

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문지우 소유물건(2024타경143842)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: SI20241127-80

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.

세인감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이윤재

감정평가액	삼익팔천구백만원정 (₩389,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문지우 (2024타경143842)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.11.27 ~ 2024.12.10	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	389,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩389,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 "서울염동초등학교" 서측 인근에 소재하는 구분건물 (더에스에스타운) 제5층 제501호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2024년 12월 10일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 11월 27일 ~ 2024년 12월 10일자로 실지조사 및 가격조사를 하였으며, 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

### 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가방법에 의한 시산

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도 및 실지조사에 의하여 확인하였습니다.

다. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조, 상태, 확장여부 등이 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 경매 입찰 및 업무시 참고하시기 바랍니다.

## II. 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 산정합니다.(거래사례비교법)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 염창동 246-9				
도로명주소	서울특별시 강서구 양천로 665				
건물명	더에스에스타운				
용도	오피스텔			사용승인일	2022.2.11
면적	구분	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	가	제5층 제501호	35.27	11.09	11.69

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인연도
1	염창동 26*외	염창투웨니퍼스트 제2층 제***호	28.57	10.222	370,000,000	2024.10.31
						2019년
2	염창동 263-**	대림밸리 제3층 제***호	29.82	10.79	358,000,000	2024.2.28
						2021년

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례2>을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

매매가격지수 및 시점수정치	오피스텔 지역 : 서울 강남지역 서남권(24.02.28~24.12.10) 거래시점 : 2024.02.28, 2024년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.10, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발 표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함 2024.02.28 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.90 2024.12.10 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.88 시점수정치 : $99.88/99.90 \approx 0.99980$
----------------------	--

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율	비고
	(세)항목		
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.02	본건은 대중교통의 편의성에서 열세하나, 차량이용의 편리성에서 우세함
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.00	대등함
개별적요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	본건은 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	대등함
누계		0.918	-

### 7. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
가	358,000,000	1.00	0.99980	0.918	(35.27/ 29.82)	388,630,302	389,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 같은 오피스텔의 경우 전유면적(㎡)당 @10,000,000 ~ @12,000,000원 수준
------	---

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적 등	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인연도
영창동 250-*	시그니처 스위트	제6층 제***호	29.73	12.87	담보	260,000,000	2024.9.10
							2023년
영창동 242-*외	등촌노블레스 제101동	제5층 제***호	27.64	11.5933	경매	262,000,000	2024.4.29
							2020년
영창동 26*외	영창투웨니퍼 스트	제3층 제***호	28.57	10.222	경매	286,000,000	2024.4.11
							2019년
영창동 252-*	디컬렉션주건 축물	제5층 제***호	51.99	22.63	담보	546,000,000	2023.3.14
							2022년
영창동 262-*	목동더채움	제7층 제***호	62.01	21.52	담보	773,000,000	2024.3.25
							2023년

※ 출처: 협회 감정평가정보

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### **IV. 감정평가액 및 결정의견**

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.



# 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 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 제501호로서,

외 벽 : 석재 외장재 붙임 등

창 호 : 새시조 등임.

## (4) 이용상태

건축물대장상 오피스텔임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 기본적인 소방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서, 업무시설(오피스텔), 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로

# 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)

이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 29m 도로, 남동측으로 노폭 약 8m 도로와 접하고 있음.

### (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 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)), 건축선(2019-04-03)임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제5층 제501호



# 위치도



소재지

서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제5층 제501호



# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제5층 제501호

[호별배치도]



[내부구조도]







