

감정평가서

건명	최상범 소유물건 (2025타경 10709) 서울특별시 강서구 화곡동 903-11외
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정서번호	이룸51-0703-25

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

(인)

김 선 자

감정평가액	이억이천이백만원정 (₩222,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	최상범 (2025타경10709)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.07	2025.07.03 ~ 2025.07.07	2025. 07. 07	
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	일괄	222,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩222,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 지하철 2,5호선 환승역인 “까치산역” 남서측 인근에 위치하는 업무시설(통칭: 케이엠파크빌)중 제 2층 제 202호로서, 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. 7. 7을 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 강서구 화곡동 903-11외 [도로명주소: 서울특별시 강서구 강서로5가길 12]		
건물명	케이엠파크빌		
용도	업무시설	사용승인일	2019. 11. 14
층수	지하1층 ~ 지상10층	대지면적	241㎡
건축면적	144.49㎡	연면적	1,186.82㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 해당호의 면적

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2	202	24.84	8.74	6.821

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	화곡동 899-○○	한울아파트	3/○○	35.3 (오피스텔)	8.83	236,700	2024. 7. 30
							2018. 8
#2	화곡동 904-○○	화곡팰리스	10/○○	38.05 (오피스텔)	10.6	250,000	2024. 11. 8
							2020. 3
#3	화곡동 936-○○	신우더퍼스티 오피스텔	6/○○	28.28 (오피스텔)	7.57	274,000	2024. 11. 29
							2021. 3
#4	화곡동 917-○○	삼성다빈치	3/○○	18.9 (오피스텔)	6.278	97,000	2025. 4
							2015. 4

* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역내의 구분건물의 거래사례로 대상물건과 건물사용승인일 및 전유면적의 크기 및 용도, 층별·위치별효용도등의 물적유사성이 높으며 부동산경기에 따른 급매물등의 사정을 배제하고 거래시점등을 고려하여 사례 #3을 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	99.93	99.92	99.92							

(2) 시점수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 99.88(2024. 11)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 99.92(2025. 5)
- ▶ 시점 수정치 : $99.92/99.88 \div 1.0004$ (기준시점지수/거래시점지수)

* 기준시점 현재 2025년 6월 매매가격지수 미고시로 2025년 5월 매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조 건	구 분 세 항 목	격 차 율		비 고
		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	0.95	본건(2019.11)과 사례 부동산(2021.3)의 건물의 규모 및 건물의 관리상태, 마감상태등의 제반 건물 요인에서 본건이 열세임
	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	0.97	본건과 사례부동산대비 층별효용도 차이의 개별적요인에서 본건이 약간 열세임
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
누 계		0.9215		1.00 x 0.95 x 0.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	274,000,000	1.00	1.0004	0.9215	24.84/28.28	222,664,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 903-○○	케이엠파크빌	4/○○	23.14	6.35	경매	206,000	2025. 1
							2019.11
화곡동 903-○○	케이엠파크빌	5/○○	24.84	6.82	경매	235,000	2025. 1
							2019.11
화곡동 903-○○	케이엠파크빌	2/○○	23.14	6.35	경매	230,000	2024.12
							2019.11

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물(용도: 오피스텔)은 건물 전유면적 기준 @8,500,000/㎡ ~ @9,000,000/㎡ 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 : 222,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	케이엠파크빌	2	202	24.84	6.821	222,000,000

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 화곡동에 소재하는 지하철 2, 5호선 환승역인 "까치산역" 남서측 인근에 위치하며 부근은 근린생활시설 및 업무시설과 소규모 아파트 및 다세대 주택등의 공동주택등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 북동측 근거리에 지하철 2, 5호선 환승역인 "까치산역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 지상10층건(사용승인일자: 2019. 11. 14)중 제 2층 제 202호로

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

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중이며 "건축물현황도" 기준하여 방, 주방, 욕실등

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 기계식주차설비등이 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 2필지 일단의 세장형의 토지로 인접지 및 접면도로와는 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(오피스텔)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6미터폭(강서로5가길), 동측으로 약 3미터폭의 막다른도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 2) 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대내역은 미상임
- 2) 본건이 속한 구분건물은 오피스텔 32개호로 구성되어 있음

위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 903-11외 케이엠파크빌 제2층 제202호



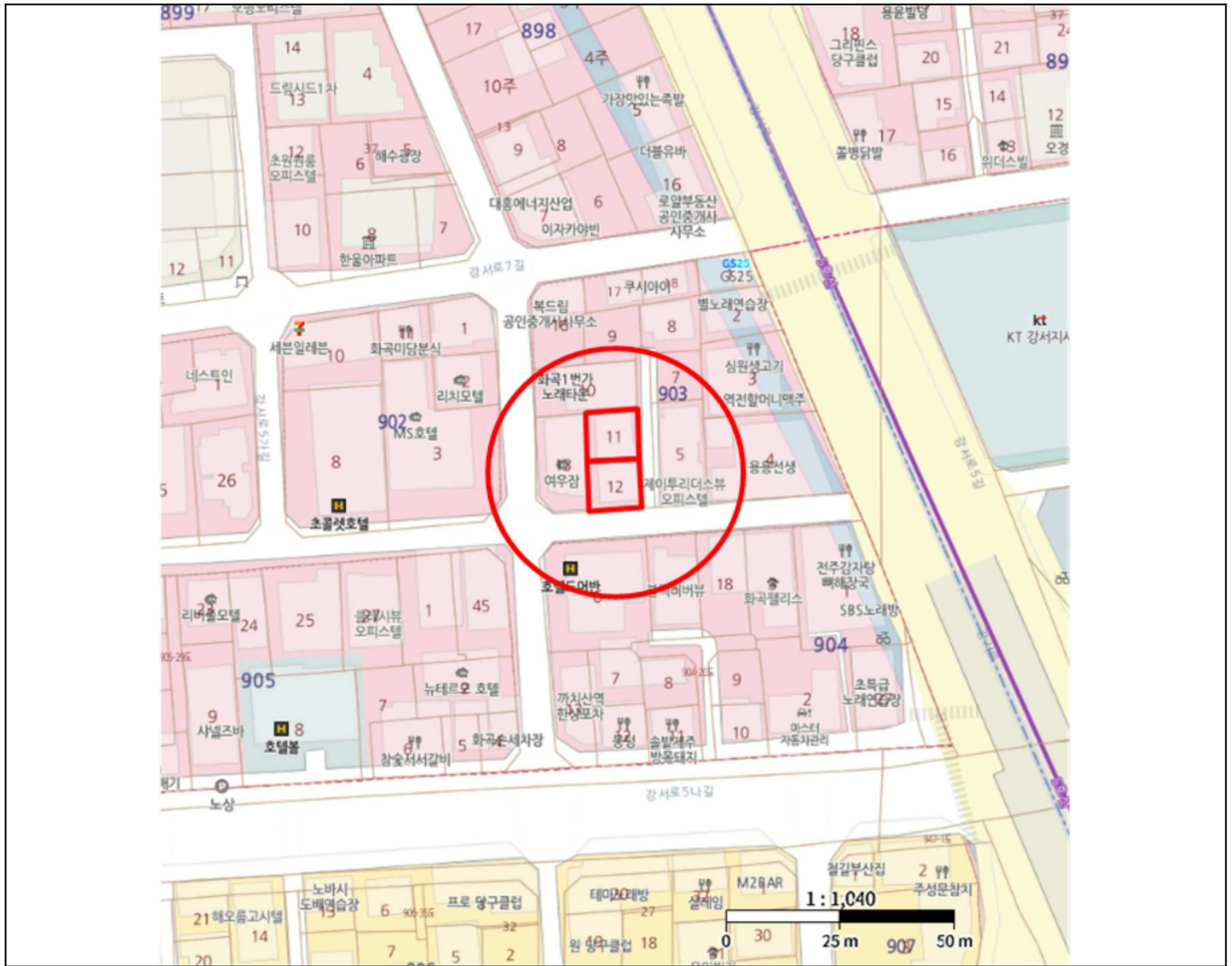
본건

본건(케이엠파크빌 제 2층 제 202호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 903-11외 케이엠파크빌 제2층 제202호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 강서구 화곡동 903-11외	대	오피스텔	일반상업지역	222,000,000원

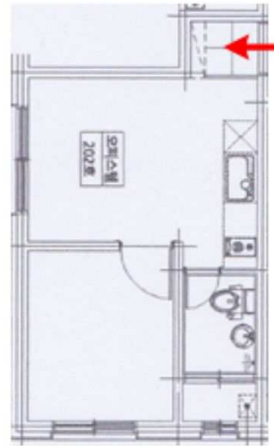
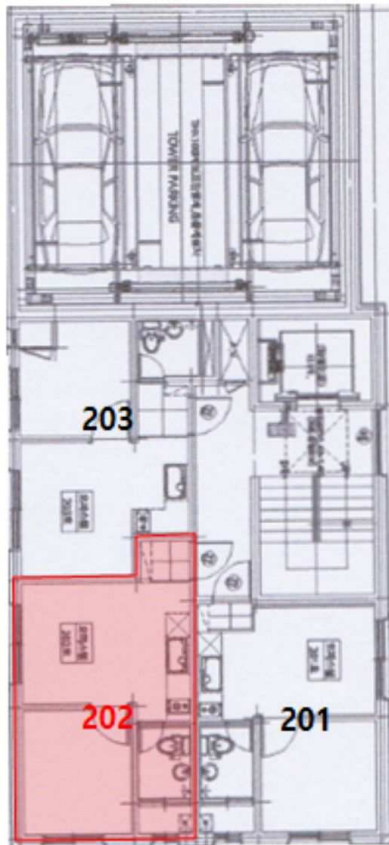
내부 구조도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 903-11외 케이엠파크빌 제2층 제202호

호별배치도

내부구조도



본건(케이엠파크빌 제 2층 제 202호)

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



