

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강석송 소유물건(2025타경11052)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: YM20250721-201

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.

영민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 영 민

감정평가액	삼억칠천이백만원정 (₩372,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강석송 (2025타경11052)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.01	2025.07.30 ~ 2025.08.01	2025.08.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	372,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩372,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화원중학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물 “세담파크뷰(2동) 제3층 제302호”서, 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제법령에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 8월 1일입니다.

5. 감정평가방법

가. 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에 의거 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다.

본건의 명세표상의 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참작하였습니다.

6. 실지조사의 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 7월 30일 ~ 2025년 8월 1일이며, 귀 제시목록을 기준으로 대상 물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여, 직접적인 내부확인이 불가하여, 내부구조의 확인은 집합건축물 대장상 건축물 현황도면 및 탐문 조사 등에 의거 확인하여 표준적인 이용 상태로 보아 평가하였으므로, 실제 이용 상황과 차이가 있을 수 있으므로 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본 평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 367-73,367-74,367-183,367-188 [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로88길 42				
건물명		세담파크뷰(2동)	전체단지규모		지하2층, 지상11층	
건물의 구조		철근콘크리트구조 기타지붕		용도지역		제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역
				전체 건물주용도		업무시설 및 공동주택
				대상물건 주용도		오피스텔
일련번호		면적(㎡)			대지 지분 (㎡)	사용승인일
		전유	공용	합계		
(가)	제3층 제302호	37.71	11.86	49.57	20.04	2020.07.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	비고
						사용승인일	전유면적당단가 (원/㎡)	
(1)	화곡동 367-5* 외1필지	골든*	제4층/ 제40*호	28.54	14.88	2025.02.20	270,000,000	오피 스텔
						2018.06.07	9,460,406	
(2)	화곡동 367-7* 외3필지	세담 *** (1동)	제2층/ 제20*호	38.78	20.61	2023.02.06	390,000,000	오피 스텔
						2020.07.02	10,056,730	

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등

나. 비교사례의 선정

거래사정이 정상적이며, 감정평가 대상 부동산과 동일단지내 최근의 거래사례로서 물적유사성 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호 (2)를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 개요

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 오피스텔 가격동향조사 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 서남권” 오피스텔 매매가격지수 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

나. 오피스텔 매매가격지수(서울특별시 서남권)

출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템

년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	99.91	99.91	99.93	99.92	99.92	99.87						
2024	99.90	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.84	99.88	99.88	99.87
2023	101.88	101.44	101.06	100.74	100.58	100.41	100.33	100.31	100.35	100.30	100.19	100.00

다. 시점수정치 결정

■ 거래사례 (2) (2023.02.06 ~ 2025.08.01)

$$\frac{2025년\ 6월}{2023년\ 1월} = \frac{99.87}{101.88} \approx 0.98027$$

※ 기준시점이 속하는 월의지수가 발표되지 아닐 경우, 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지내 거래사례로서 단지외부요인 유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지내 거래사례로서 단지내부요인 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상(3층)은 사례(2층)대비 층별 효용 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서는 열세하여 전반적으로 호별요인 유사함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인 별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		1.000		유사함

7. 산정단가 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
(가)	거래사례 (2) 10,056,730	1.000	0.98027	1.000	9,858,311

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(가)	제3층 제302호	37.71	9,858,311	371,756,908	372,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

유사 구분건물의 가격 수준은 면적별, 층별, 향별, 조망권, 위치별, 프라이버시, 개방감 등에 따라 가격 차이가 있으나, 전유면적당 약 @9,000,000원/㎡~@10,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

2. 인근지역의 감정평가선례

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가 (원/㎡)
A	화곡동 367-7*외3	세담 *** (2동)	제2층/ 제20*호	37.70	경매	2025.01.21	361,000,000
						2020.07.20	9,575,597
B	화곡동 367-7*외3	세담 *** (2동)	제1층/ 제10*호	37.71	경매	2023.09.06	364,000,000
						2020.07.20	9,652,612
C	화곡동 367-7*외3	세담 *** (1동)	제2층/ 제20*호	38.85	경매	2023.07.27	387,000,000
						2020.07.20	9,961,390

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 인근의 감정평가선례 및 유사 규모의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
(가)	제3층 제302호	37.71	9,858,311	372,000,000	372,000,000

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		
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로88길 42	367-73 세담 파크뷰 (2동)	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조				
				기타지붕				
				지하2층				
				지상11층				
				지2층	37.98			
				지1층	15.1			
				1층	94.3			
				2층	94.3			
				3층	94.3			
				4층	94.3			
				5층	94.3			
				6층	94.3			
7층	73.22							
8층	73.22							
9층	73.22							
10층	73.22							
11층	73.22							
1	서울특별시 강서구 화곡동	367-73	대	제3종일반주거지역	180.6			
2	"	367-74	대	제2종일반주거지역	192.8			
3	"	367-183	대	제3종일반주거지역	186.6			
4	"	367-188	대	제3종일반주거지역	174.6			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	37.71	37.71	372,000,000	비준가격 집합건축물 대상상 공용면적 (11.86㎡) 포함
				1~4. 소유권대지권	20.04			
					734.6x----- 734.6	20.04		
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지 :	148,800,000
							건 물 :	223,200,000

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		
	합 계			이 하	여	백	₩372,000,000.-	

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 화곡동 소재 "화원중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 다가구주택, 오피스텔, 근린생활시설, 공원 및 학교 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 인근에 지하철 5호선 "화곡역" 등이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(가)는 철근콘크리트구조 기타지붕 지하2층 지상11층 제3층 제302호로서,
(사용승인일:2020.07.02)

외 벽: 석재 붙임 마감 등,
내 벽: 인테리어 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(별첨'내부구조도' 참조.)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 설비, 소방 설비 등이 되어있음.

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

완경사지대의 4필지 일단의 부정형 토지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 북동측으로 각각 노폭 약 4m 및 약 3m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)은 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>이며,

기호(2)는 도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>이며,

기호(3)은 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-03)이며,

기호(4)는 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

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) | |

수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

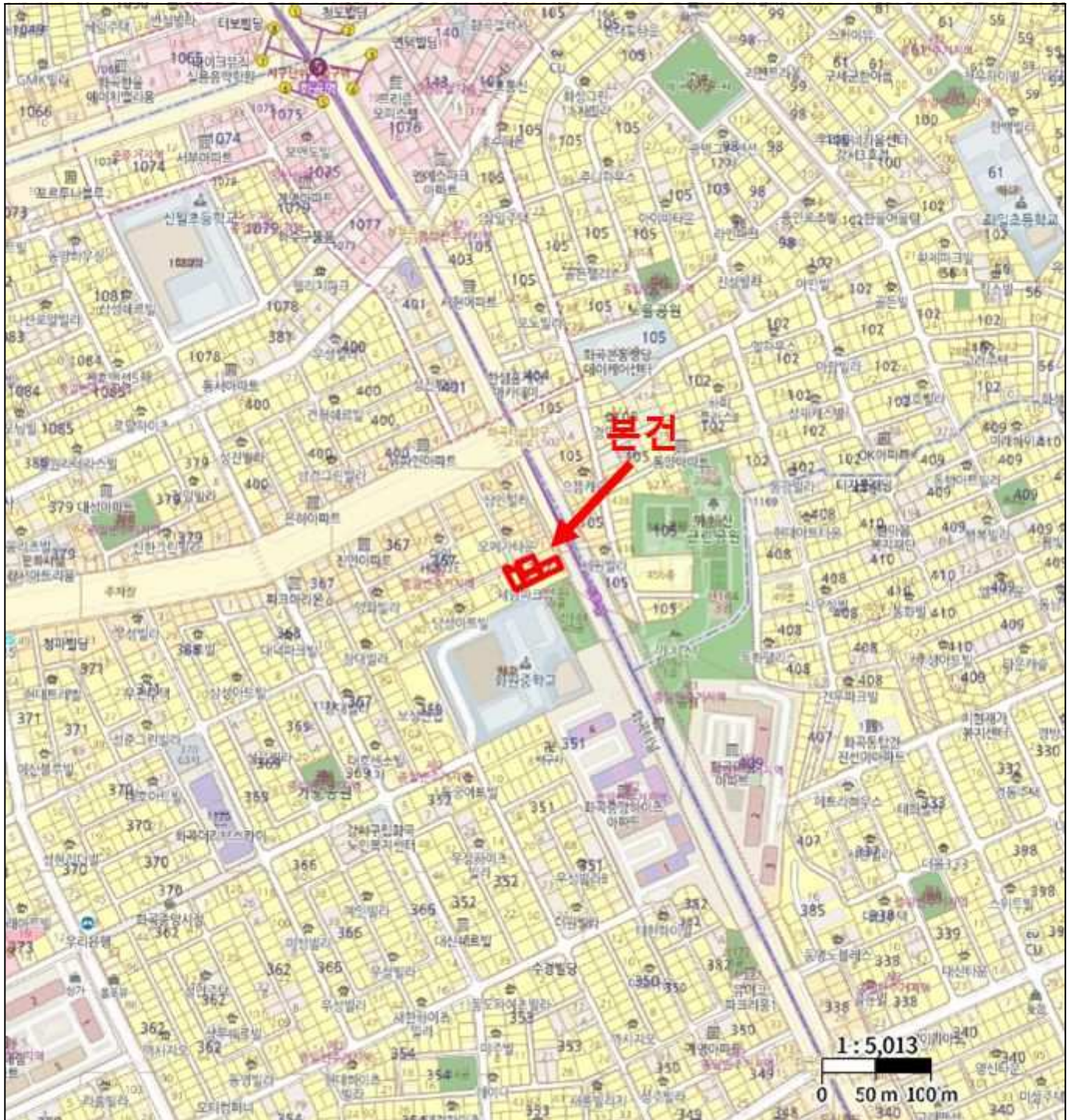
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 367-73외3필지 세담파크뷰(2동) 제3층 제302호



내부구조도

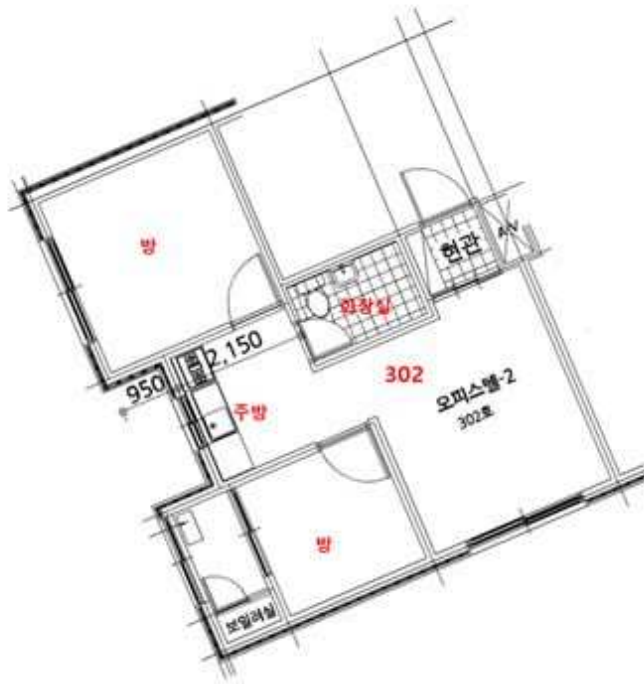
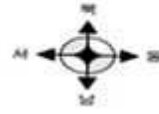


소재지 서울특별시 강서구 화곡동 367-73외 3필지 세담파크뷰(2동) 제3층 제302호

호별배치도 및 구조도 : No scale



【호별배치도】



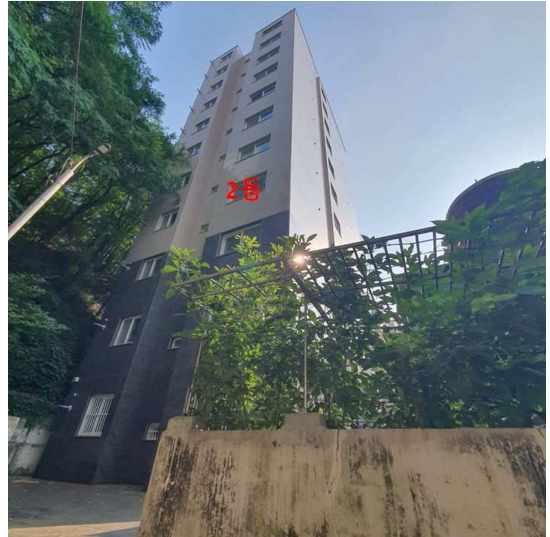
【내부구조도】

본건: 서울특별시 강서구 화곡동 367-73외 3필지 "세담파크뷰(2동)" 제3층 제302호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

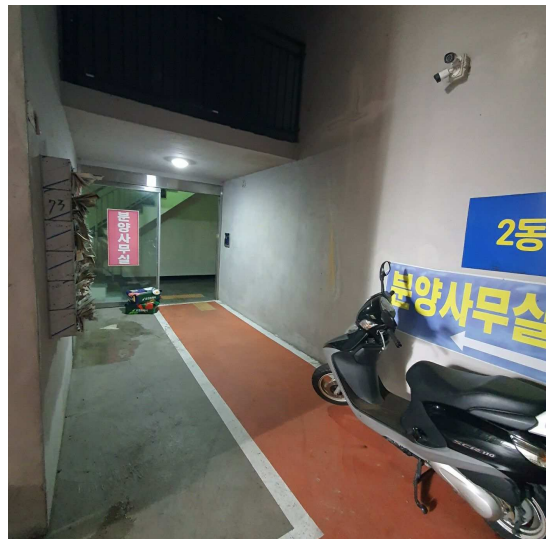
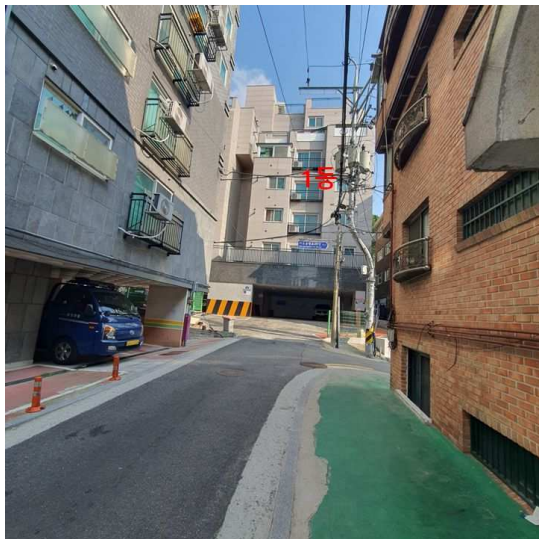


본건 전경



본건 북동측 인접도로 주위환경

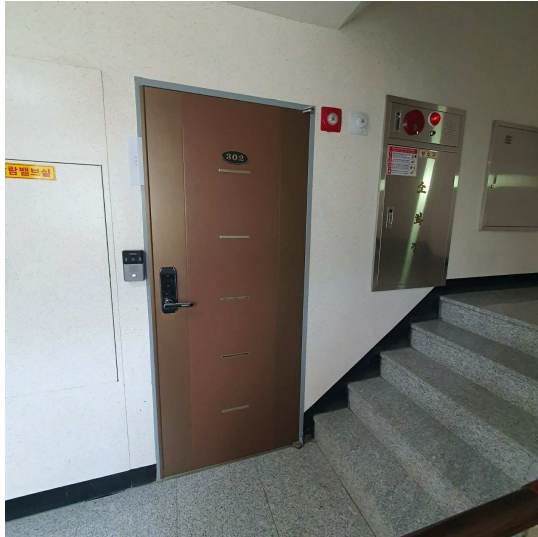
사 진 용 지



본건 북서측 인접도로 주위환경

2동 공동 출입구(지하주차장부분)

사 진 용 지



본건 현관