

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김승찬 소유물건(2025타경10161)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: io-2506-03

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.

인육감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
백진수






감정평가액		삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김승찬 (2025타경10161)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.17	2025.06.17		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	328,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩328,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “지하철 까치산역” 남서측 인근에 위치하는 오피스텔 (메종드로제) 제2층 제203호에 대한 서울남부지방법원(경매3계)의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

본건 건물 전체 개요					
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 926-3 (도로명주소; 서울특별시 강서구 곰달래로18길 33-21(화곡동))				
건물명칭	메종드로제	사용승인일	2019.07.26		
주용도	공동주택, 근린생활시설, 업무시설	연면적(㎡)	4,337.33		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상13층				
평가대상 건물의 호별 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	대지지분(㎡)
가	제2층 제203호	51.55	17.69	69.24	12.45

- 상기 공용면적은 집합건축물관리대장상 “주” 부분의 합산면적입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지를 방문하여 대상물건의 현황등을 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사일은 2025년 06월 17일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 주위환경, 가격수준등에 대한 조사를 실시하였으며, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 집합건물대장상의 건축물현황도와 평가사례 및 표준적인 이용상태 등을 기준으로 개략적으로 작성하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 17일입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 설립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기타사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하였습니다.

나. 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 의거 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하되, 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였습니다.

다. 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가의 어려움이 있으나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가의 방법

1. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “원가법”

나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 “공시지가기준법”

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”

라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

3. 본 평가에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 제반 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처;KAIS 및 등기사항전부증명서등)

기 호	소재지	동	전유 면적(㎡)	거래가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	건물명	호수	대지권(㎡)			사용승인일	
가	서울특별시 강서구 화곡동 926-*	-	49.26	370,000	7,511,165	2025.04.10	
	메종드로제	제*층 제**호	11.9			2019.07.26	
나	서울특별시 강서구 화곡동 926-*	-	57.3	420,000	7,329,842	2024.09.23	
	메종드로제	제*층 제***호	13.84			2019.07.26	
다	서울특별시 강서구 화곡동 904-3	-	38.05	250,000	6,570,302	2024.11.18	
	화곡팰리스	제1*층 제1***호	10.5967			2020.03.27	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 기호 가,나 는 동일 건물내에 소재하나 용도가 아파트 인 바 선정에서 제외하였고, 본건과 위치,이용상황,면적등 제반 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 “다” 를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정은 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 산정하되,기준시점 미발표시 최근지수를 적용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

지역	구분	적용시점	매매가격지수	매매가격변동률	시점수정치
강남지역 서남권 오피스텔	본건 기준시점 (2025.06.17.)	2025년 05월	99.92	0.0400%	1.00040
	사례 거래시점 (2024.11.18.)	2024년 10월	99.88		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 외부요인

구분	조 건	항 목	의 견
외부 요인	가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	가로의 구조등 가로조건, 주변의 환경등 환경조건 우세합니다.
	접근조건	도심과의 거리,교통시설의 상태,상가의 배치상태,공공 및 편의시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건,자연환경,사회환경,획지의상태,공급 및 처리시설의 상태,위험 및 형오시설,재해발생의 위험도,공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

나. 내부요인

구분	조 건	항 목	비 고
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초,벽체의 방습,방음,단열 및 안 정성등	건물의 용도 및 규모 등 건물요인 우세합 니다.
	설비,설계, 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류,수준등	
	노후도	준공시점, 입주시점등 실제경과년수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모,집회실,현관시설,놀이시설, 노인 정	
	규모,구성비	건물의 층수,총세대수,각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가,주거단일용인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 호별요인

구 분	조 건	항 목	비 고
호별 요인	층별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 소음의 영향, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 재해시 안전	규모 및 층별효용 등 호별요인 열세합니다.
	위치별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 프라이버시 보호	
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기, 전용면적당 대지권 면적	
	관리상태	배관, 내부마감재, 수선유지상태	

라. 기타요인

구 분	항 목	비 고
기타 요인	평가목적, 인근평가사례의 수준 및 기타 가격형성상에 미치는 요인	대등합니다

라. 격차율 결정

사례기호	비 교 항 목				격차율
가	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	0.968
	1.02	1.02	0.93	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 적용단가 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	6,570,302	1.00	1.00040	0.968	6,362,596	6,360,000

산출가격=거래사례가격단가*사정보정치*시점수정치*가치형성요인비교치

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	51.55	6,360,000	327,858,000	328,000,000

산출가격= 적용단가*본건면적

V. 참고가격자료

1. 평가사례

기호	소재지 및 층·호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡(전유))	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
1	서울특별시 강서구 화곡동 937- * 미리내오피스텔 제8층 제***호	19.69	190,000,000	9,649,568	2023.09.05 (2019.04.05)	시가 참고
2	서울특별시 강서구 화곡동 916- *외 혜성오피스텔 제3층 ***호	27.06	254,000,000	9,368,548	2025.01.31 (2021.02.18.)	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용도	전유면적 기준(원/㎡)	비고
오피스텔	5,000,000~11,000,000 내외	규모, 위치, 사용승인일, 호에 따라 차이가 있습니다.

3. 최근 1년간 서울특별시 강서구 화곡동 경매의 낙찰 관련 자료(출처;대법원 경매통계)

소재지	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
서울특별시 강서구 화곡동	4,456	1,276	28.6%	77.5%

VI. 시산가격의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등을 비교 검토한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정됩니다.

VII. 감정평가액의 결정

따라서 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	평가가액(원)
가	328,000,000

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.	1동의 서울특별시 강서구 화곡동 (도로명주소) 서울특별시 강서구 곰달래로 18길 33-21	건물의 926-3 메종 드로제	표시 공동주택, 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 지2층 지1층 1층 2층~6층 각 층 7층~13층 각 층 옥탑1층 (연면적제외)				
가	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트구조			328,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
1.	대지권의 동소	목적인 926-3	토지의 대	제2층 제203호 표시 일반상업지역 1. 소유권 대지권	51.55 776.5 12.45 ----- 776.5	51.55 12.45		
합 계							₩328,000,000.-	
			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 화곡동 소재 "까치산역(2호선 및 5호선)" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 다세대주택, 아파트 및 단독주택 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진.출입 가능하며, 다소 원거리에 지하철역(까치산역) 및 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는 바 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 내 제2층 제203호로서
외벽; 석재붙임 마감
창호; 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

오피스텔(방2, 주방 겸 거실, 화장실, 발코니)로 이용 중 입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 기계식 및 노상 주차설비 등이 갖추어져 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

대체로 가장형의 인접도로와 등고 평탄시되는 토지로 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 건물부지로 이용 중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 남측으로 폭 약6m 내외의 포장도로와 2면으로 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(지역경제관 확인 요망), 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대광방어협조구역(위탁고도;77m-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

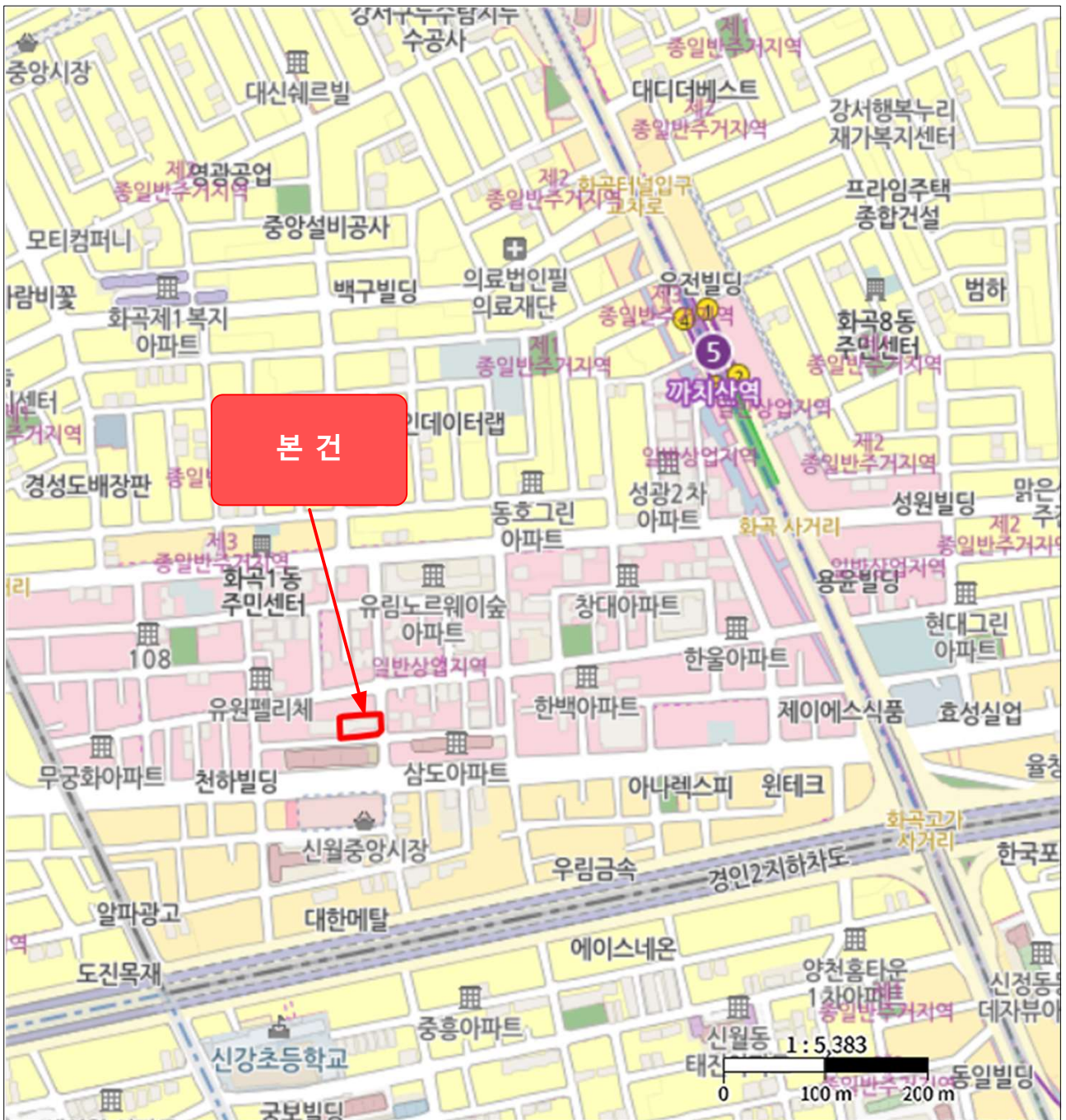
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 미상입니다.

광역 위치도

소재지

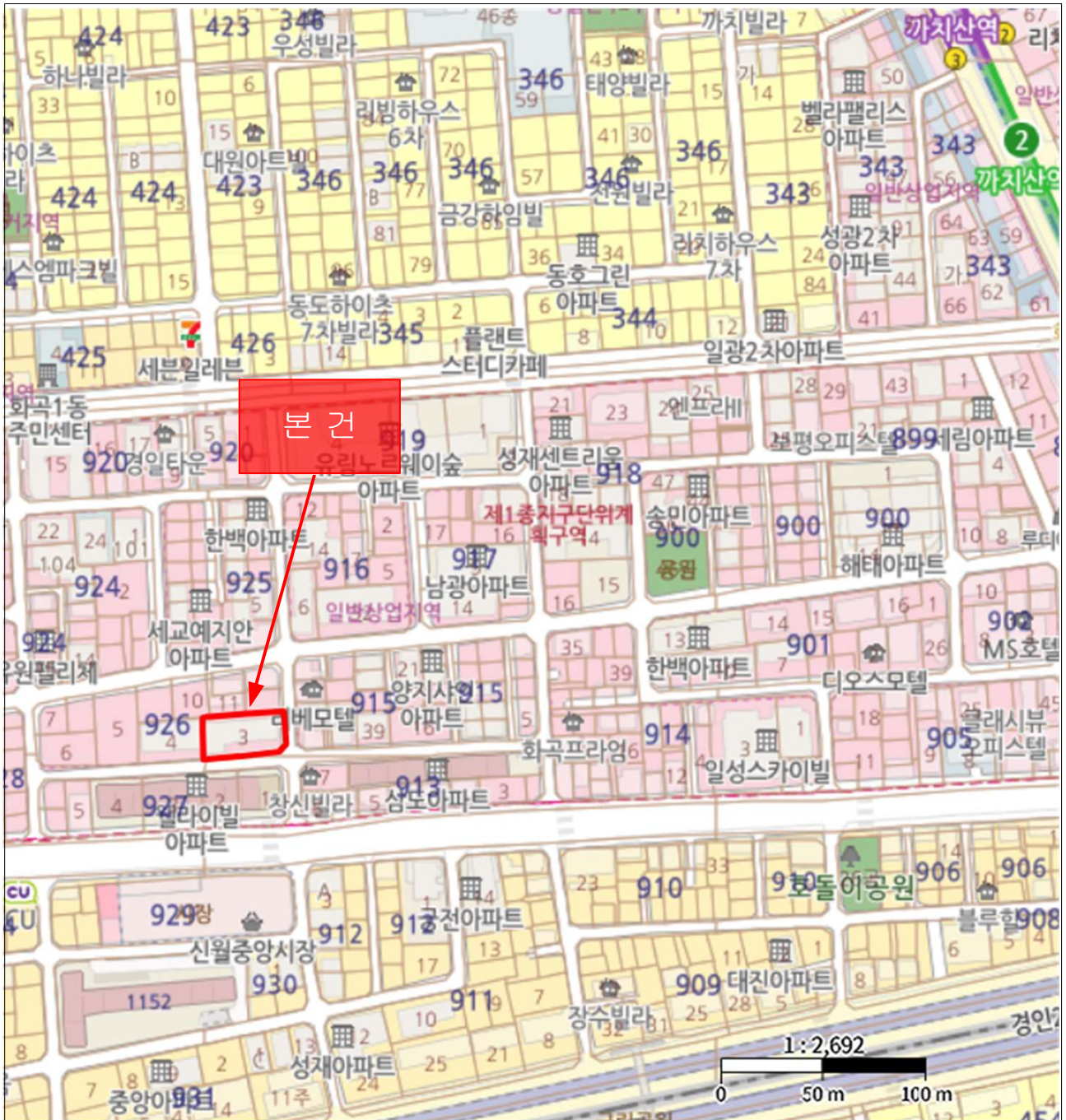
서울특별시 강서구 화곡동 926-3
메종드로제 제2층 제203호



상세 위치도

소재지

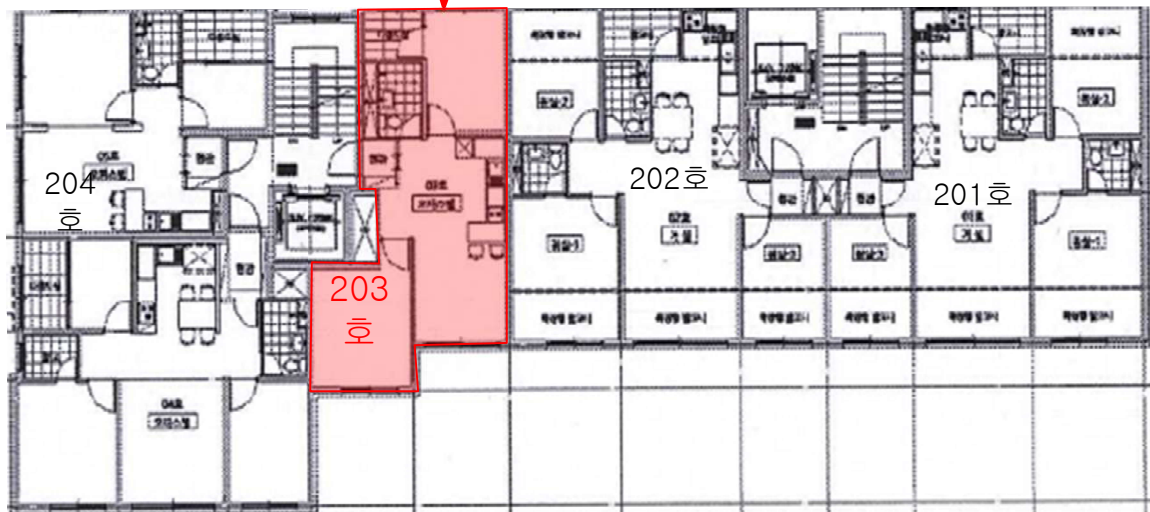
서울특별시 강서구 화곡동 926-3
메종드로제 제2층 제203호



호 별 배치도

축척 없음

본 건



메종드로제 제2층 제203호

내부 구조도

축척없음



본 건

메종드로제 제2층 제203호



()





