

# 감정평가서

건명	조은영 소유물건(2025타경9400) 서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	이룸27-0410-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

이룸감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 선 자

(인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	조은영 (2025타경9400)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025. 04. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	일괄	120,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 영평동2가에 소재하는 “관악고등학교” 북측 인근에 위치하는 업무시설(통칭: 스카이시티)중 제 7층 제 716호로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 4. 11을 기준시점으로 함

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조도는 집합건축물대장상의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 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

#### (1) 개 요

소재지	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1 [도로명주소: 서울특별시 영등포구 영등포로 14-3]		
건물명	스카이스티		
용도	업무시설	사용승인일	2014. 3. 24
층수	지하2층 ~ 지상10층	대지면적	1,591㎡
건축면적	621.44㎡	연면적	7,398.48㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 해당호의 면적

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	7	716	18.18	22.73	8.75

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	양평동2가 22-00	스카이시티	7/00	18.18	8.75	118,000	2024. 5.27
							2014. 3
#2	양평동2가 22-00	스카이시티	8/00	18.18	8.75	120,000	2024. 7.12
							2014. 3
#3	양평동2가 22-00	스카이시티	9/00	18.18	8.75	115,000	2025. 4. 7
							2014. 3
#4	양평동2가 22-00	스카이시티	6/00	18.18	8.75	115,000	2025. 4. 7
							2014. 3

\* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

동일한 구분건물내의 거래사례로 대상물건과 전유면적의 크기 및 용도, 층별·위치별효용도등의 물적유사성이 높으며 부동산경기에 따른 급매물등의 사정을 배제하고 거래시점등을 고려하여 사례 #2를 선정하여 비교함

### 4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치 산출기준

시점수정치는 사례물건별로 지가변동을, 생산자물가지수, 실거래가지수등을 고려하여 결정할 수 있으나 본 평가에서는 대상물건의 가격변동추이를 반영할 수 있는 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(2020년 7월 = 100기준)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.90	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.89	99.88	99.88	99.87
2025년	99.91	99.91										

### (2) 시점수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 99.72(2024. 7)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 99.91(2025. 2)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.91/99.72 \div 1.0019$ (기준시점지수/거래시점지수)

\* 기준시점 현재 2025년 3월 매매가격지수 미고시로 2025년 2월 매매가격지수 적용하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

조 건	구 분	격차율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례부동산은 동일수급권내의 인근 지역에 위치하는바 접근성 및 배후지의 크기등의 제반 외부 요인은 유사함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2014.3)과 사례 부동산(2014.3)은 동일 건물로 건물의 관리상태, 마감상태등의 제반 건물 요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별, 향별 효용도의 차이	1.00	1.00	본건과 사례부동산대비 층별효용도의 차이 및 전유부분 면적의 크기 등의 제반 개별적요인은 비교적 유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	120,000,000	1.00	1.0019	1.00	18.18/18.18	120,221,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
양평동2가 22-000	스카이스티	3/000	18.18	8.75	경매	125,000	2024. 9
							2014. 3
양평동2가 22-000	이레오피스텔	3/000	37.61	17.85	경매	278,000	2024. 9
							2017. 3
양평동2가 22-000	스카이스티	7/000	18.18	8.75	경매	126,000	2022. 1
							2014. 3

\* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물(용도: 오피스텔)은 건물 전유면적 기준 @6,600,000/㎡ ~ @7,000,000/㎡ 원 내외 수준으로 조사되고 있으며 건물의 사용승인일자, 층별·위치별 효용도등에 따라 가격이 형성되고 있음

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

### 2. 감정평가액 : 120,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	스카이시티	7	716	18.18	8.75	120,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 영등포구 양평동2가  (도로명주소) 서울특별시 영등포구 영등포로 14-3	22-1 스카이 시티	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 4층 5층 6층 ~ 9층 10층 옥탑1층 (연면적제외)				
						1,274.49		
						1,363.85		
						192.87		
						450.9		
						469.77		
						515.04		
						554.18		
						445.07		
						45.19		
(1)	서울특별시 영등포구 양평동2가	22-1	대	준공업지역  (내)  철근콘크리트구조 제7층 제716호  1. 소유권 대지권	1,591			
					18.18	18.18	120,000,000	비준가격
					8.75/ 1,591	8.75		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 43,200,000 76,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩120,000,000.-</b>	
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 영등포구 양평동2가에 소재하는 "관악고등학교" 북측 인근에 위치하며 부근은 각종 근린생활시설 및 업무시설과 아파트 및 다세대주택등의 공동주택등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 보통임

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 북동측 근거리에서 지하철 5호선 "양평역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층건(사용승인일자: 2014. 3. 24)중 제 7층 제 716호로

- 외벽: 외장석재붙임등 마감
- 내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감
- 바닥: 바닥재 깔기 및 타일등 깔기
- 창호: 새시이중창임

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중이며 "건축물현황도" 기준하여 원룸구조의 방경주방, 욕실

## (5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 지층에 주차장시설등이 되어 있음

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와는 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(업무시설)부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약 30미터이상폭(영등포로), 남측과 서측으로 약 8미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역 경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과 문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위 사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울 시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 건축선(건축과 문의)

## (9) 공부와의 차이

없 음

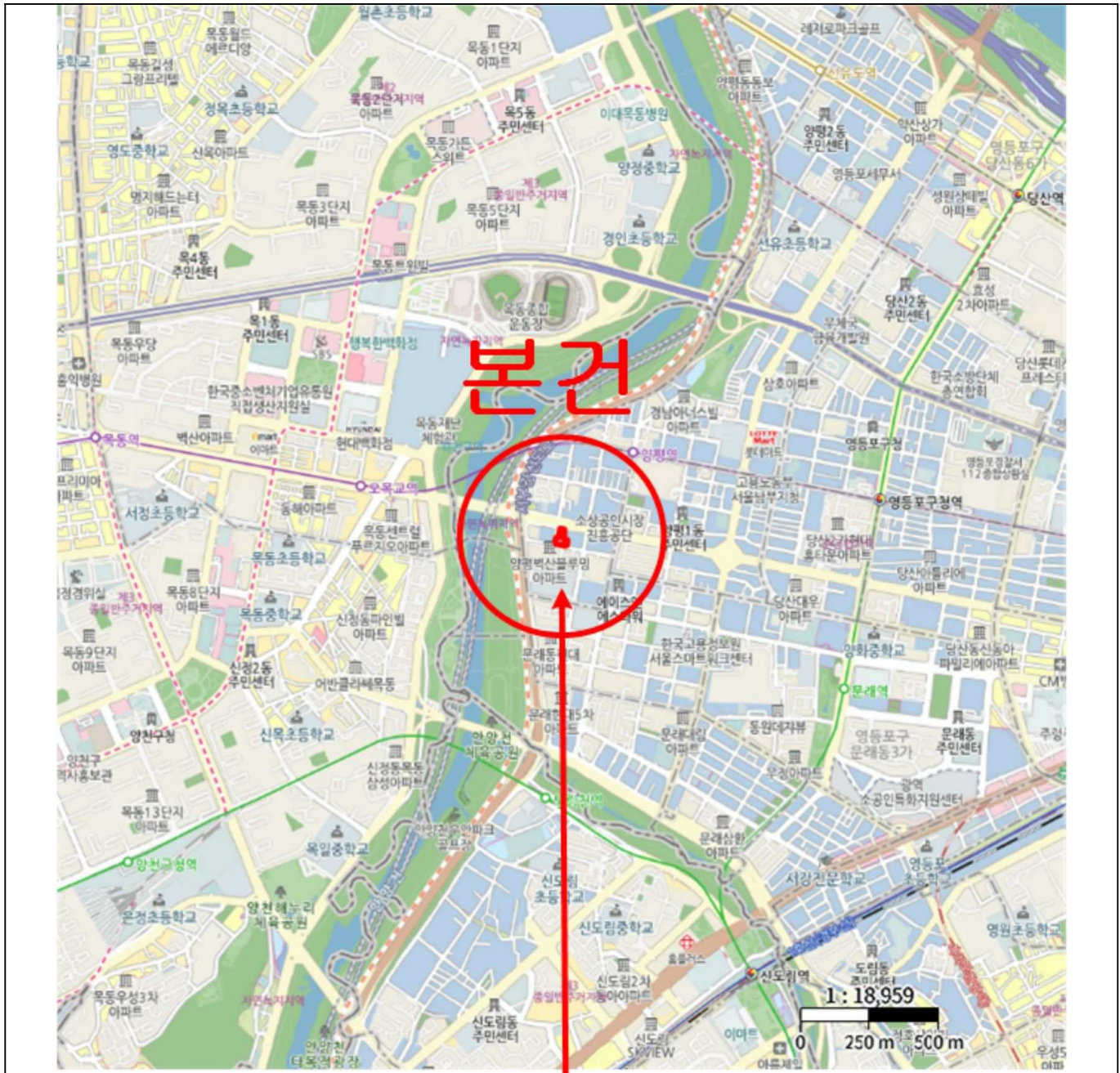
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임

# 위 치 도



<b>소재지</b>	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1 스카이스티 제7층 제716호
------------	---------------------------------------

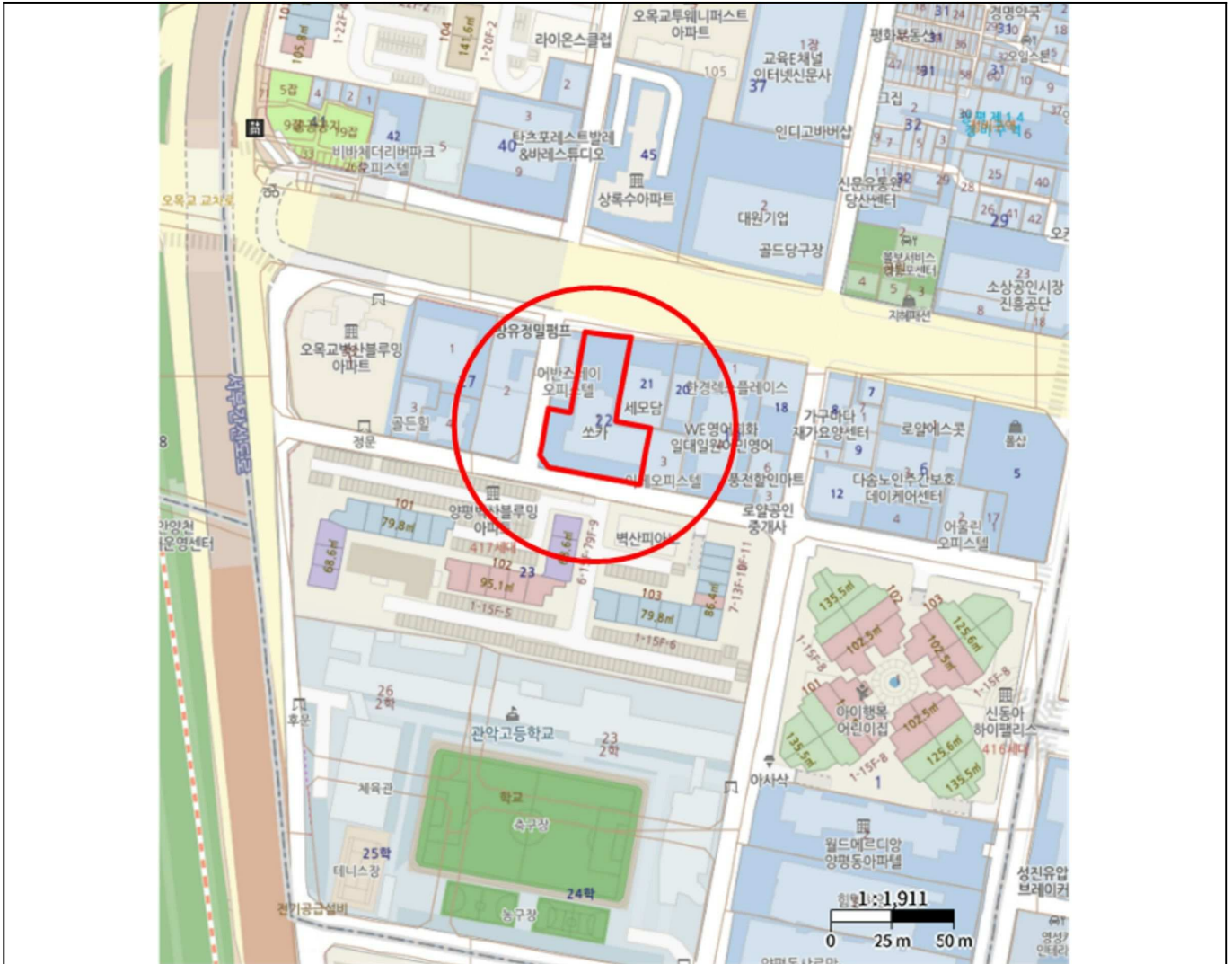


**본건(스카이스티 제 7층 제 716호)**

# 상 세 위 치 도



**소재지** 서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1 스카이스티 제7층 제716호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1	대	오피스텔	준공업지역	120,000,000원

# 내부구조도



소재지

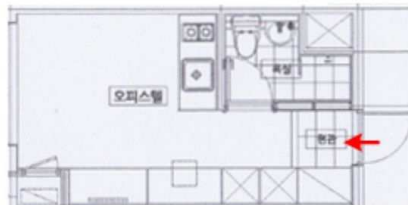
서울특별시 영등포구 양평동2가 22-1 스카이스티 제7층 제716호

## 호별배치도

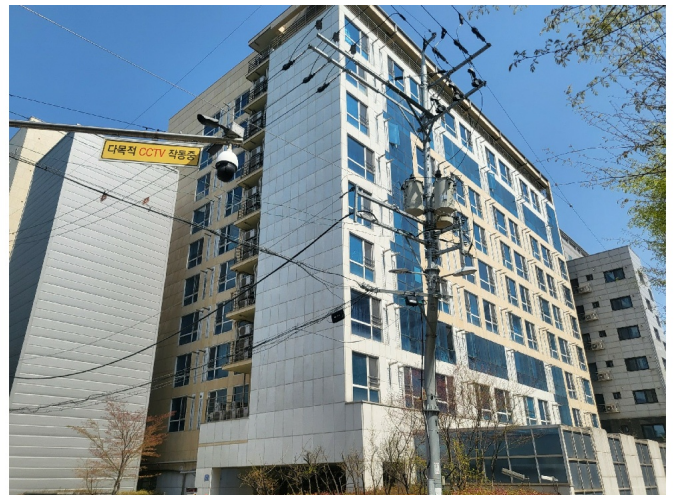


본건(스카이스티 제 7층 제 716호)

## 내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용  
상황은 집합건축물대장상의 "건축물현황도"를 기초로  
작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수 있으니  
경매진행시 유의하시기 바람





1



7