감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 변영규 소유물건(2025타경10823)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌

감정서번호 : jw2507-10823

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

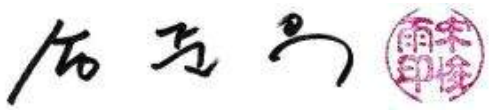
송준우감정평가사사무소

TEL. 02-736-5131　　FAX. 02-736-5130

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

송 준 우  (인)

감정평가액	**삼억팔천만원정(₩380,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	변영규 (2025타경10823)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.10 ~2025.07.16	2025.07.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	380,000,000
	합 계					₩380,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 염동초등학교 서측 인근에 위치하는 다세대주택(더에스에스타운 제9층 제901호)에 대한 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없　음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사의 완료날짜인 2025년 7월 16일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준ㆍ평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등에 의한 것으로 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 염창동 246-9		
건물명 · 호수	더에스에스타운 제9층 제901호		
용 도	다세대주택	사용승인년도	2022년 2월
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	20.79	6.54	6.90

*상기면적은 건축물대장상 면적임.

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
A	염창동 262-*	6	다세대	46.21	689,000	등기사항전부증명서	2024년 12월20일

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보 상 거래금액을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

사례는 본건이 소재하는 건물 인근에 위치하는 사례이며, 본건과 건축시기, 용도지역 등 비교적 물적 유사성이 높은 최근의 사례로 비교가능성이 높은 사례임.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강남지역 서남권역 연립주택 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2025.07.16 /2024.12.20	1.00300	연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권(24.12.20~25.07.16) 거래시점 : 2024.12.20. 2024년11월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.07.16. 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2024.12.20 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 99.9 2025.07.16 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2 시점수정치 : 100.2/99.9≒1.00300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	0.95	교통시설과의 접근성 등 본건이 열세한 수준임.
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.99	본건이 노후도 등 다소 열세한 수준임.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.30	본건이 전유면적의 규모 등 우세한 수준임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.223		-

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

-사례(A)기준 : 20.79㎡ / 46.21㎡ ≒ 0.4499

8. 비준가격(시산가격)

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
사례(A) 기준	689,000,000	1.000	1.00300	1.223	0.4499	380,000,000

*비준가격은 백만원 단위로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
a	염창동 246-9	10	다세대	36.08	516,000,000	2025년 4월	경매
b	염창동 246-9	9	다세대	31.87	471,000,000	2025년 3월	경매
c	염창동 246-9	9	다세대	20.79 (본건)	385,000,000	2022년 3월	담보
d	염창동 246-9	9	다세대	31.87	462,000,000	2022년 3월	담보
e	염창동 246-9	9	다세대	36.08	491,000,000	2022년 3월	담보

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례, 인근 평가사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 **상기 비준가격**으로 결정함.

본 건	결정가격
기호(가) 서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제9층 제901호	380,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 강서구 염창동	246-9 더에스 에스타운	업무시설 (오피스텔) 도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층				
				지1층	152.6			
				1층	57.38			
				1층(연면적제외)	37.22			
				2층	185.71			
				3층	185.71			
				4층	185.71			
				5층	185.71			
				6층	132			
				7층	132			
				8층	132			
				9층	132			
				10층	132			
				옥탑1층 (연면적제외)	25.9			
1	"	246-9	대	준공업지역	406.9			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제9층 제901호	20.79	20.79	380,000,000	
					6.90			
				1.소유권대지권	-----	6.9		
					406.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	266,000,000	
						건 물 :	114,000,000	
	합 계						₩380,000,000.-	
			이	하	여	백		

송준우감정평가사사무소

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 염동초등학교 서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 아파트, 소규모 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 근거리 지하철9호선 등촌역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕, 지하1층 지상10층 건내 제9층 제901호로서
외벽: 외장석재붙임 등
내벽: 벽지, 내장타일 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후면 건물개황도 참조)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차장 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로 업무시설 및 도시형생활주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 양천로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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)

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).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제9층 제901호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 246-9 더에스에스타운 제9층 제901호

건 물 개 황 도

호별배치도 및 내부구조도

No Scale

본건; 더에스에스타운
제9층 제901호

*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

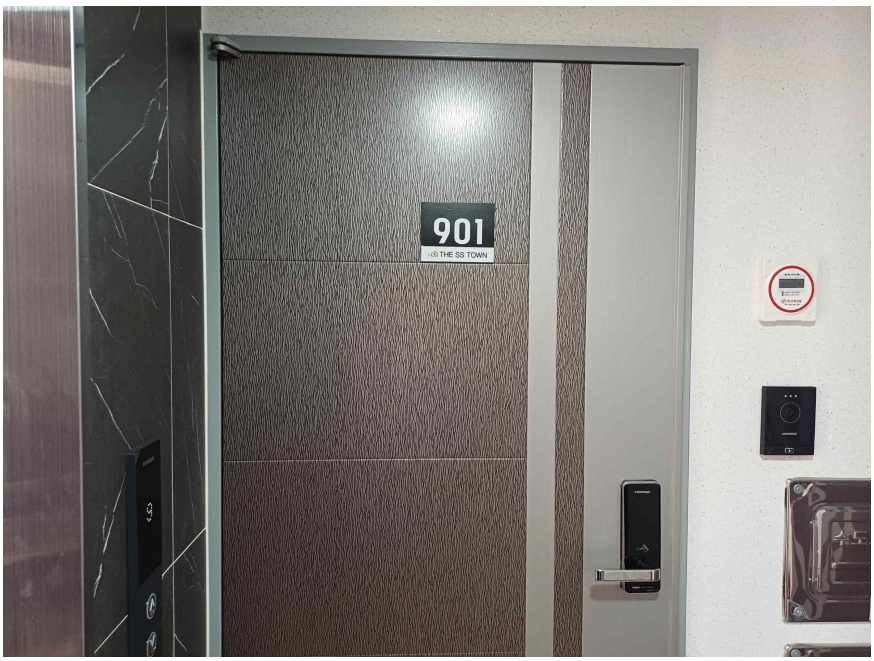
사 진 용 지

본건 소재 건물 남서측 전경

본건 소재 건물 동측 전경

사 진 용 지

건물 입구



본건 입구

사 진 용 지

주차장

주위환경