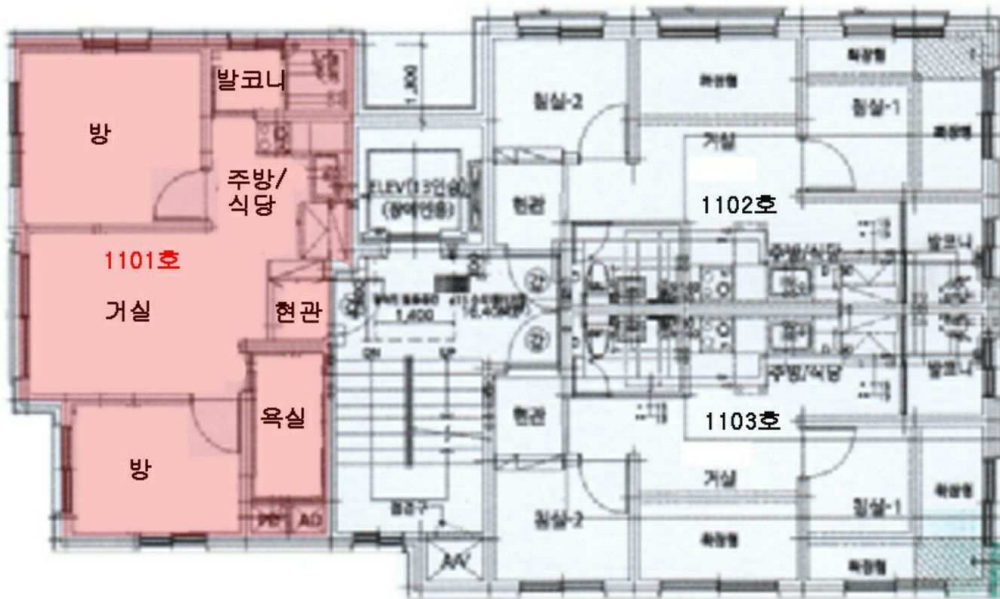


# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 은평구 신사동 29-160 에스엠벨리체 11층 1101호

## <호별배치도 및 내부구조도>



(주) 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도에 의거 도시하였으니 참고바람.

