

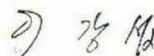
감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
건명	이정우 소유물건(2025타경51028) 서울시 은평구 응암동 125-11소재
감정서번호	강진250218N 51028

오피스텔 감정평가표

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

감정평가사
이강섭




(인)

감정평가액	삼억구천칠백만원정 (₩397,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경51028)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.18 ~ 2025.02.20	2025.02.21

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 이	오피스텔 하	1개호 여	백	397,000,000
합 계					₩397,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

125-11(: 21 4())
" " 5 503 (: 47.78 , : 13.18)

2

1 " " ' . 5

3

2025. 02. 20 . 9

4.

16

5.

--

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 125-11				
도로명주소	서울특별시 은평구 응암로21가길 4(응암동)				
건물명, 층, 호수	아우르미 5층 503호				
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019. 12. 10		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	47.78	6.91	54.69	13.18	87.3

<주> 공용면적에는 주차장 1.02㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	응암동	아우르미	11층/ 1104호	44.43	12.26	360,000	2024.06.25
	125-11						2019.12.10
나	응암동	아우르미	11층/ 1103호	35.75	9.88	285,000	2024.06.28
	125-11						2019.12.10

(2) 거래사례의 선정

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

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국감정원에서 발표한 "상업용부동산 임대동향조사" 자료중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "지역별자본수익률"을 활용하여 시점수정함. (서울지역 오피스텔 자본수익율 활용)

(시점수정치 산출)

오피스

지역 : 서울 (24.06.25~25.02.20)

2024년 02분기 : 0.99

2024년 03분기 : 1.01

2024년 04분기 : 0.89

2025년 01분기 : 0.89 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0099*6/91)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0089*51/92) \approx 1.02479$$

6. 가치형성요인비교

구분	격차율		비고
	사례	대상	
조건	세항목		
	가로조건		
	접근조건		
	환경조건	1.00	동일건물내에 소재하며
외부요인			제조건이

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

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
360,000	1.00	1.02479	1.00	47.78 /44.43	능 397,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형 수준은 390,000,000원 ~ 400,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
응암동							2024.05.29
125-11	아우르미	4층/ 403호	47.78	13.18	경매	260,000	2019.12.10
응암동							2024.11.10
125-11	아우르미	3층/ 303호	47.78	13.18	경매	301,000	2019.12.10

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.02.01 ~ 2025.01.31	65.6
1개월 평균	2025.01.01 ~ 2025.01.31	93.5

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩397,000,000

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 125-11 아우르미 5층 503호
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경51028)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미	대					
	[도로명주소:서울특별시 은평구 응암로21가길 4(응암동)]						
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 11층 업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)						
	지1층		27.63				
	1층		68.16				
	2층		232.22				
	3층		232.22				
	4층		232.22				
	5층		232.22				
	6층		232.22				
	7층		232.22				
	8층		232.22				
	9층		180.96				
	10층		180.96				
	11층		180.96				
옥탑1층(연면적제외)	17.96						
(대지권의 목적인 토지의 표시) 1.서울특별시 은평구 응암동 125-11		545.8					
(내) 전유부분의 건물의 표시:							

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미 5층 503호					
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경51028)					
기 호	구 분	지 용 목 및 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	5층503호 철근콘크리트구조		47.78	47.78	397,000,000	비준가액
	1.소유권/대지권		13.18 -----	13.18		
			545.8			
	합 계					
		이	하	여	배분내역	
				토지·건물	119,100,000	
				토 지 :	277,900,000	
				건 물 :	₩397,000,000.-	
					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

본건은서울특별시 은평구 응암동 소재 "은명초등교" 남서측 인근에 위치함.
주위는 공동주택 및 단독주택, 주상용건물, 근린생활시설, 교육기관, 공원 등이 혼재되어
형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 대중교통수단인 버스정류장 및 지하철 6호선 "새절역, 응암역"
까지 도보로 각각 약3~4분 및 약 9~10분 정도 소요되므로 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 11층건내 5층 503호로서
외벽:치장석붙임, 치장벽돌쌓기 마감 등.
내벽:벽지, 타일붙임 마감 등.
창호:하이샷시, 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

2019. 12. 10일자로 사용승인되고,
업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

상하수도설비, 위생설비, 승강기설비, 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 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 부정형으로서, 업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

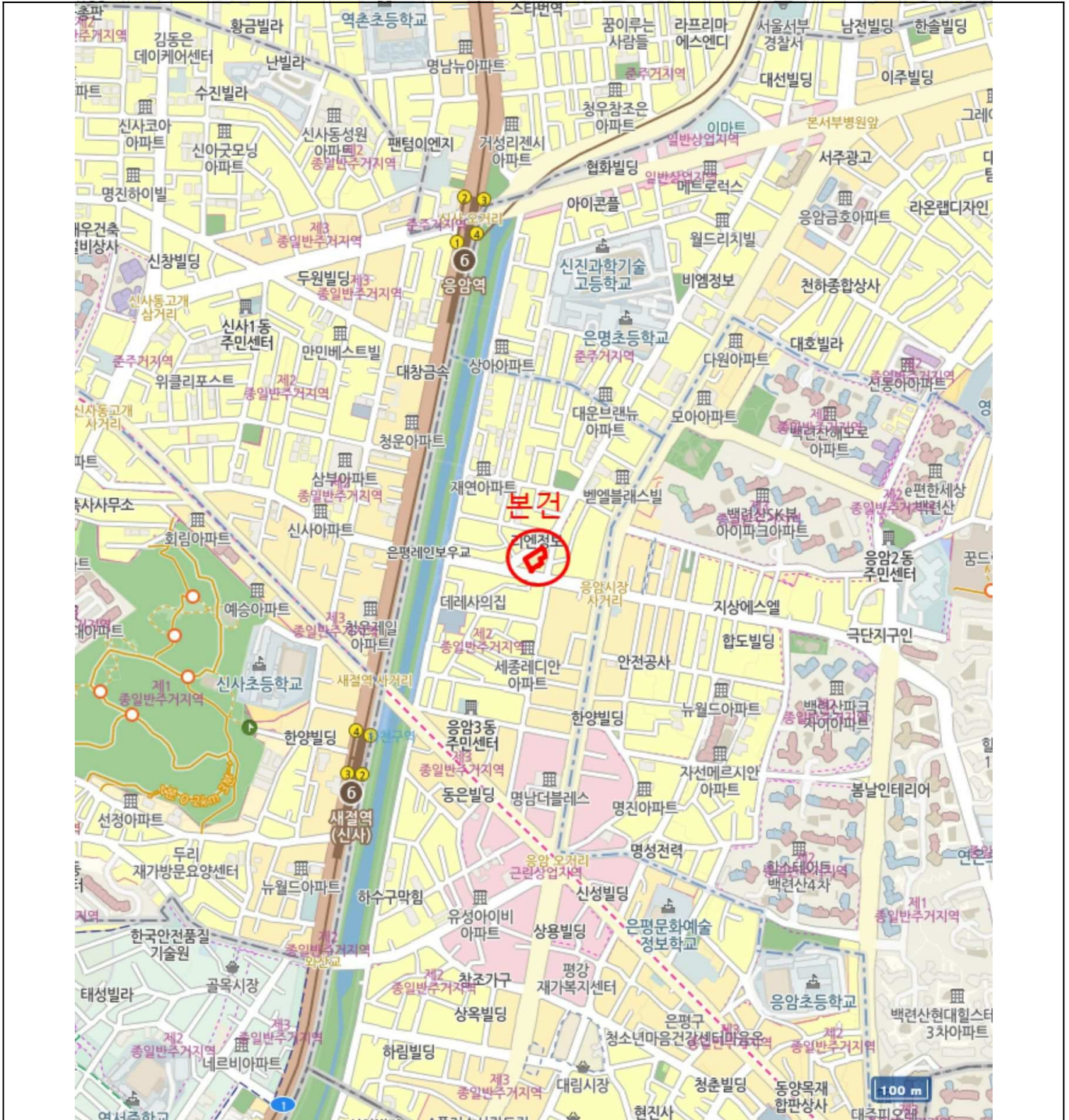
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



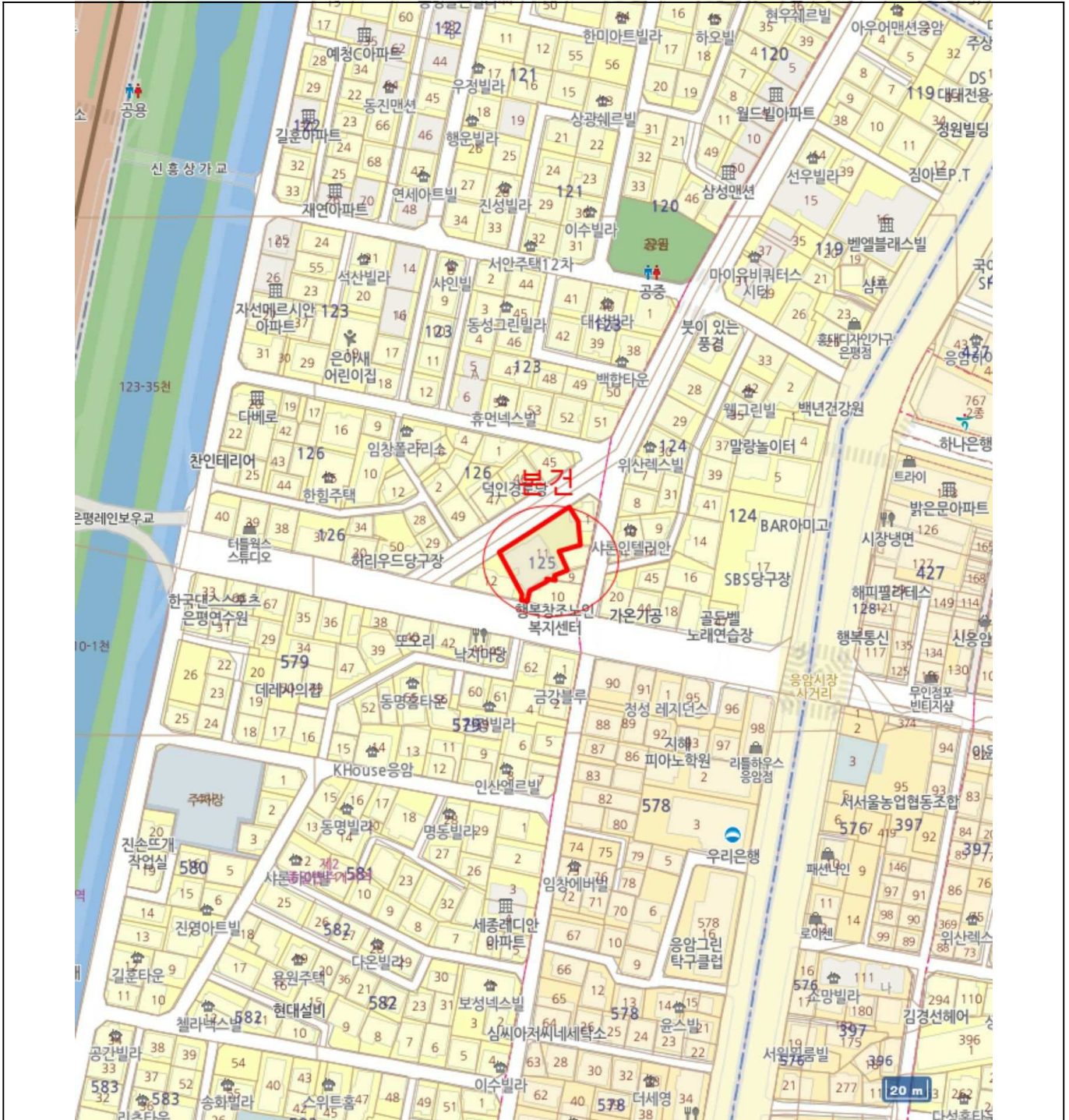
소재지	서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미 5층 503호
------------	-----------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미 5층 503호
------------	-----------------------------------

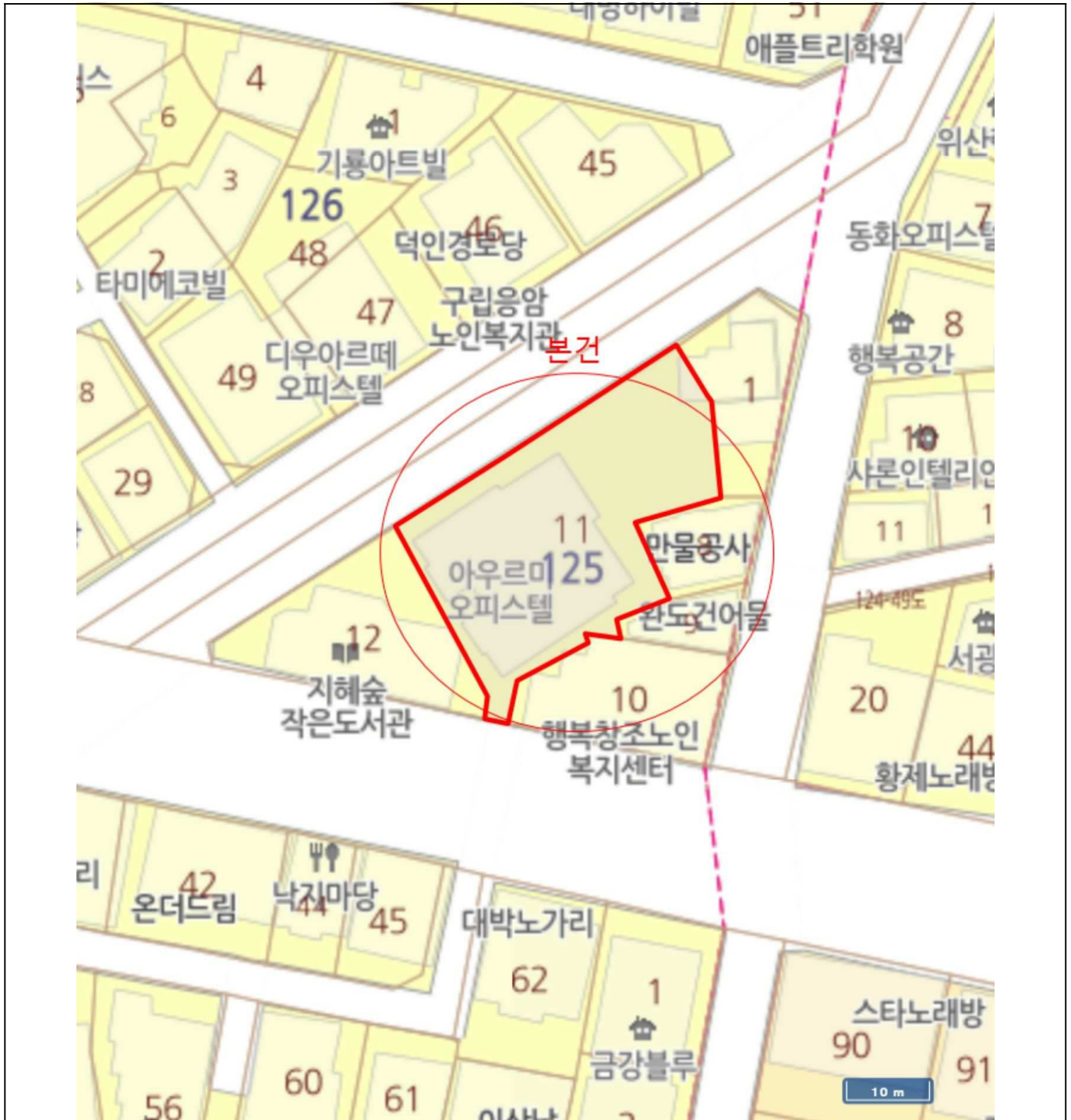


지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미 5층 503호



내 부 구 조 도



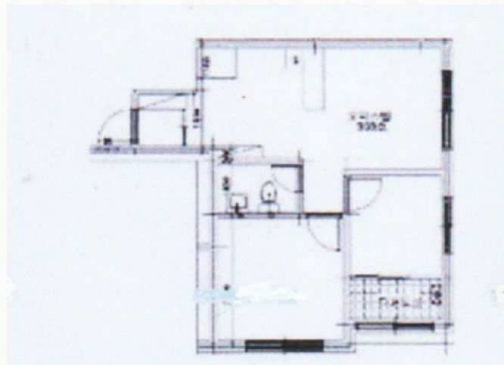
소 재 지

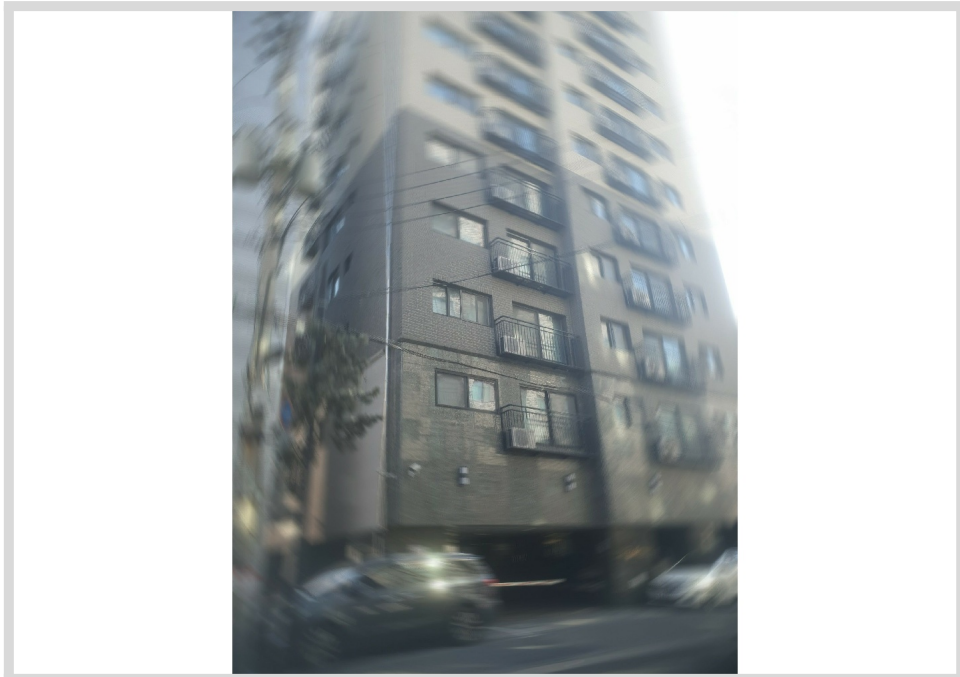
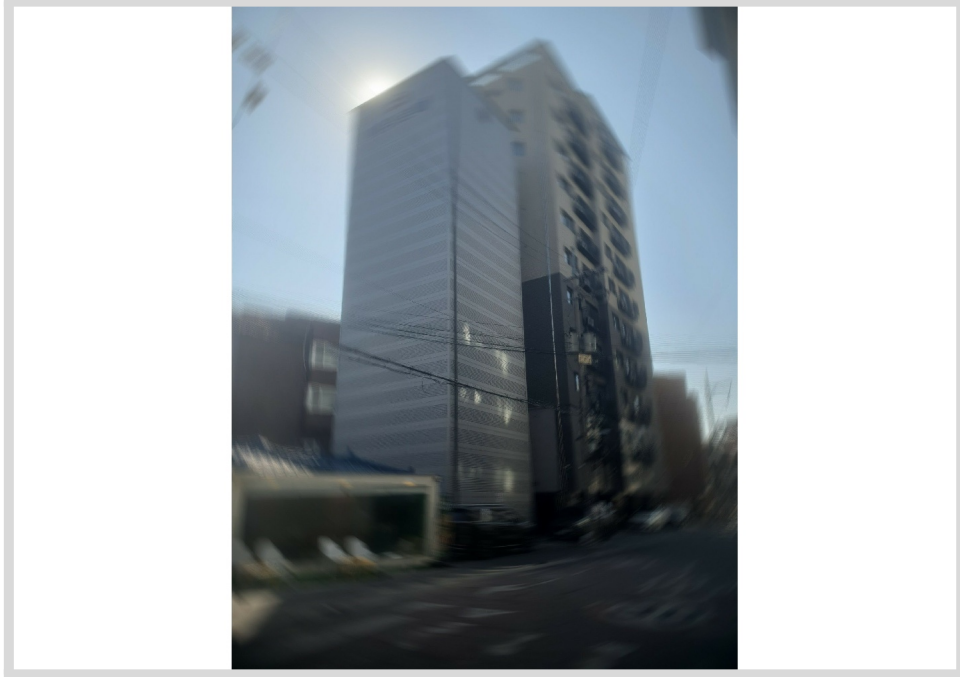
서울특별시 은평구 응암동 125-11 아우르미 5층 503호

<아우르미 5층 호별배치도>



<503호 내부구조도>

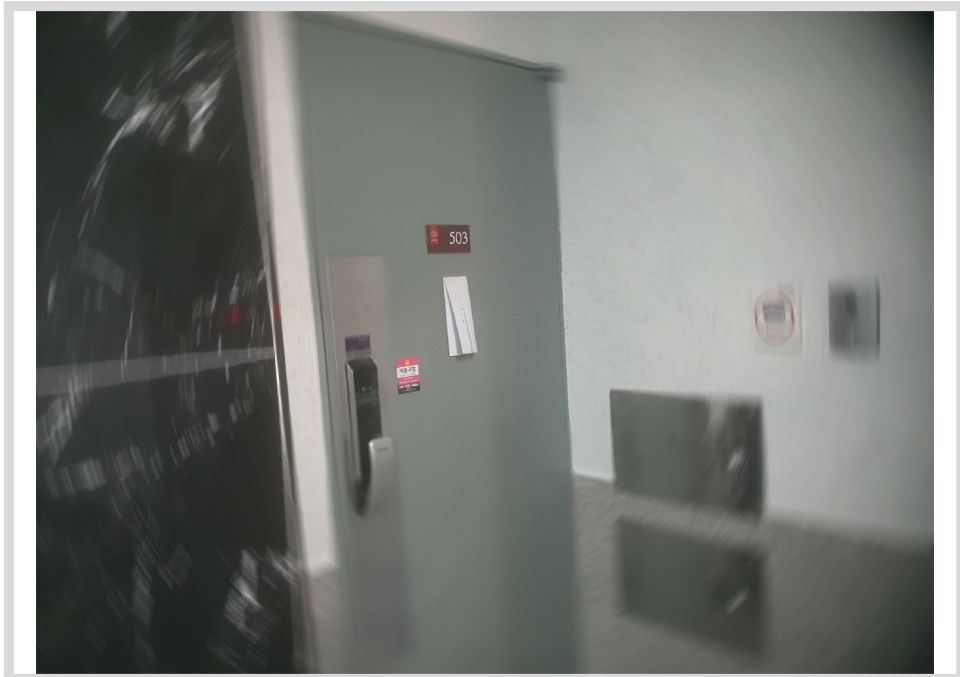






1





503

