

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조환성 소유물건(2025타경10651)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 경인2025-07-01



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.

경인감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최 권 옥



(인)

감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조환성 (2025타경10651)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.02 ~ 2025.07.03	2025.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	365,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩365,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 지하철9호선"염창역" 북동측 인근에 위치하는 "루미온" 제101동 제11층 제1101호(집합건축물대장상 전유면적: 29.96㎡)로서, 서울남부 지방법원 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 가격시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 07월 03일로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

- (1) 「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 결정하였습니다.
- (2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 감정평가협회가 제시한 '토지·건물 배분비율'을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여 '(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 사항

본건은 수차례 현장답사를 하였으나, 이해관계인의 부재로 내부를 직접 확인치 못하여 내부구조 및 이용상태는 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는 바, 경매진행시 이에 유의하시기 바랍니다.

## II. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	층/ 호수	용도	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)			사용 승인일
					전유	공용	합계	
1	염창동 261-16 101동	11층/ 1101호	오피 스텔	9.9116	29.96	7.1695	37.1295	2022. 01.11

\* 자료출처 : 의뢰목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

\* 대지권면적 산출근거 :  $753.3 * 9.9116 / 753.3 = 9.9116$

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호)을 말하며, 본건은 거래사례비교법을 적용하여 비준가액을 산정하였습니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물 명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	염창동 261-10	○○	7/ ○	29.96	9.9116	367,000	등기사항 전부증명서	2023.08.30
								2022.01.11

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물 명	층/ 호수	전유면 적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점	
								거래시점	사용승인일
#2	염창동 261-1○	○○	4/ ○	29.96	9.9116	363,000	등기사항 전부증명서	2023.08.15	2022.01.11

### (2) 비교사례의 선정

대상물건과 동일지역 및 동일 수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사하고 가격시점과 거래시점과의 괴리가 적은 유사 부동산의 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높은 사례#1을 선정합니다.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 성립된 사례로 판단됩니다.(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 <부동산원 유형별 매매가격지수> 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 서남권 오피스텔(40m<sup>2</sup>이하) 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

#### (1) 서울특별시 서남권 오피스텔(40m<sup>2</sup>이하) 매매가격지수

(2023.12 = 100.0)

구분(2023)	7월	8월	9월	10월	11월	12월	구분(2024)	1월	2월
매매 가격지수	100.47	100.41	100.44	100.36	100.21	100.00	매매 가격지수	99.88	99.83

구분(2024)	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
매매 가격지수	99.73	99.64	99.61	99.61	99.72	99.81	99.84	99.89	99.87	99.86

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분(2025)	1월	2월	3월	4월	5월
매매 가격지수	99.90	99.91	99.94	99.93	99.91

(2) 시점수정치의 산출

거래시점 : 2023.08.30, 2025년01월 지수를 적용함  
 기준시점 : 2025.07.03, 2025년05월 지수를 적용함  
 2023.08.30 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 100.47  
 2025.07.03 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.91  
 시점수정치 :  $99.91/100.47 \approx 0.99442$

5. 가치형성요인 비교

구분 조건	세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소 이용상황 등의 차이			
누 계		1.00	1.00	1.00 X 1.00 X 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가액 산출

### 사례#1

일련 번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
1	367,000,000	1.00	0.99442	1.00	29.96/ 29.96	364,952,140	365,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산의 시세 탐문조사

인근에서 본건과 유사한 면적의 구분건물은 신축연도, 관리상태, 위치 등에 따라 3억 6천만원에서 3억 7천만원 정도에서 시세가 형성되어 있습니다.

### 2. 인근의 평가전례

전례	소재지	건물 명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	평가지점
1	화곡동 26-1○	○○	4 /○	29.96	9.9116	379,000,000	경매	2024. 12.11
2	화곡동 26-1○	○○	11 /○	29.96	9.9116	363,000,000	경매	2024. 08.06

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 감정평가액

후첨 “구분건물감정평가명세표” 참조

본건 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따른 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지는 구분소유건물로서 상기 가격 검토자료 등에 의해 시산 가격의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 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  가	서울특별시 강서구 영창동	261-16 루미온 제101동	오피스텔	철근콘크리트구조 평지붕 11층				
	[도로명 주소] 서울특별시 강서구 공항대로81길 32			지1층	48.0842			
				1층	42.3726			
				2층	139.35			
				3층	139.32			
				4층	139.32			
				5층	139.32			
				6층	139.32			
				7층	139.32			
				8층	139.32			
				9층	139.32			
				10층	139.32			
				11층	139.32			
				옥탑1층	13.72			
		동소	261-16	대		753.3		
			(내)					
			철근콘크리트구조 제11층 제1101호	29.96	29.96	365,000,000	비준가격 (공용면적 : 7.1695㎡ 포함)	
			1. 소유권	9.9116	9.9116			
			----- 대지권	753.3				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,000,000 219,000,000	
	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 지하철9호선"염창역" 북동측 인근에 위치하고, 인근에 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건은 제반차량 출입이 가능하며, 남서측 인근에 지하철9호선"염창역"이 위치하고, 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 무난시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 11층중 11층 1101호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재 붙임 등 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급,배수설비 등 기본적인 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

# 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 인접 토지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약10m 내외의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

영창동 261-16  
 준공업지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어  
 협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중  
 점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)) 등 입니다.  
 <자세한 내역은 후첨 "토지이용계획확인서" 참조하시기 바랍니다.>

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계  
 임대미상입니다.

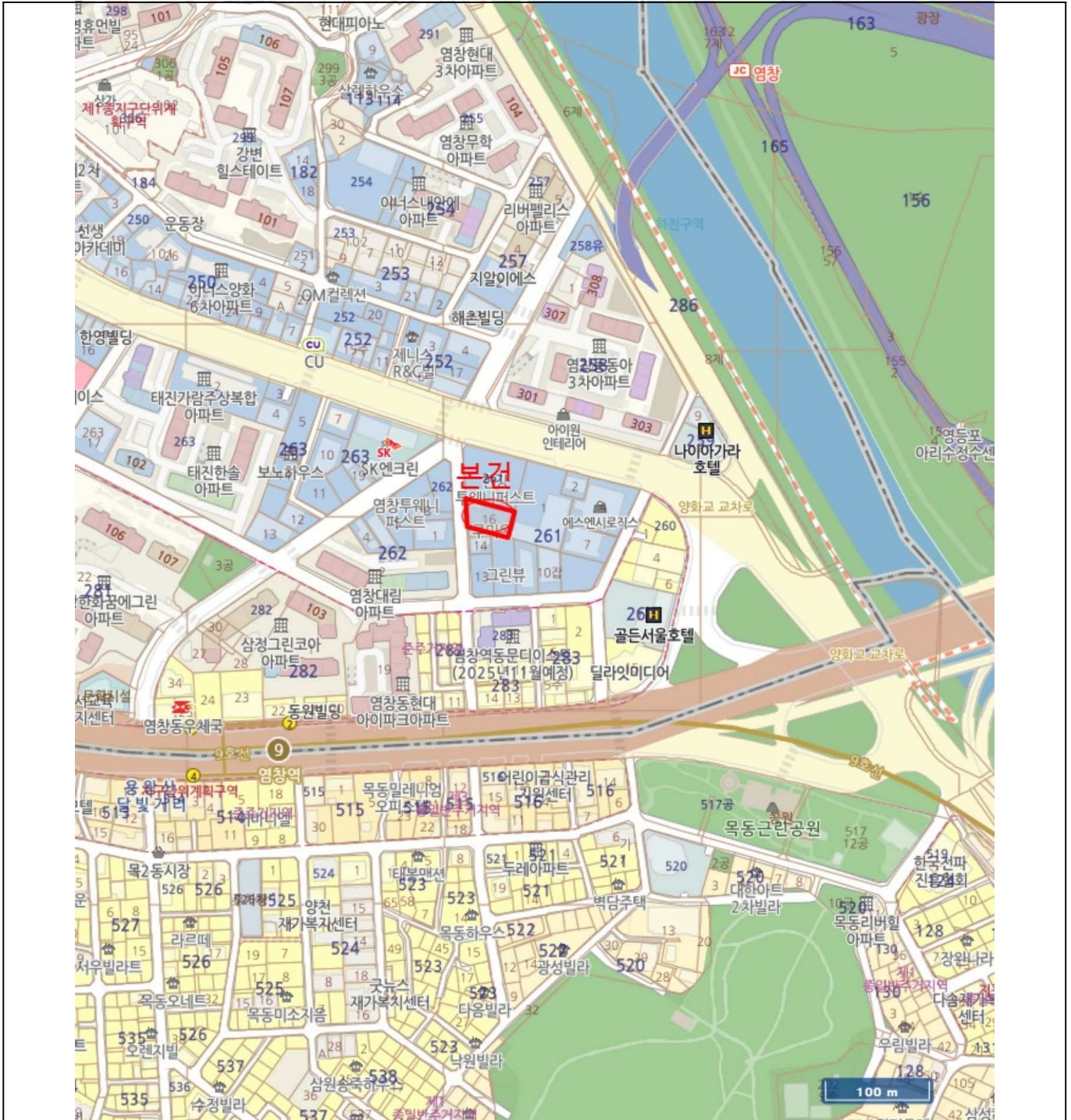
2) 기타  
 --

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 영창동 261-16 루미온 제101동 제11층 제1101호

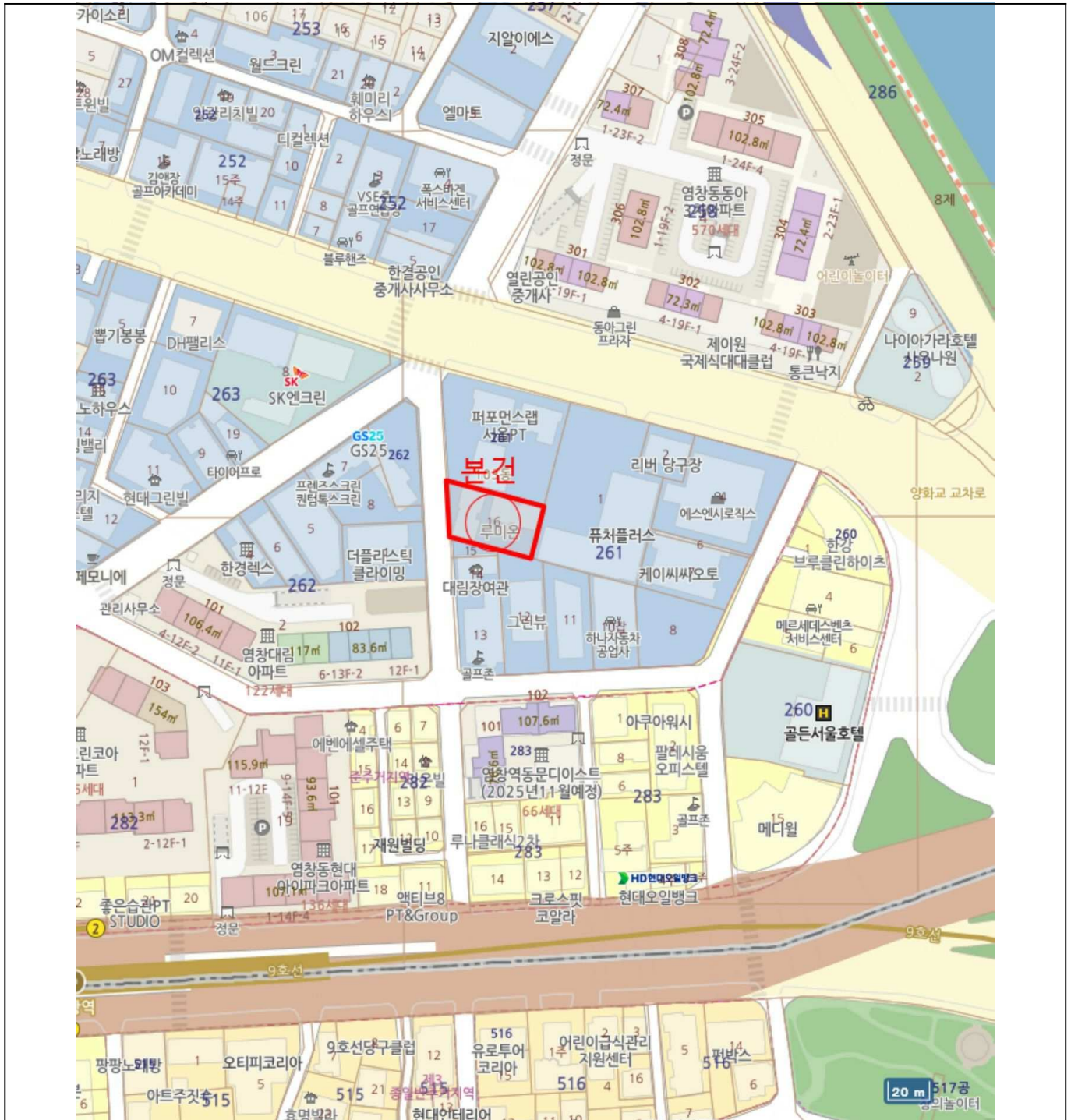


# 위치도



## 소재지

서울특별시 강서구 영창동 261-16 루미온 제101동 제11층 제1101호



# 내부 구조도

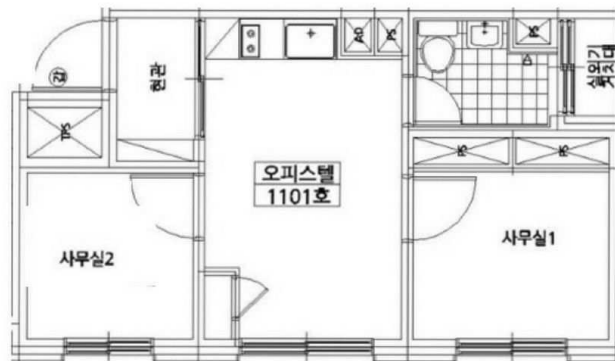


**소재지** 서울특별시 강서구 염창동 261-16 루미온 제101동 제11층 제1101호

## 호별 배치도



## 내부 구조도







2

