

감정평가서

건명: 백상훈 소유물건(2025타경51197)
서울 은평구 응암동 120-7외 소재

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: PRISM2503W 51197



감정평가사사무소 프리즘

우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전영주

전영주



(인)

감정평가액	삼억육백만원정 (₩306,000,000.-)		
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경51197)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 집합건축물재장	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28 2025.03.28

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	306,000,000
합 계					₩306,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 120-7외 1필지 [도로명주소: 서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)] 지상에 소재하는 업무시설(오피스텔) 더어베인 3층 301호(전유면적: 53.56㎡, 대지권 면적: 16.9904㎡)에 대한 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 3월 27일 ~ 2025년 03월 28일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 03월 28일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물관리대상 건축물현황도를 기준으로 도시(후첨 호별배치 및 내부구조도 참조)하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바라며, 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

소재지(명칭)	서울특별시 은평구 응암동 120-7, 8		
건물 연면적	1,196.12㎡	대지 면적	368.4㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	준주거지역
지붕	(철근)콘크리트(평스라브)	주용도	업무시설(오피스텔) 공동주택(다세대주택)
층수	지하: 1층, 지상: 9층	사용승인	2020.03.09

2. 구분건물 상세

건물명	동호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
더어베인	3층 301호	53.56㎡	19.45㎡	73.01㎡	16.9904㎡	-

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

3. 위치도 및 전경



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근의 거래사례 중에서 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위: ㎡, 원)

사례	소재지	건물명	전유면적	거래금액	거래시점
		호수	대지권면적	단가	사용승인
가	응암동 120-7	더어베인	38.36	220,000,000	2023.06.27
		40*호	12.1685	5,740,000	2020.03.09
나	응암동 120-7	더어베인	28.19	220,000,000	2024.09.19
		80*호	8.9424	7,800,000	2020.03.09
다	응암동 120-7	더어베인	40.67	295,000,000	2024.10.31
		90*호	12.9	7,250,000	2020.03.09

※ 자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 거래사례의 선정

본건 동일 건물 내에서 거래된 상기 거래사례 중 제반 가격형성요인에서 유사성이 상대적으로 높다고 인정되는 사례 “가” (거래단가: 5,740,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

본건 사례 “가”는 오피스텔, “나, 다”는 다세대주택으로 실제 전용면적 차이 등을 감안 할 때 사례 “가”는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인 및 이용상황 등을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “오피스텔(서울 서북권)” 매매가격지수를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다. (0.99632)

구분	가격지수	비고
2023.06.27	100.52	거래시점(적용:2023.05 지수)
2025.03.28	100.15	기준시점(적용:2025.02 지수)
시점수정치	0.99632	$100.15/100.52 \approx 0.99632$

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	동일 건물 내에 소재하여 동일함	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	동일 건물 내 사례로 대체로 유사함	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	동일 건물 내 4층 사례로 대체로 유사함	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 = 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00		1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	5,740,000	1.00	0.99632	1.00	5,718,877	5,720,000
시산가액 산정	<ul style="list-style-type: none"> 산출가액: 5,720,000 × 53.56 = 306,363,200 시산가액: 306,000,000원 					

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

인근 및 유사지역의 오피스텔은 경과년수, 층별 위치별 효용, 대지권 면적 비율 등에 따라 상당한 차이가 있으며, 유사한 오피스텔은 전유면적을 기준으로 5,500,000 ~ 7,500,000 원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	응암동 120-7	더어베인	53.56	310,000,000	경매	2020.03.09
		2층 20*호	16.99	5,787,901	2025.03.20	본건 건물
2	응암동 120-7	더어베인	38.51	234,000,000	매입매각	2020.03.09
		4층 40*호	12.22	6,076,344	2025.02.19	본건 건물
3	응암동 120-2	인산엘르빌	16.17	240,000,000	기타담보	2019.06.03
		4층 40*호	46.69	5,140,287	2024.12.18	-

3. 오피스텔/ 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울서부지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)	
1년간 평균	2024.02 ~ 2025.03	67.0	오피스텔
		80.9	연립다세대
1개월 평균	2025.02 ~ 2025.03	74.7	오피스텔
		85.2	연립다세대

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다,

연번	층 호수	전유면적	산출가액	감정평가액	비고
1	3층 301호	53.56㎡	306,363,200원	306,000,000원	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1 2 가	서울특별시 은평구 응암동 [도로명 주소] 서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)	120-7 120-8 더어베인	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 9층			306,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
					지1층	50.54								
					1층	56.44								
					2층	123.43								
					3층	159.34								
					4층	152.42								
					5층	152.42								
					6층	152.42								
					7층	116.37								
					8층	116.37								
					9층	116.37								
					옥탑1층(연면적 제외)	11.61								
					1	동소			120-7	대	준주거지역	143.8		
					2	동소			120-8	대	준주거지역	134.5		
					가						(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	53.56	53.56	
					16.9904									
				1,2 소유권대지권	278.3x-----	16.99								
					278.3									
							토지·건물 토 지 : 건 물 :							
							배분내역 214,200,000 91,800,000							
	합 계						₩306,000,000.-							
			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 응암동 소재 "은명초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택과 오피스텔, 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량 출입가능하며 인근에 지하철 6호선 "응암역" 및 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 9층 건물 내 제3층 301호로서(사용승인일: 2020.03.09) 외벽은 석재 붙임, 복합 판넬 등 마감, 내벽은 미상이며, 창호는 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용 중임(후첨 "호별배치 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 설비, 화재감지기 및 경보기, 스프링쿨러, CCTV, 기계식(로터리식) 주차설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 및 도로와 등고 평탄한 2필 일단지의 사다리형 토지로서 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상 토지 서측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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)

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역위치도



소재지

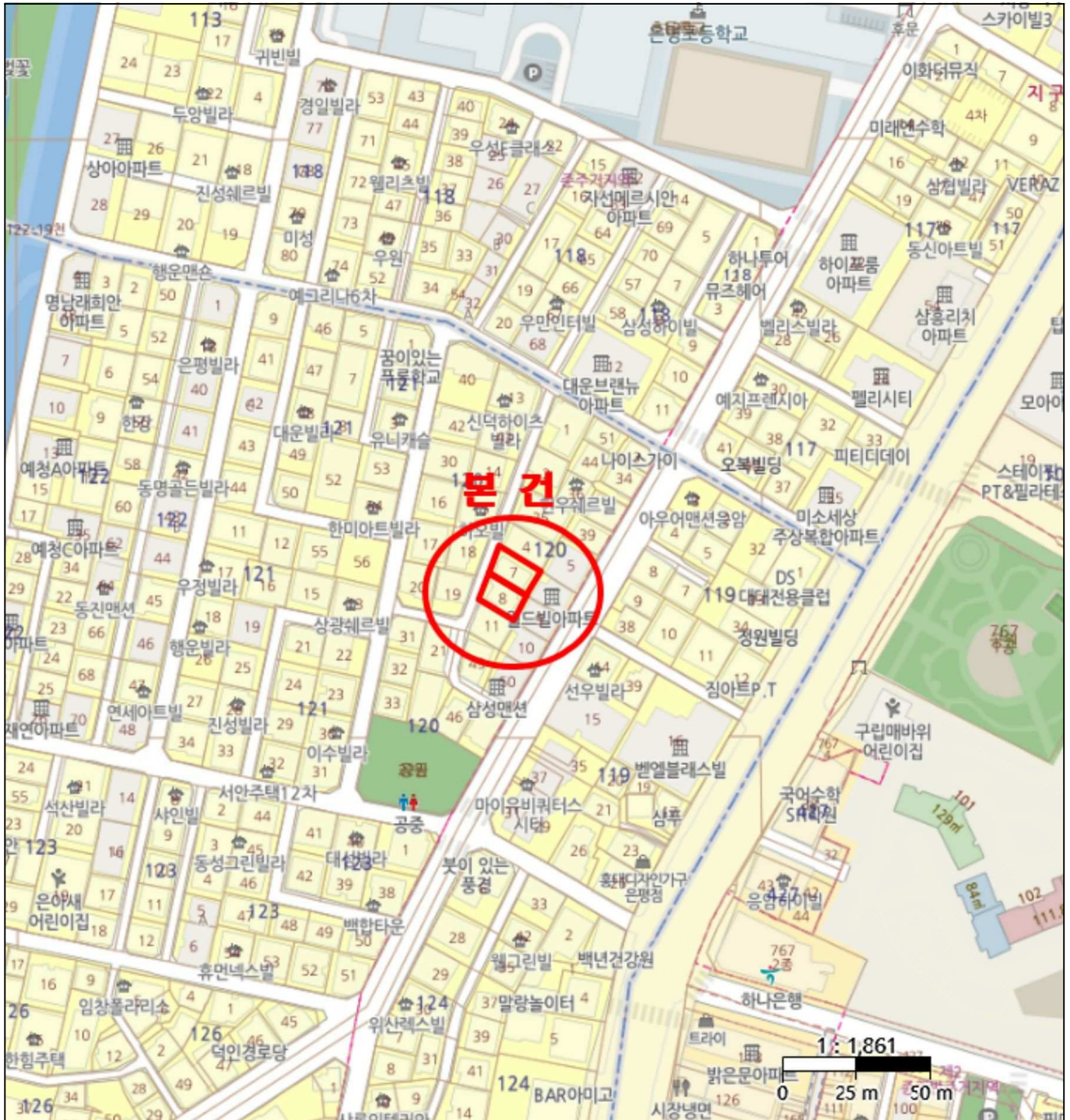
서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 3층 301호



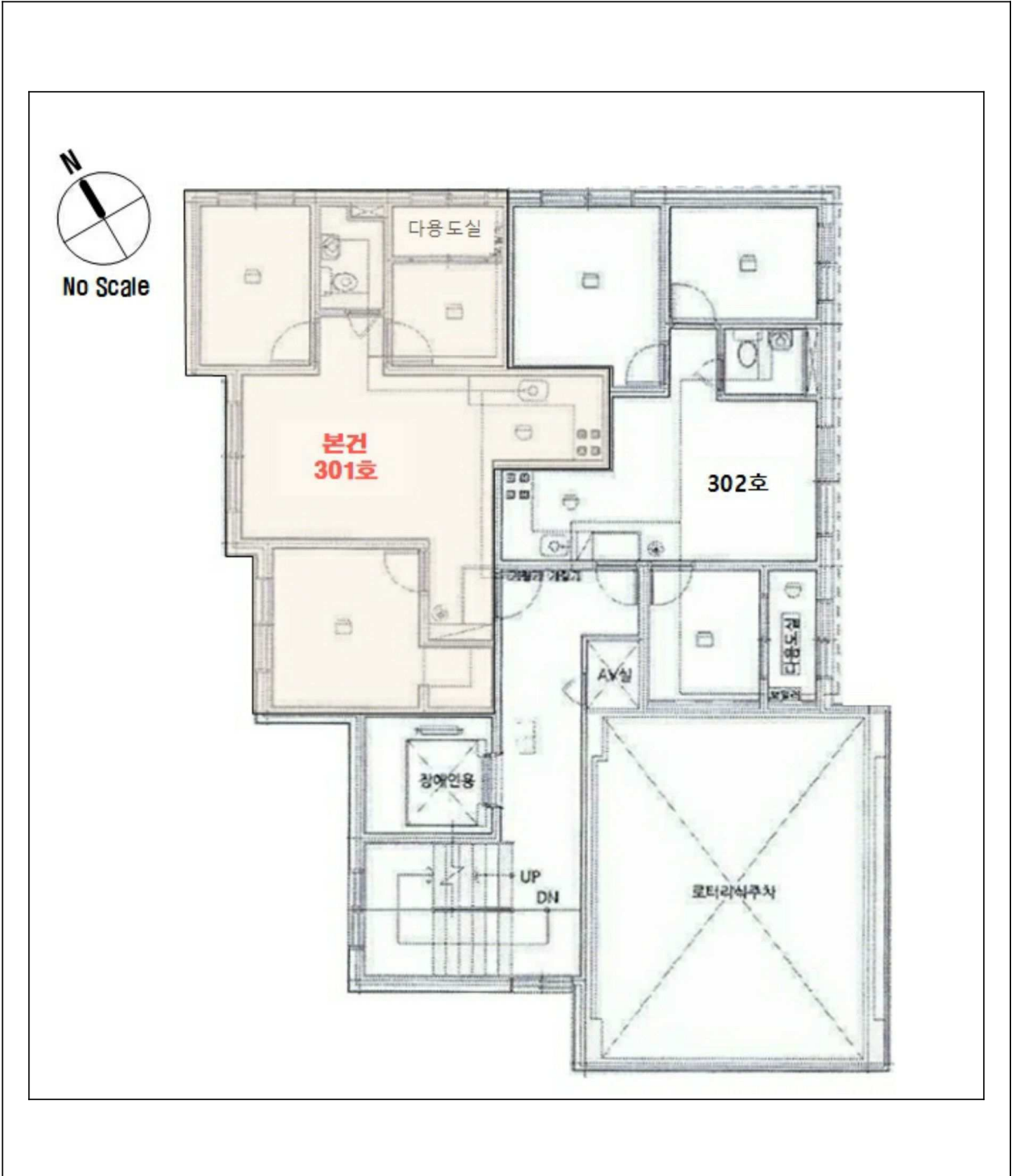
위치도



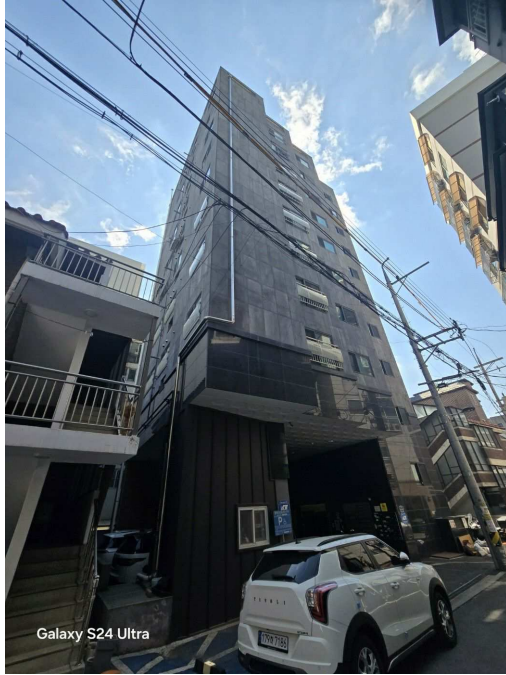
소재지	서울특별시 은평구 응암동 120-7 더어베인 3층 301호
-----	----------------------------------



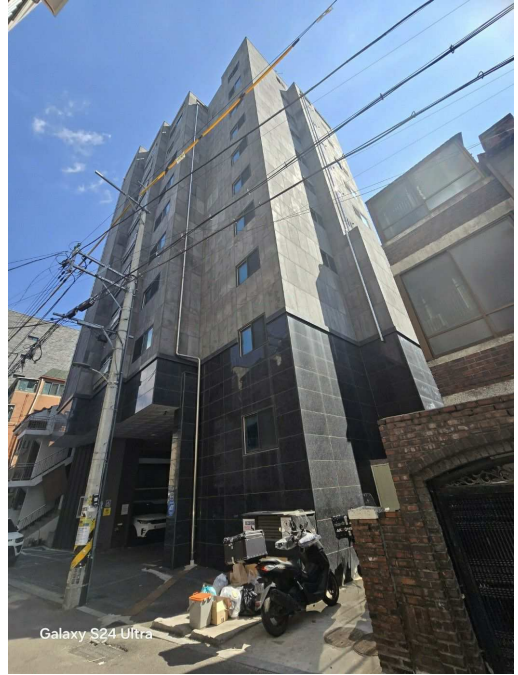
호별배치 및 내부구조도



사진용지



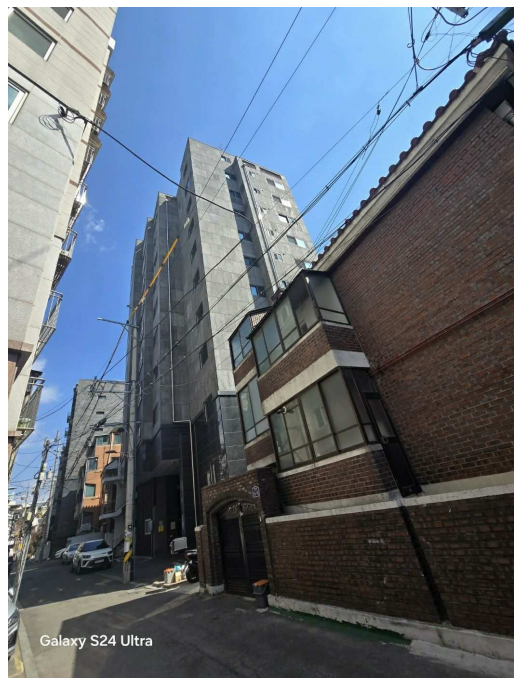
전경1



전경2



전경3



전경4

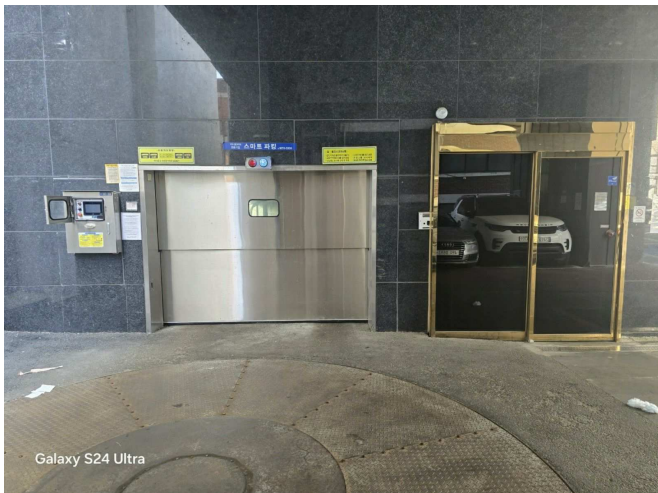
사 진 용 지



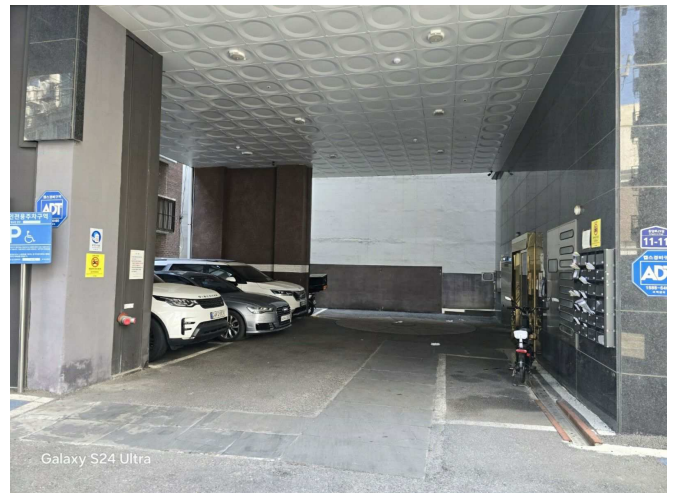
일층 공동현관



3층 공동현관 및 본건 출입문



기계식 주차장 및 공동 출입구



지상주차장

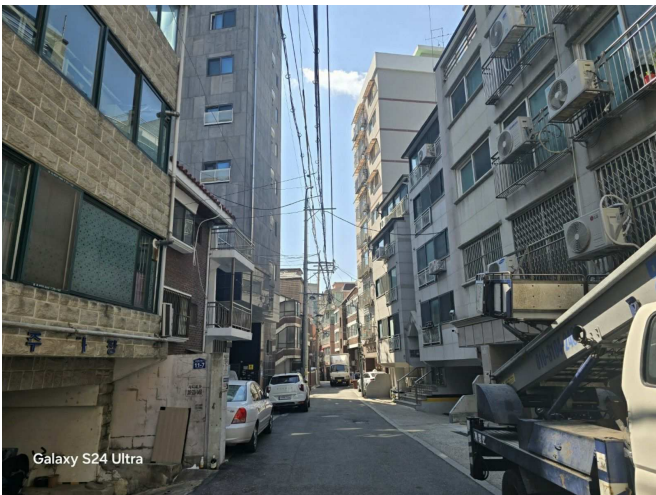
사진용지



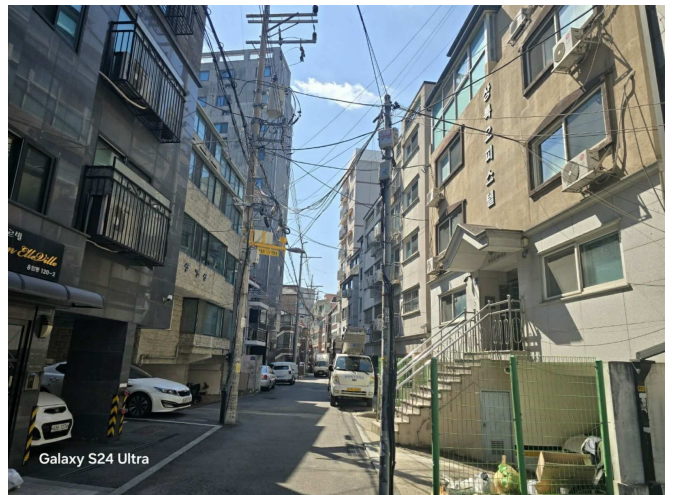
옥상



주위환경 1



주위환경 2



주위환경 3