

# 감정평가서

건명	최상범 소유물건 (2025타경10572)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
감정서번호	J250625001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 희 연

감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)					
의 퇴 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌	감정평가 목 적	법원경매			
제 출 처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	최상범 (2025타경10572)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.02 ~ 2025.07.04	2025.07.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	277,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩277,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 2, 5호선 “까치산역” 남측 인근에 위치하는 케이엠파크빌 제9층 제902호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 4일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 감정평가방법

감정평가 방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 수익성에 기초한 수익방식, 시장성에 기초한 비교방식이 있으나 본건 평가대상 물건의 특성 및 자료수집의 어려움 등을 감안할 때 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### **5. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

### **6. 그 밖의 사항**

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바 경매 진행시 재확인 및 유의바람.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회의 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가명세표에 표기하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 감정평가의 대상

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 903-11, 903-12 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로5가길 12					
건물명 층호수	케이엠파크빌 제9층 제902호					
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	대장상 용도	비고
1	제9층 제902호	29.45	10.37	8.087	오피스텔	사용승인일 2019.11.14

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
A	화곡동 ○○○	7층/○	28.28	7.57	265,000,000	2024.7.11 (2021.3.9)
B	화곡동 ○○○	7층/○	34.85	11.56	300,000,000	2023.5.30 (2023.2.8)

### (2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성 있는 사례 A를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 통계작성한 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시(서남권) 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

구분	서울특별시(서남권) 오피스텔 매매가격지수	시점수정치
거래사례의 매매시점 당시 가격지수	99.63	1.00291
본건 기준시점 당시 가격지수	99.92	

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식)등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.02	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 사례 대비 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 호별요인에서 대등 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등 유사함.
누계		1.000		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1	265,000,000	1.000	1.00291	1.000	29.45/28.28	277,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
화곡동 ○○○	9층/○	28.22	경매	265,000,000	2025.3
화곡동 ○○○	8층/○	28.74	경매	266,000,000	2024.10
화곡동 ○○○	9층/○	29.78	경매	285,000,000	2024.9

### 2. 경매통계분석

(출처:인포케어)

용도 (1년평균)	서울			강서구			화곡동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
오피스텔 (주거)	83.46%	84.07%	728	84.29%	84.54%	206	83.92%	84.46%	152
오피스텔	76.93%	85.06%	130	87.56%	87.96%	14	86.46%	86.90%	11

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 277,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 서울특별시 강서구 화곡동  케이엠파크빌  [ 도로명주소 ] 서울특별시 강서구 강서로5가길 12	표시	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층				
		903-11			지1층	54.33		
		903-12			1층(연면적제외)	73.34		
					1층	70.42		
					2층	89.98		
					3층	89.98		
					4층	89.98		
					5층	89.98		
					6층	140.43		
					7층	140.43		
					8층	140.43		
					9층	140.43		
					10층	140.43		
					옥탑1층 (연면적제외)	12.32		
1.	서울특별시 강서구 화곡동	903-11	대		119.3			
2.	동소	903-12	대		121.7			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	29.45	29.45	277,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2. 소유권대지권	8.087 ----- 241	8.087		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
	<b>합 계</b>						<b>₩277,000,000.-</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 강서구 화곡동 소재 지하철 2, 5호선 "까치산역" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 2, 5호선 "까치산역"이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건내 제9층 제902호로서,

외벽 : 석재붙임마감 등.

창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 장방형 토지로서 업무시설(오피스텔) 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 남측으로 노폭 약 6m 내외의 도로, 동측으로 노폭 약 3m 내외의 막다른 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

(화곡동 903-11)

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>.

(화곡동 903-12)

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>임.

### (9) 공부와의 차이

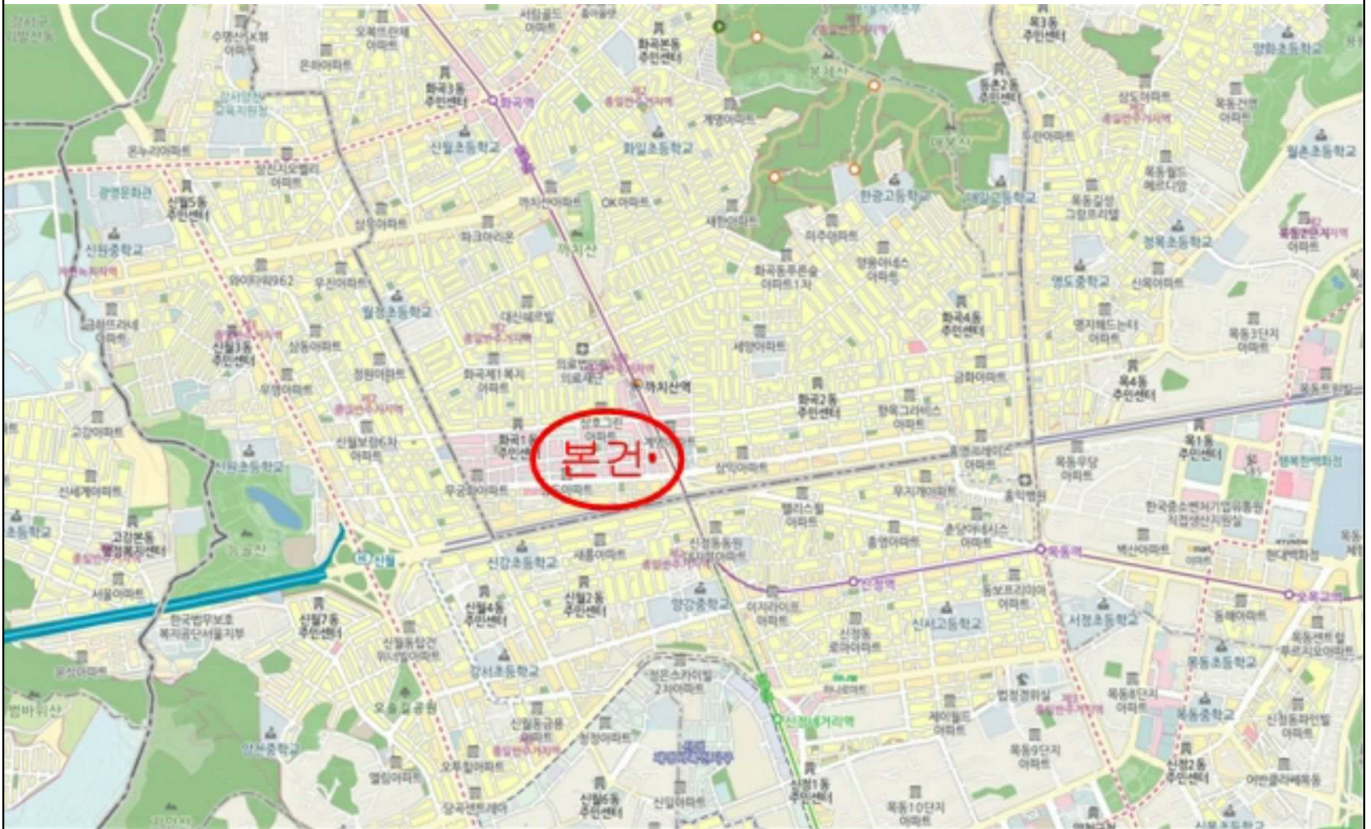
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

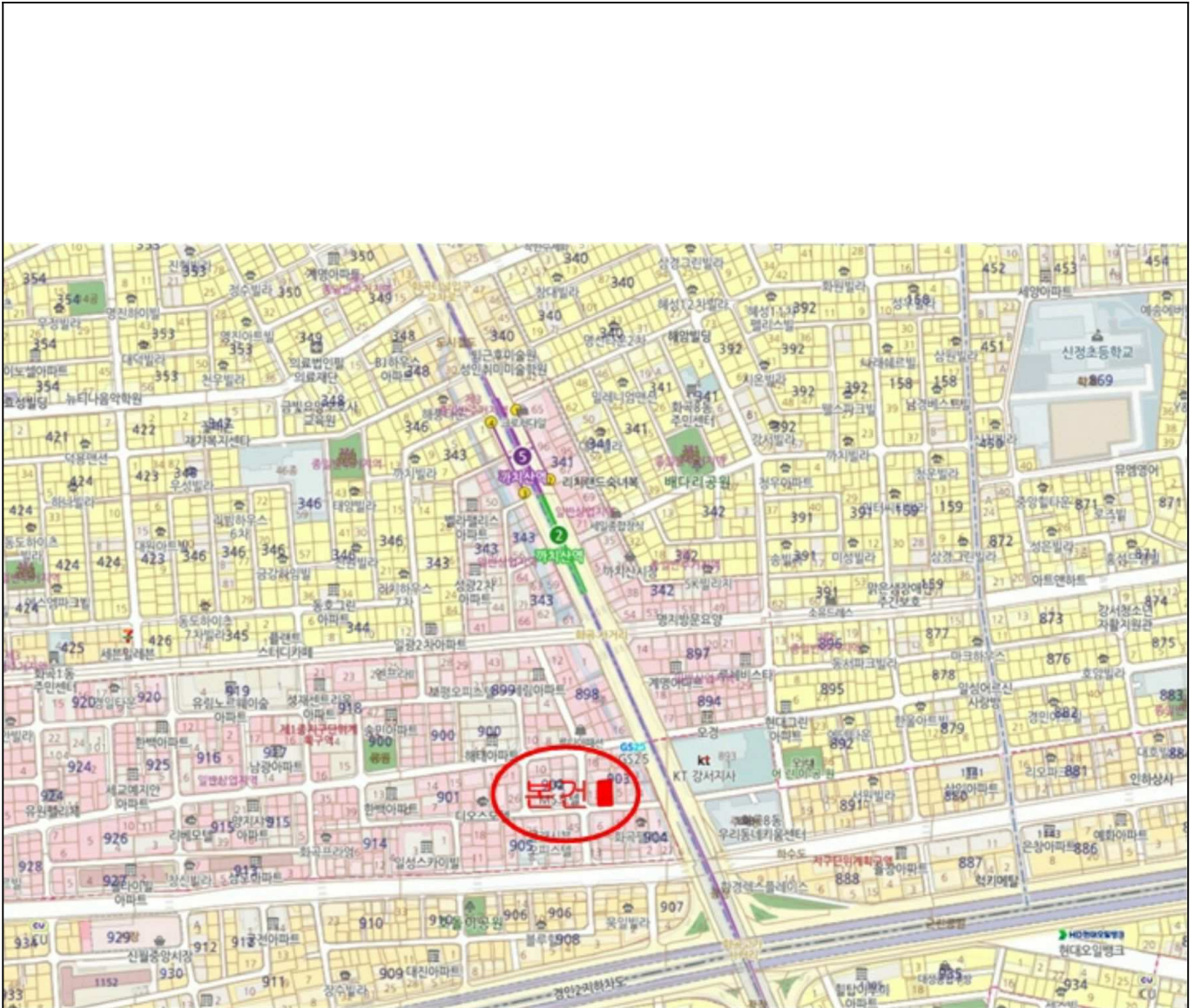
# 광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 903-11, 903-12 케이엠파크빌 제9층 제902호
-----	---



# 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 903-11, 903-12 케이엠파크빌 제9층 제902호
-----	---



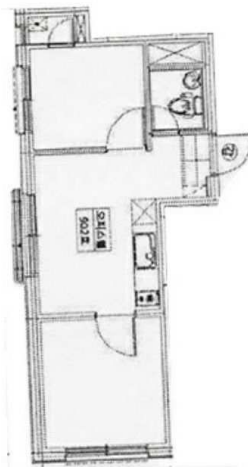
# 내부구조도

**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 903-11, 903-12 케이앰파크빌 제9층 제902호

## 증별현황도(제9층)



## 내부구조도(제902호)



본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바 실제와 상이할 수 있으니 재확인 및 유의바람.







