

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오승훈 소유물건(2025타경7820)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: MS2025-021701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 중 해

감정평가액	삼억육천삼백만원정 (₩363,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오승훈 (2025타경7820)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19	2025.02.19		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	363,000,000 백
	합 계					₩363,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 "염동초등학교" 서남측 인근에 위치하는 오피스텔(더 에스에스타운 5층 503호)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 합리성검토는 구분건물의 특성상 원가법 및 수익 환원법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 거래사례 및 평가사례 등과 비교 검토하는 것으로 대체하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 2월 19일로 하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건 현장 방문시 관계인 쇠문부재(鎖門不在)로 인하여 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 강서구 염창동 246-9 도로명주소: 서울특별시 강서구 양천로665(염창동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	더에스에스 타운	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상10층, 지하1층	업무시설 (오피스텔) 도시형생활주택 (단지형다세대)	1,612.82	2022.02.11
설비현황	급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등				

2. 평가대상 구분건물

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	용도				
1	제5층 제503호	36.2	11.38	47.58 (약14.4평형)	12 (406.9중)
	오피스텔				

*분양면적은 전유부분 면적에 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

동일 수급권 인근지역에 위치하여 제반 가치형성요인이 유사한 아래의 거래사례를 선정하였음.

구분	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래금액(원)	거래시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
매매	강서구 염창동 261	염창역 한강 투웨니퍼스트 101동	4/4**	40.35	14.63	385,000,000	2024.11.06
						9,541,512	2022.02.18

* 근거: 등기사항전부증명서, KAIS자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원 발표 서울서남권 오피스텔_규모별(40㎡ 이하)_매매가격지수에 의거 산정하였음.

- 2024.11.06지수(2024.10월지수 적용): 99.89
- 2025.02.19.지수(2025.01월지수 적용): 99.90
- 시점수정치:1.00010(99.90/99.89)

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건 대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.02	공히 준공업지역으로서 상호 거리 약 650m의 동일 노선(양천로)상에 소재하는바, 교통 및 편의시설, 학교 등 공공시설 접근성 면에서 대상 물건지가 근소한 우세로 판단됨.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	공히 2022년에 건축된 건물로서 건물 상태 등 단지내부요인 대등한 정도임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	4층 소재 사례물건과 5층 소재 대상물건은 층별, 위치별, 향별 효용 및 면적규모 등에서 대상물건이 근소한 우세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.00	1.051	1.02 x 1.00 x 1.03 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원)	
						단가(원/㎡)	
385,000,000	1.00	1.00010	1.051	36.20 /40.35	363,054,567	363,000,000	
							10,027,624

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	거래금액 및 평가금액		기준시점	
						단가(원/㎡)		사용승인일	
1	강서구 염창동 261	염창역한강 투웨이퍼스트 101동	4/4**	40.35	매매	385,000,000		2024.11.06	
						9,541,512		2022.02.18	
2	염창동 263- 14	대림밸리	3/3**	29.82	매매	358,000,000		2024.02.28	
						12,005,365		2021.12.03	
3	염창동 65	진영리버타운	4/4**	34.23	매매	297,000,000		2023.04.04	
						8,676,599		2019.01.29	
4	염창동 261	염창역한강 투웨이퍼스트 103동	8/8**	29.98	매매	280,000,000		2023.09.08	
						9,339,559		2022.02.18	
5	염창동 246- 9	더에스에스 타운	3/3**	35.27	평가	388,000,000		2024.12.18	
						11,000,851		2022.02.11	
6	염창동 246- 9	더에스에스 타운	5/5**	35.27	평가	389,000,000		2024.12.10	
						11,029,203		2022.02.11	

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음

2. 합리성검토 및 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 매매사례, 평가사례 등 인근 구분건물의 가격수준을 종합적으로 검토할 때 본건 시산가격은 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정평가목적 을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 **363,000,000원**으로 결정하였음. 끝.

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

서울특별시 강서구 염창동 소재 "서울염동초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층/지상10층건내 제5층 제503호로서,
외벽: 석재 외장재 붙임 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
창호: 새시조 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 오피스텔임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 기본적인 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 업무시설(오피스텔), 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 남동측으로 포장된 대로 및 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준공업지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24.)), 건축선(2019-04-03)있음.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

광역위치도

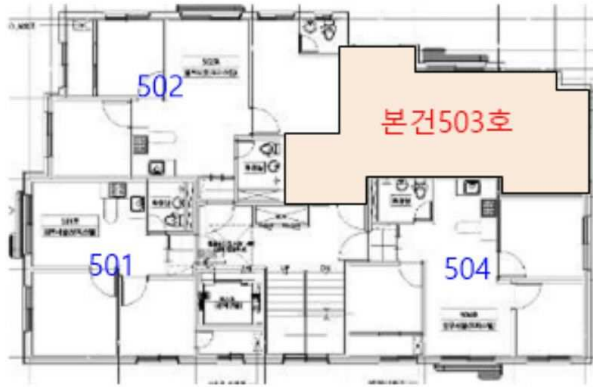


소재지	서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제5층 제503호
-----	---------------------------------------

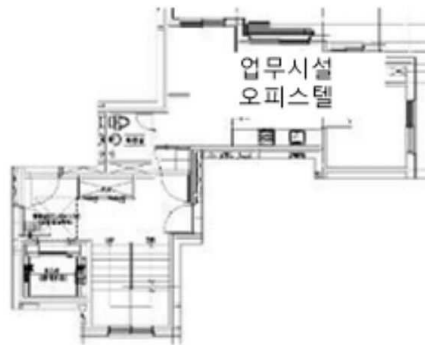


건물개황도

더에스에스타운 5층 평면도



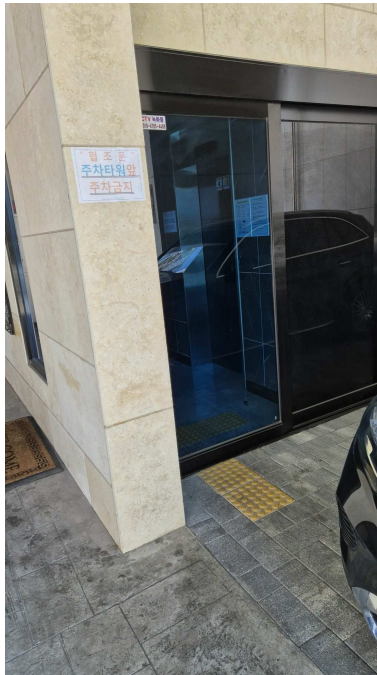
더에스에스타운 503호 도면



사 진 용 지

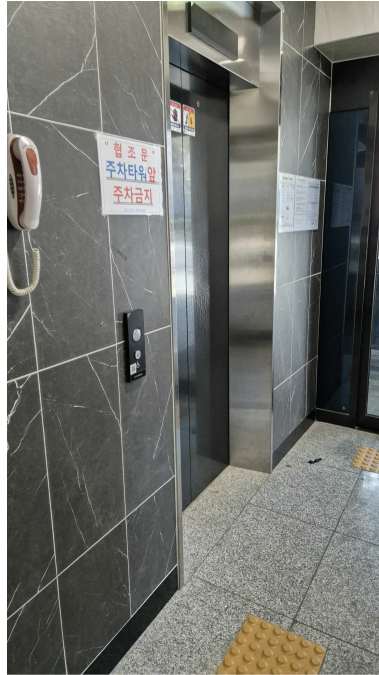


본건 소재 건물 전경
(남서측에서 촬영)

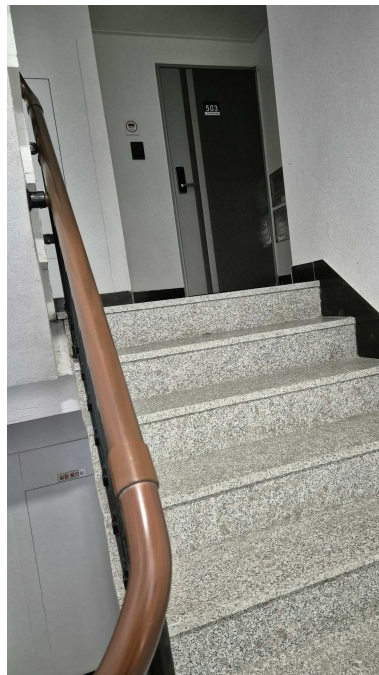


1층 현관 모습

사 진 용 지

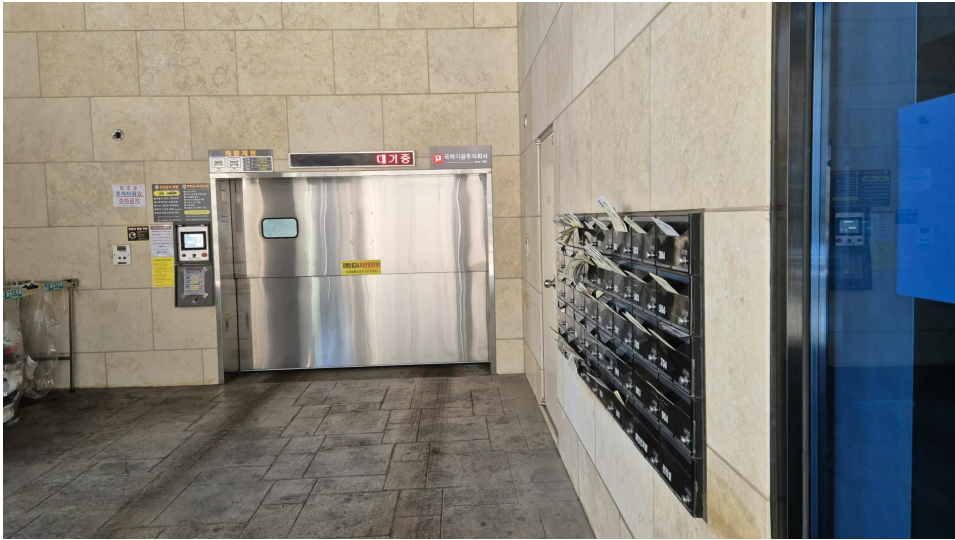


승강기실 모습

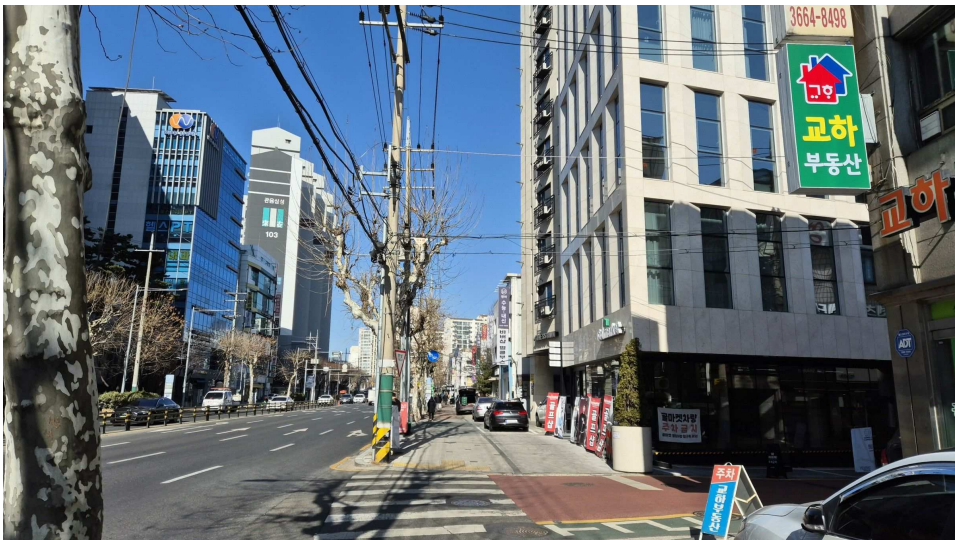


5층 본건 503호 출입문 및 계단 모습

사 진 용 지



기계식 주차장 입구 모습



인접도로 모습