

회 보 서

우)07333 서울특별시 영등포구 여의대방로69길 7 총무빌딩 5층 502호, 503호
E-Mail : woosol01@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://wsapp.co.kr/

TEL. 02-2088-5512
FAX. 070-8290-5290

문서번호 : 12508-3002

시행일자 : 2025-08-08

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처리과					
담당자					

- 저희 (주)우솔감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.08.07자 귀 제 『2025타경11366』호로 저희 법인에 의뢰하신 『허진무 소유물건(2025타경11366)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)우솔감정평가법인



감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

건명 : 허진무 소유물건(2025타경11366)

번호 : 12508-3002



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.



(주)우솔감정평가법인
WOOSOL Appraisal Company Limited

서울특별시 영등포구 여의대방로69길 7 총무빌딩 5층 502호, 503호
TEL.(02)2088-5512 FAX.(070)8290-5290



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이정기

이정기

(주)우슬감정평가법인 대표이사 이정기



감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	경매	
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	허진무 (2025타경11366)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.08	2025.08.08

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	365,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩365,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김원규

김원규



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 “염창역(지하철 9호선)” 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 08일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 08월 08일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

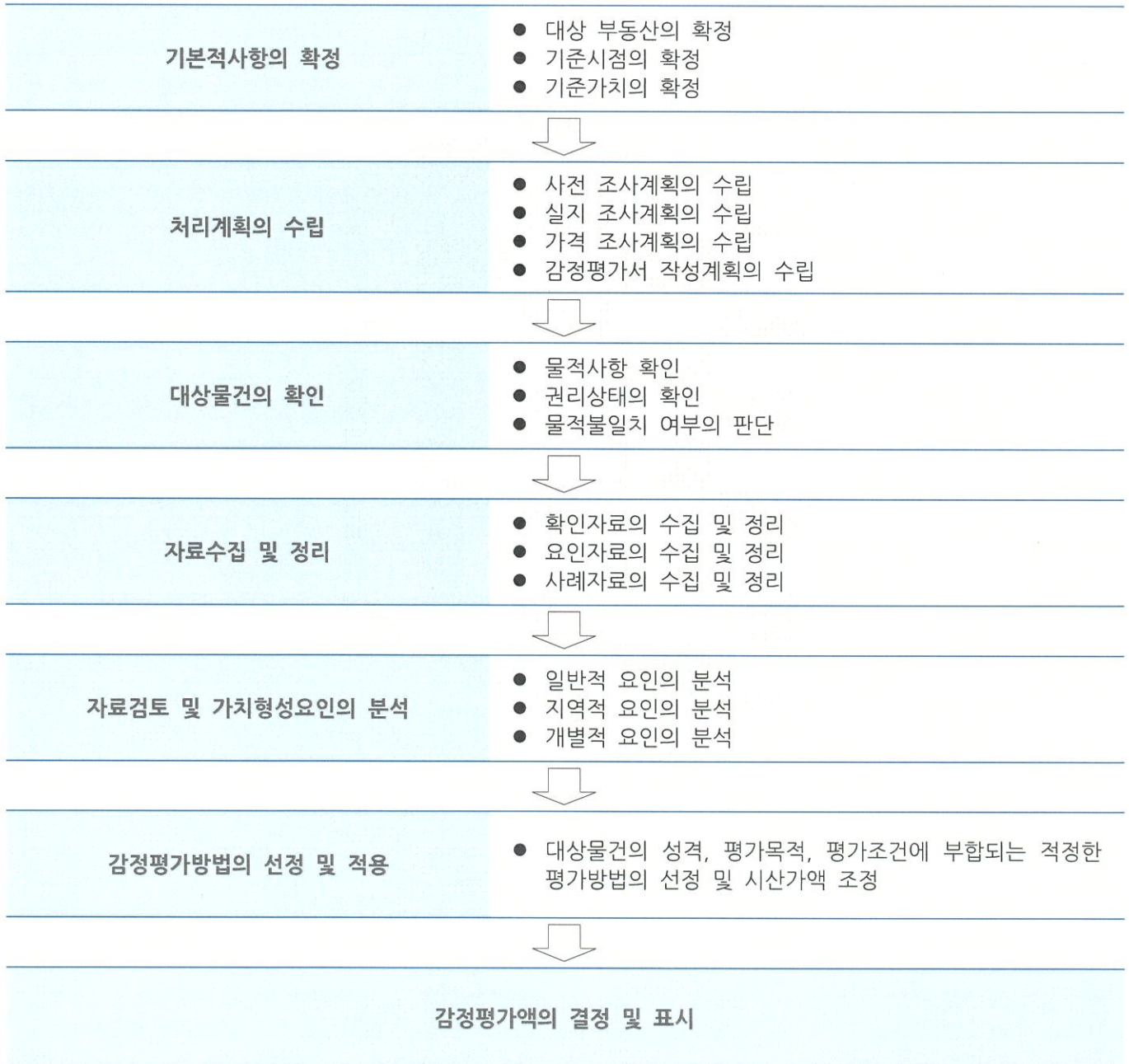
나. 감정평가 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 따라 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 선정

가. 감정평가 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 적용 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가 방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 일괄·구분·부분평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

7. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 현황 토지의 위치·이용상황·면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성은 인정됨.

나. 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 내부 확인 및 임대차내역 확인은 생략하였으며, 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 도면, 전례 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는바 업무 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 부동산 개요

가. 전체 단지 개요

서울특별시 강서구 염창동 261-16 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 공항대로81길 32(염창동)]			
건물명·동	루미온 102동		
구 조	철근콘크리트구조 평지붕	사용승인 일 자	2022.01.11
대지면적 (㎡)	753.3	연면적 (㎡)	1,336.6932
주 용 도	오피스텔	규 모	지하1층/지상10층

나. 대상 구분건물

[집합건축물대장 전유부 기준]

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
	동	호수					
가	제102동	제8층 제801호	29.96	7.1695	37.1295	9.9116	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 “염창역(지하철 9호선)” 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측 인근에 “염창역(지하철 9호선)”이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.
	주위환경	본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 미성숙 상가지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 필지 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 서측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 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))
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상10층 건물 내 제8층 제801호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등 창호 : 새시 창호 등임.
	이용상황	기호(가)는 오피스텔로 이용중임.(후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	-
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기 호	구분	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	매매	염창동 ****-**	*** 10*/7/7**	29.96	367,000,000	12,249,666	2023.08.30
							2022.01.11
2	매매	염창동 ****	***** -/2/2**	28.57	370,000,000	12,950,647	2024.10.31
							2019.05.14
3	매매	염창동 ****	***** -/4/4**	28.57	288,000,000	10,080,504	2025.05.27
							2019.05.14

나. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	평가 목적	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일
a	경매	염창동 ****-**	*** 10*/11/11**	29.96	365,000,000	12,182,911	2025.07.03
							2022.01.11
b	공매	염창동 ****-**	*** 10*/8/8**	29.96	365,000,000	12,182,911	2025.03.04
							2022.01.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산 가격수준 및 경매 낙찰가율

■ 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격 수준	비고
인근 유사 부동산	전유면적(㎡) 기준 : 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 수준	실거래가격 및 현장조사 등

■ 경매 낙찰가율

[출처: 인포케어]

지역 (기간)	서울특별시 강서구 (2024년 08월 ~ 2025년 07월)			
구 분	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
주택	73.3	31건	9건	29.0
집합건물	83.0	4,97건	1,423건	28.6
토지	54.7	30건	5건	16.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

■ 거래사례 선정기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등) 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 비교사례 선정

상기의 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 본건과 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 1>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.06)	99.87
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.07)	100.33
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.87/100.33 \approx 0.99542$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

■기호(가)/거래사례①

[주거용]

항 목	개별요인 비교		
		격차율	결정의견
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

비준가액 = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교

기 호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	12,249,666	1.000	0.99542	1.000	12,193,563	29.96	365,319,133	365,000,000
-	-	-	-	-	-	-	365,319,133	365,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m ²)	시산가액(원)	비고
가	제8층 제801호	29.96	365,000,000	-
합 계			365,000,000	-

2. 결정의견

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가 방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 가	서울특별시 강서구 염창동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로81길 32	261-16 위 지상 루미온 제102동	대	철근콘크리트구조 평지붕 10층 오피스텔 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 목탑1층				
						43.2758		
						39.5074		
						139.35		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						139.32		
						13.72		
						753.3		
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제8층 제801호	29.96	29.96	365,000,000	비준가액 (공용면적 : 7.1695㎡ 포함)
			1 소유권	9.9116				
			----- 대지권	----- 753.3	9.9116			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	182,500,000	
						건 물 :	182,500,000	
	합 계						₩365,000,000.-	
			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 강서구 염창동 소재 "염창역(지하철 9호선)" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 미성숙 상가지대임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측 인근에 "염창역(지하철 9호선)"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상10층 건물 내 제8층 제801호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(가)는 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거용 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 소재 부지 서측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 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))

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



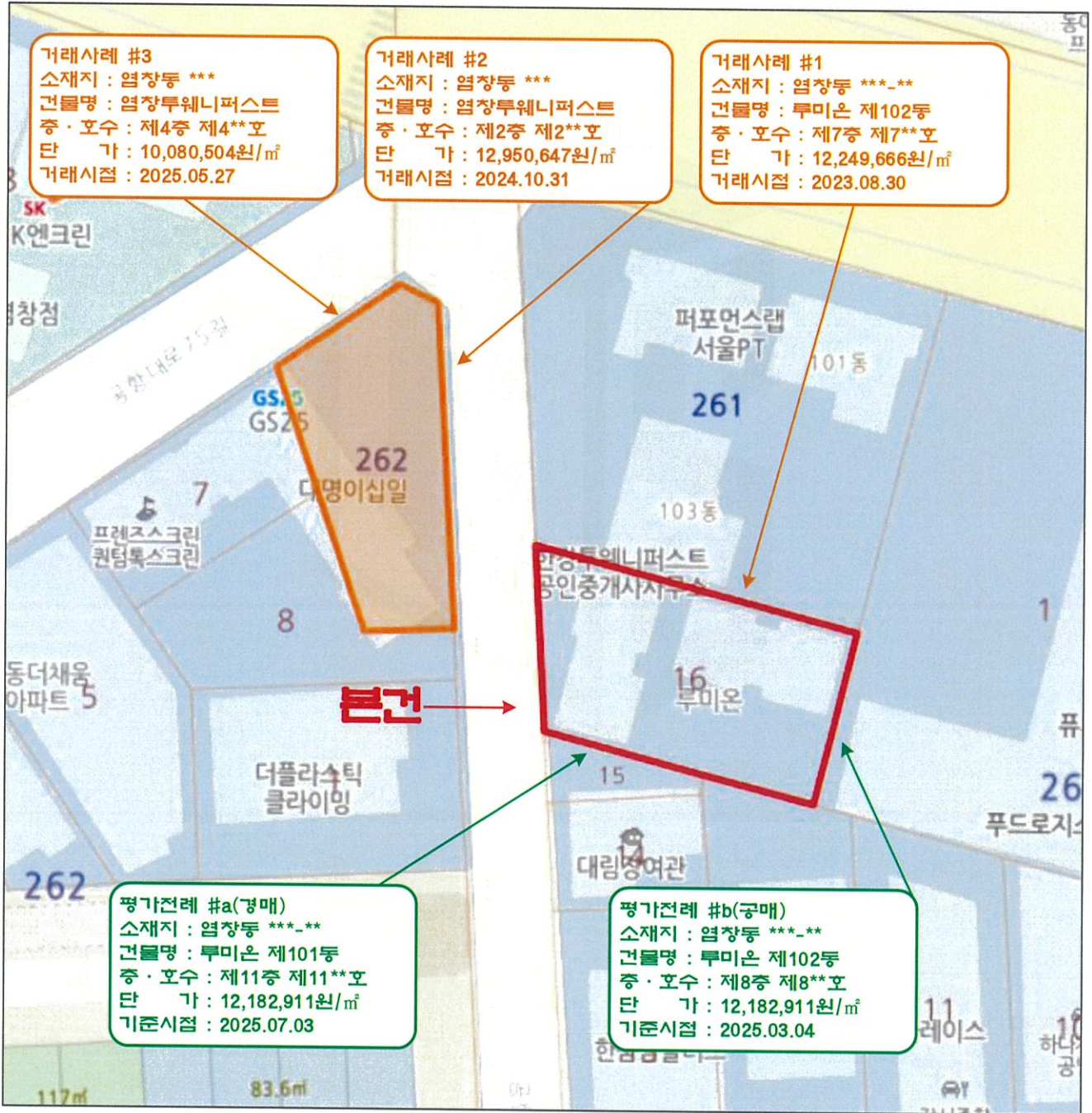
소재지	서울특별시 강서구 염창동 261-16 루미온 제102동 제8층 제801호
-----	---



상 세 위 치 도

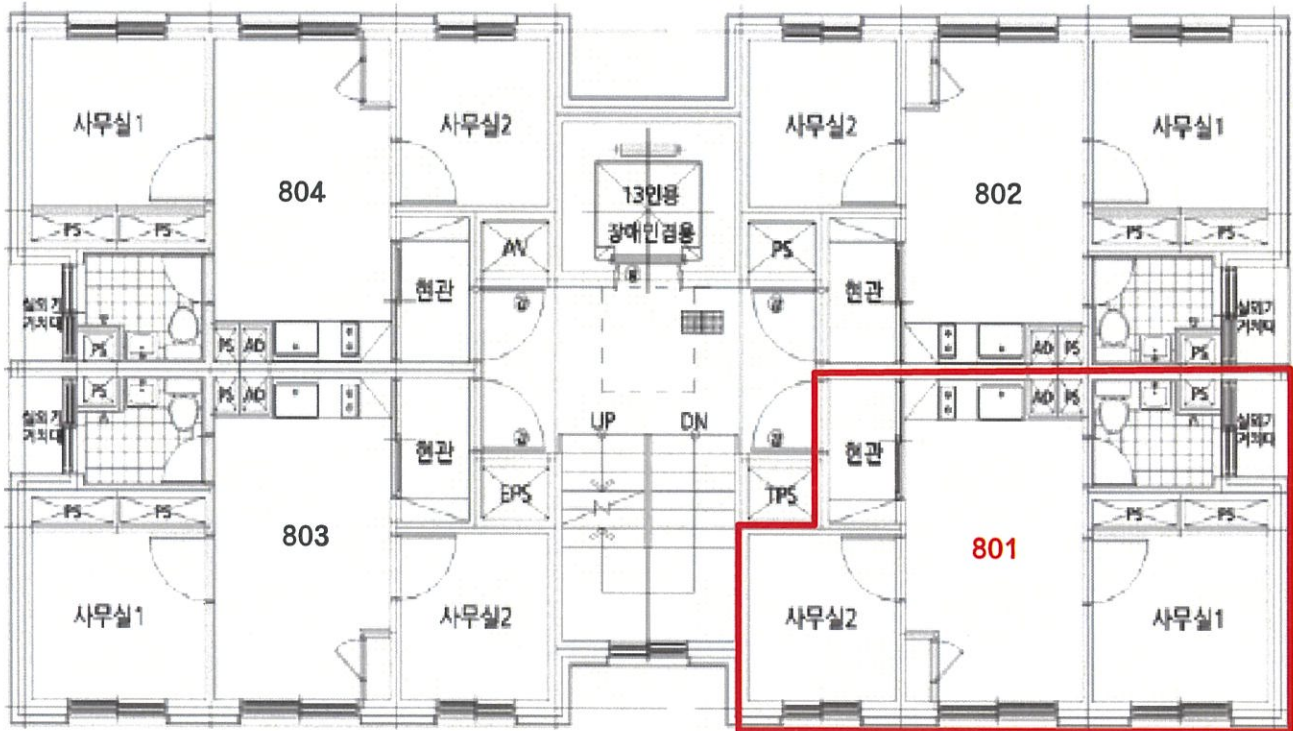


소재지	서울특별시 강서구 염창동 261-16 루미온 제102동 제8층 제801호
-----	---



건물이용 및 임대상황

호별 배치도 및 내부 구조도



< 서울특별시 강서구 염창동 261-16 루미온 제102동 제8층 제801호 >

임대부분	임차인	보증금(원)	임대료(원)	비고
		임	대	미

사진용지



본건 전경



본건 1층 출입문



본건 지상주차장(자주식 및 기계식)



본건 접면도로

수수료 청구서

(전화: 02-2088-5512, FAX: 070-8290-5290)

문서번호 : 12508-3002

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.07 자 귀 제 『 2025타경11366 호로 의뢰하신 『 서울특별시 강서구 염창동 261-16 루미온 제102동 제8층 제801호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	477,200	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	12,000
	기타실비	8,000
비	소계	242,000
특별용역비	-	
공급가액	719,000	1,000원 미만 절사
부가세	71,900	
합계	790,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	790,900	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

우리은행 : 1005-304-104426(예금주:(주)우솔감정평가법인)

(주)우솔감정평가법인
대표이사 이정기

