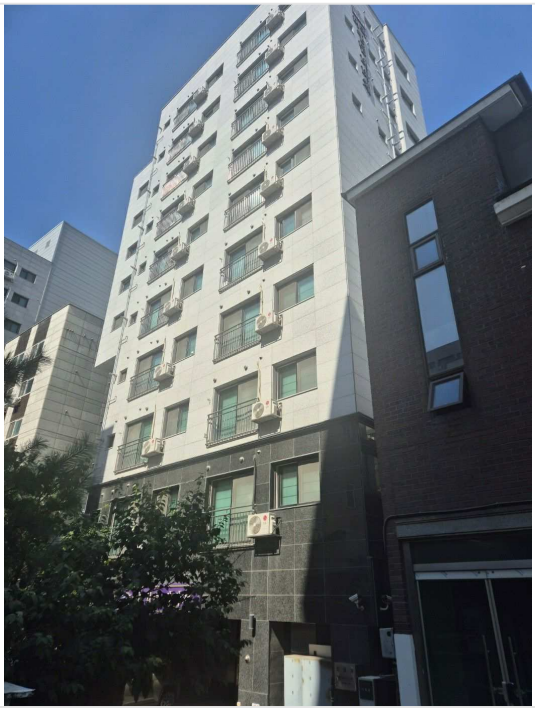
감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건 명	권영란 소유물건(2025타경11137)
감정서번호	DA2025-0724-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

대안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 익 진 (인)

정 익 진

감정평가액	이억사천사백만원정(₩244,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권영란 (2025타경11137)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.27	2025.07.27	2025.07.27

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	244,000,000 여
	합 계					₩244,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “지하철9호선 공항시장역” 북서측 근거리에 위치하는 구분건물(마곡킹덤비바체 제4층 제403호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서『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, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 27일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 07월 27일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 07월 27일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 수회에 걸쳐 현장 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황은 건축물대장 현황도면 및 육안에 의한 외부관찰 등을 통해 표기하였는바 경매 진행시 참고바랍니다.

(2) 구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제21조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 강서구 방화동 612-197외1필지				
건 물 명 동, 층, 호수		마곡킹덤비바체				
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	4 / 403	26.4	15.24	41.62	9.44	63.4%
용 도		오피스텔	사용 승인일자		2021년 07월 12일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명, 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
a	방화동 612	마곡 킹덤 펜타리움 102동 7층 704호	22.96	7.75	225,000 (9,800)	KAIS	2024.03.29
							2021.01.08

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 서울 서남권 오피스텔 매매가격지수]

(2023.12 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.896	99.834	99.742	99.663	99.630	99.628	99.716	99.805	99.840	99.885	99.876	99.873
2025년	99.908	99.914	99.926	99.922	99.917	99.867						

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	99.867(2025.06)	99.745(2024.03)	99.867 / 99.742 = 1.00125

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

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

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	0.97	사례 대비 본건은 차량이용의 편의성 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	단지 내부요인은 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.97	사례 대비 본건은 전유부분의 면적의 크기 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	**0.941**	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	225,000,000 (9,800,000)	1.000	1.00125	0.941	26.38 / 22.96	243,566,513	244,000,000
합 계			-	-	-	-	**244,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)(단가:원/㎡)	기준시점 사용승인일
b	방화동 612-197 외1필지	마곡킹덤비바체	3층 303호	26.38	9.44	경매	243,000,000 (9,210,000)	2025.02.25
								2021.07.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	오피스텔	-	@ 9,200,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

2. 감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	4층 403호	26.38	244,000,000	@9,250,000	비준가액
감정평가액 합계			₩244,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5	612-197 612-222 마곡킹덤 비바체	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 평스라지붕 10층				
1	서울특별시 강서구 방화동	612-197	대	준주거지역	126	126		
2	"	612-222	대	준주거지역	149	149		
				(내) 철근콘트리트구조				
가				제4층 제403호	26.38	26.38	244,000,000	비준가액
				1,2. 소 유 권	9.44			
				---------	-------	9.44		
				대 지 권	275			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	170,800,000	
						건 물 :	73,200,000	
	합 계						**₩244,000,000.-**	
			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 방화동 소재 "지하철9호선 공항시장역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상10층 건 내 제4층 제403호로서,
외벽 : 치장 석재 마감 등
창호 : 시스템 창호

(4) 이용상태

오피스텔로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 인접 토지 대비 평지인 가장형 토지로서, 업무시설 및 공동주택 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 서측으로 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 중요시설물보호지구(공항) , 제1종지구단위계획구역,
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인
요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 612-197 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

위 치 도

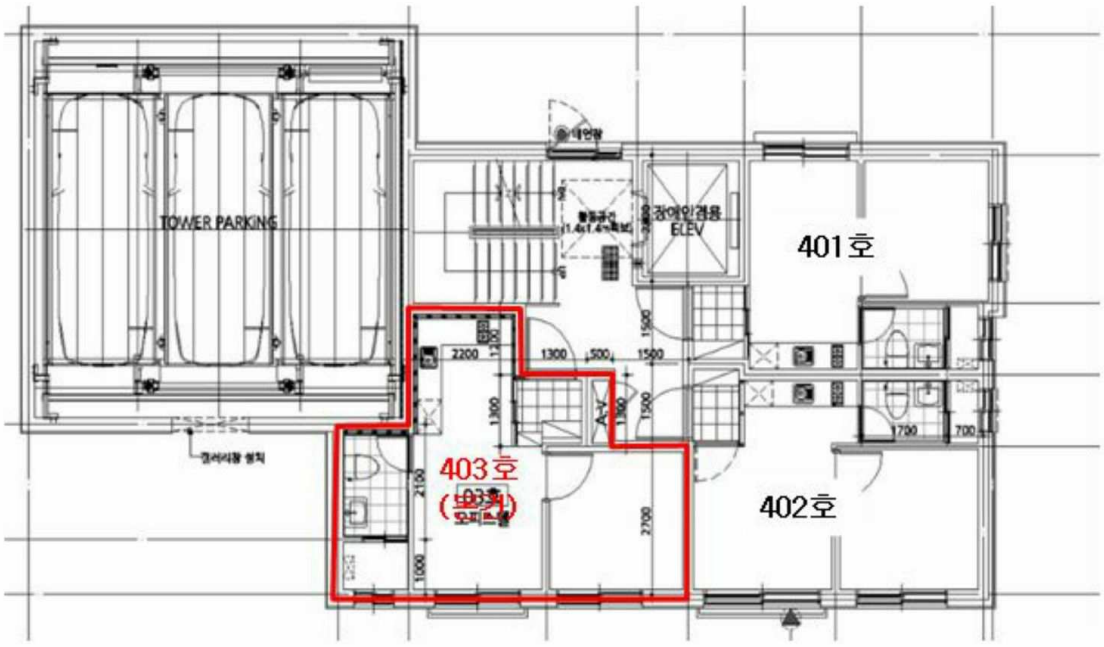
소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 612-197 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 612-197 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

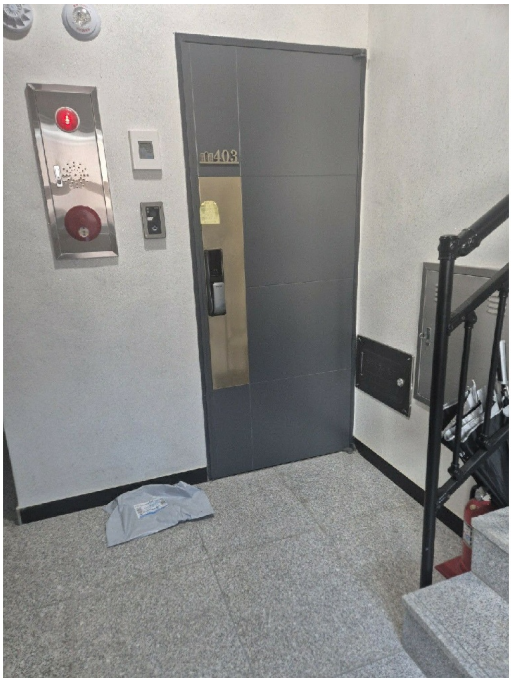
None Scale

호별배치도 및 내부구조도



PARKING
19-5

( )


403

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 -

고유번호 2501-2021-018994

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 612-197외 1필지 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월23일	서울특별시 강서구 방화동 612-197, 612-222 마곡킹덤비바체 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 업무시설 및 공동주택 지1층 166.9㎡ 1층 83.68㎡ 2층 89.8㎡ 3층 89.8㎡ 4층 89.8㎡ 5층 89.8㎡ 6층 151.08㎡ 7층 112.16㎡ 8층 112.16㎡ 9층 112.16㎡ 10층 112.16㎡ 옥탑1층 17.43㎡(연면적제외)	

열람용

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 방화동 612-197 2. 서울특별시 강서구 방화동 612-222	대 대	126㎡ 149㎡	2021년7월23일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월23일	제4층 제403호	철근콘크리트구조 26.38㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 612-197외 1필지 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	275분의 9.44	2021년7월12일 대지권 2021년7월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년7월23일 제162409호		공유자 지분 2분의 1 김환철 870620-******* 서울특별시 강서구 공항대로45가길 14, 1204호 (등촌동, 킹덤하이너스) 지분 2분의 1 안우현 730515-******* 서울특별시 양천구 중앙로36길 15, 111동 1001호 (신정동, 목동힐스테이트)
2	공유자전원지분전부이전	2021년7월23일 제162411호	2021년7월23일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2021-11878호~~
3	소유권이전	2021년11월9일 제261478호	2021년11월8일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 김환철 870620-******* 서울특별시 강서구 공항대로45가길 14, 1204호 (등촌동, 킹덤하이너스) 지분 2분의 1 안우현 730515-******* 서울특별시 양천구 중앙로36길 15, 111동 1001호 (신정동, 목동힐스테이트)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	공유자전원지분전부이전	2021년11월19일 제272182호	2021년10월7일 매매	소유자 권영란 690929-******* 경기도 고양시 덕양구 무원로 41, 906동 201호 (행신동, 무원마을) 거래가액 금225,000,000원
4-1	민간임대주택등기	2021년11월19일	2021년8월23일	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법

열람용

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 612-197외 1필지 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제272183호	민간임대주택 등록	제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	강제경매개시결정	2025년7월23일 제3833626호	2025년7월23일 서울남부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경11137)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년11월29일 제214467호	2023년11월27일 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2023카임15180)	임차보증금 금215,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년11월19일 주민등록일자 2021년11월18일 점유개시일자 2021년11월19일 확정일자 2021년11월24일 임차권자 김정훈 910213-******* 서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5, 403호 (방화동,마곡 킹덤 비바체)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월29일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년07월27일 19시40분12초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2501-2021-018994

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 612-197외 1필지 마곡킹덤비바체 제4층 제403호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
권영란 (소유자)	690929-*******	단독소유	경기도 고양시 덕양구 무원로 41, 906동 201호 (행신동, 무원마을)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년11월19일 제272183호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	권영란
5	강제경매개시결정	2025년7월23일 제3833626호	채권자 주택도시보증공사	권영란

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년11월29일 제214467호	임차보증금 금215,000,000원 임차권자 김정훈	권영란

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 7월 27일 오후 7시40분12초

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220211170005145	고유번호	1150010900-3-06120197	명칭	마곡 킹덤 비바체	호명칭	403
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	612-197 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	26.38	권영란	경기도 고양시 덕양구 무원로 41, 906동 201호 (행신동, 무원마을)	1/1	2021.11.19.
		- 이하여백 -			690929-2******			소유권이전

공용부분				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1층	철근콘크리트구조	기계실,통신실,저수조	3.9
주	지하1층~지상1층	철근콘크리트구조	기계주차	3.74

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장

발급일자 : 2025년 7월 27일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220211170005145	고유번호	1150010900-3-06120197	명칭	마곡 킹덤 비바체	호명칭	403
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	612-197 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.6		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2021.7.12.	건축과-20898(2021.07.12.)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120211170000244	1150010900-3-06120197	마곡 킹덤 비바체	18호/0가구/20세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 강서구 방화동	612-197 외 1필지	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
275 ㎡	1,209.5 ㎡	준주거지역 외 1	중요시설물보호지구(공항)	제1종지구단위계획구역

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
151.63 ㎡	989.35 ㎡	철근콘크리트구조	업무시설 및 공동주택	지하: 1층, 지상: 10층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	
55.14 %	359.76 %	29 m	평스라브	동	㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
32.41 ㎡	㎡	㎡	1 m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실,기계실,통신실,정화조,저수조	113.65
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	53.25
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	53.25
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설	17.83

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	12.6
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설	89.8
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	89.8
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	89.8

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 27일

서울특별시 강서구청장

직인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
서울특별시 강서구 방화동	마곡 킹덤 비바체	18호/0가구/20세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
612-197 외 1필지	612-222	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제			
건축주	김환철	19870620******						승용 1 대	비상용 대	허가일 2020.4.29.
설계자	장택환 (주)건축사사무소한맥	강서구-건축사사무소-72	자주식	1 대 55.14 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 2020.5.18.
공사감리자	장택환 (주)건축사사무소한맥	강서구-건축사사무소-72	기계식	대 ㎡	18 대 53.25 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 개 ㎥	사용승인일 2021.7.12.
공사시공자 (현장관리인)	이홍표 원방더블유비종합건설(주)	대한건설협회장-건축공사업-01-4124	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 120인용	지하 개 ㎥	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅶ-0.204g	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -1 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [✔] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2021.7.12.	건축과-20898(2021.07.12.)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			《 지구단위계획 》 ? 결 정 : 서울시 고시 제2020-139호(2020.04.09.) ? 지구단위계획 이행사항 : 건축한계선

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120211170000244	고유번호	1150010900-3-06120197	명칭	마곡 킹덤 비바체	호수/가구수/세대수	18호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	612-197 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	89.8					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	151.08					
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	112.16					
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	112.16					
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	112.16					
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	112.16					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV기계실(연면적 제외)	17.43					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120211170000244	1150010900-3-06120197	마곡 킹덤 비바체	18호/0가구/20세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 강서구 방화동	612-197 외 1필지	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)

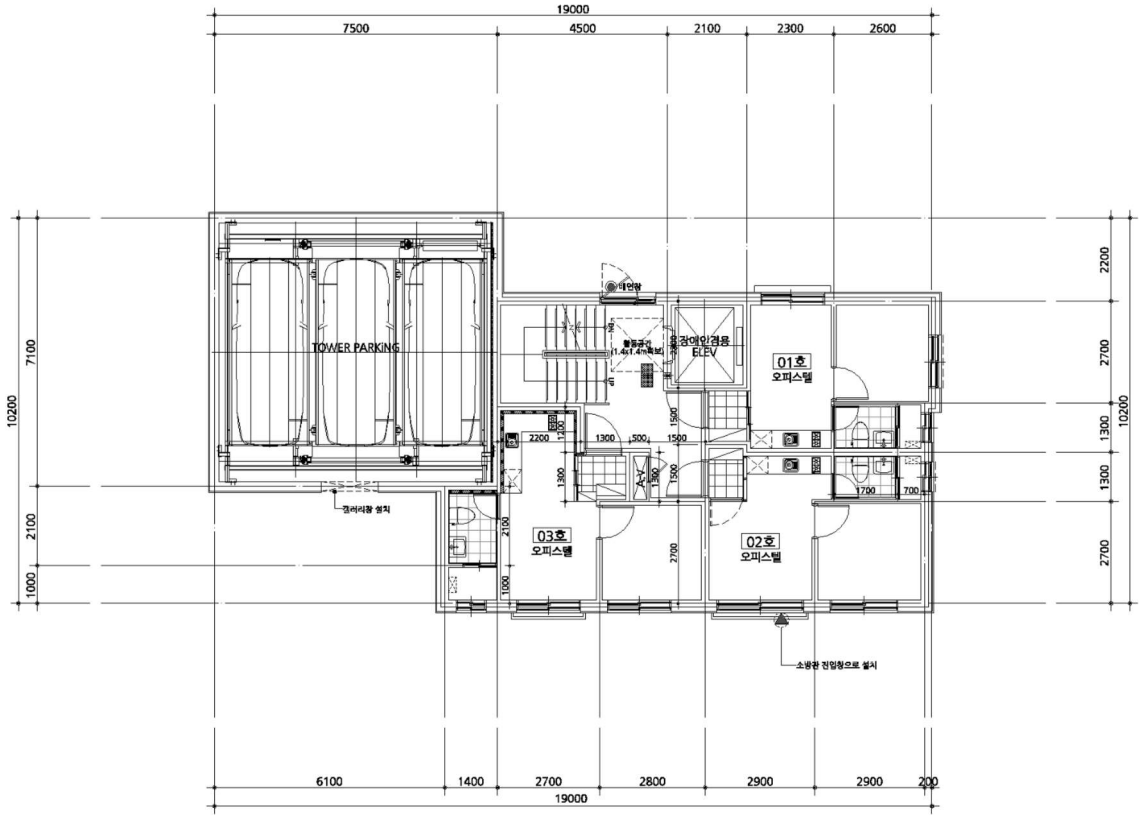
그 밖의 기재사항	그 밖의 기재사항
(서측1m), 자율적공동개발(612-19 7, 612-222), 옥상녹화(50.74㎡), 투수성포장(106.61㎡), 자연지반(8.48㎡)지역 : 도시지역 - 이하여백 -	

발급확인번호 : MAML-ACMC-UKWZ-BTYD-JPYQ

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211170000244	고유번호	1150010900-3-06120197	명칭	마곡 킹덤 비바체	호수/가구수/세대수	18호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	612-197 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)		



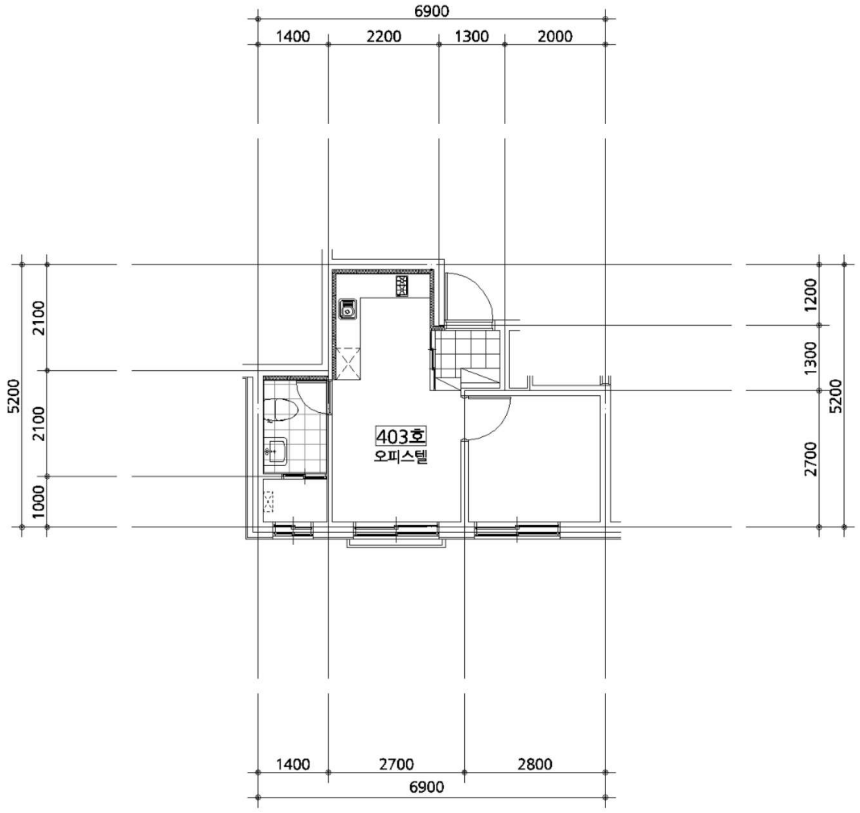
도면의 종류	평면도(4층)	축 척	1 : 200	도면 작성자	(주)건축사사무소한맥 장택환 (서명 또는 인)

발급확인번호 : MAML-ACMC-PEBB-EDYQ-SCXS

건축물현황도

건물ID	2220211170005145	고유번호	1150010900-3-06120197	명칭	마곡 킹덤 비바체	호명칭	403
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	612-197 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5 (방화동)		

건 축 물 현 황 도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 100	도면 작성자	(주)건축사사무소한맥 장택환 (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

본

문서확인번호 : 1753-6128-0258-6020

시점확인 진본 2025/07/27 19:40:03 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	1150010900-10612-0197			도면번호	30	발급번호	202511500-00381-5187
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번 호	2-1	처리시각	20시 40분 58초
지 번	612-197	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*126*	(30) 1973년 12월 15일 612-230번과 합병	1977년 02월 22일 / (03)소유권이전	612-197 / 이영재	
		--- 이하 여백 ---	1984년 02월 16일 / (03)소유권이전	620-150 / 강신제	210319-1******
			2000년 04월 14일 / (03)소유권이전	612-197 / 손태만	421213-1******
			2020년 04월 21일 / (03)소유권이전	서울특별시 강서구 공항대로45가길 14, 1204호(등촌동, 킹덤하이너스) / 김환철 외 1인	870620-1******

등 급 수 정 년 월 일	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	195	198	206	210	214	216	220	223
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3,210,000	3,380,000	3,676,000	3,994,000	3,776,000	3,822,000	3,936,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 27일

서울특별시 강서구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1753-6128-0258-6020

토지 대장

고유번호	1150010900-10612-0197			도면번호	30	발급번호	202511500-00381-5187
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번 호	2-2	처리시각	20시 40분 58초
지 번	612-197	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2021년 07월 23일		
			(21)대지권설정		
				--- 이하 여백 ---	

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 27일

서울특별시 강서구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1753-6128-5804-1576

시점확인 진본 2025/07/27 19:40:58 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	1150010900-10612-0197			도면번호	30	발급번호	202511500-00381-5192
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번 호	1-1	처리시각	20시 41분 54초
지 번	612-197	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*126*	(30) 1973년 12월 15일 612-230번과 합병	2021년 07월 23일 (21)대지권설정		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등 급 수 정 년 월 일	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	195	198	206	210	214	216	220	223
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3,210,000	3,380,000	3,676,000	3,994,000	3,776,000	3,822,000	3,936,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 27일

서울특별시 강서구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

대지권 등록부

고유번호	1150010900-10612-0197					전유부분 건물표시	4층 403호	장 번 호	1
토지소재	서울특별시 강서구 방화동		지번	612-197	대지권비율	9.44/275	건물명칭	마곡킹덤비바체	

지번	방화동 612 - 222							
대지권비율	9.44/275							

변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
2021년 11월 19일 (03)소유권이전	1/1	경기도 고양시 덕양구 무원로 41, 906동 201호 (행신동, 무원마을)	690929-2****** 권영란
		--- 이하 여백 ---	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인본 진본 2025/07/27 19:40:32 KST 정부시점확인센터

문서확인번호: 1753-6128-0523-5827

발급번호 : 202511500003815189　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 07/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

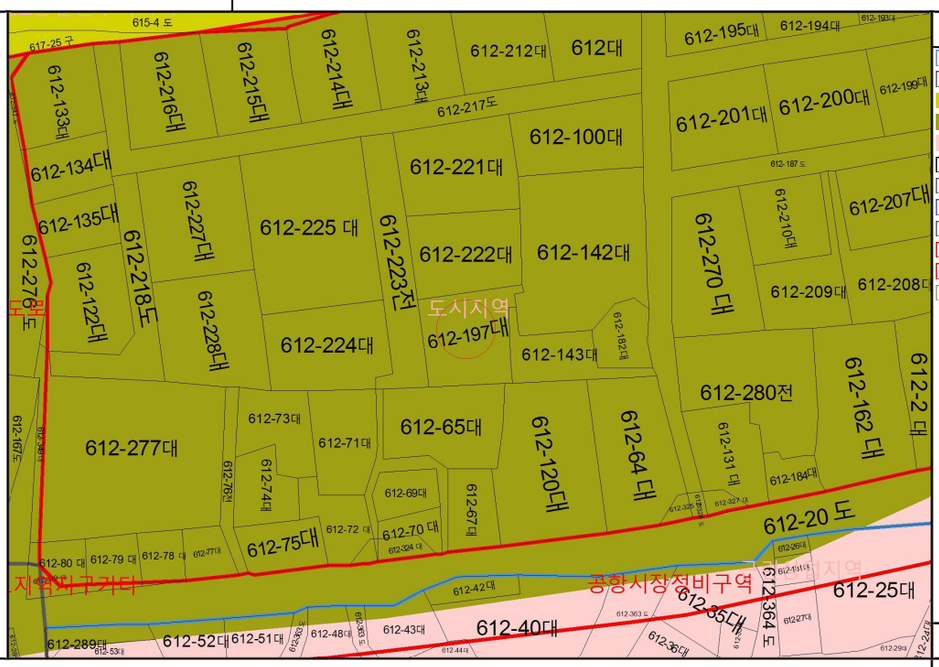
신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 강서구 방화동	612-197	대	126.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 07/ 27

서 울 특 별 시　강 서 구 청

수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

문서확인번호: 1753-6128-0523-5827

발급번호 : 202511500003815189 발행매수 : 2/2 발급일 : 2025/ 07/ 27

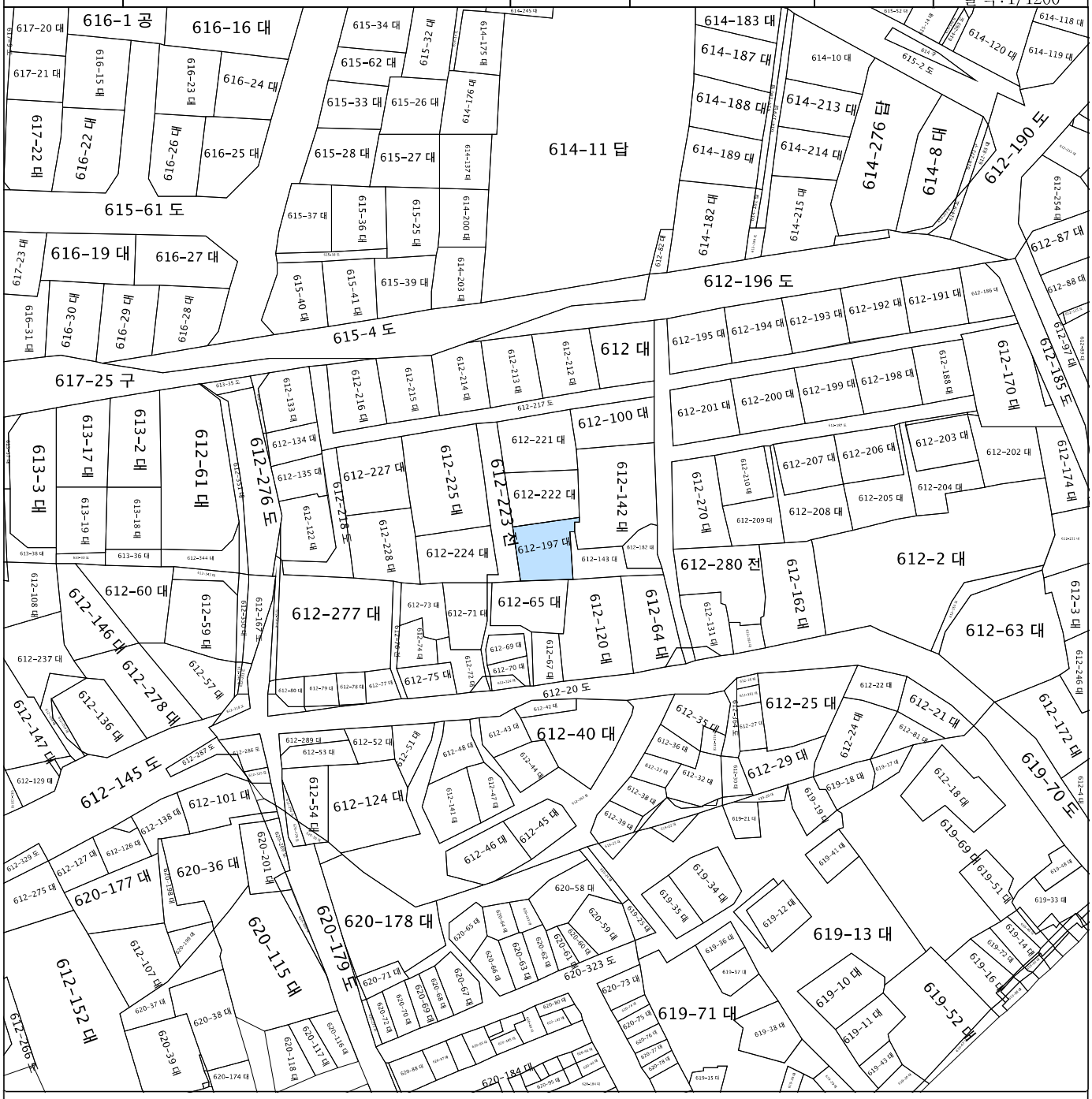
유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

시점확인필
진본
2025/07/27
19:40:34
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1753-6128-3216-5254

지적도 등본

발급번호	2025115000003815190	처리시각	20시 41분 24초	발 급 자	정부24
토지소재	서울특별시 강서구 방화동	지 번	612-197번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 07월 27일

서 울 특 별 시 강 서 구 청 장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

수수료 청구서

(전화: 010-3789-5206, FAX: 0505-182-3789)

문서번호 : DA2025-0724-01

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.24 자 귀 제『 2025타경11137 』 호로 의뢰하신『 서울특별시 강서구 방화동 612-197 마곡킹덤비바체 제4층 제403호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		370,720	(250,000+194,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒370,720
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	6,000	
	소 계	230,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		600,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		60,000	
합 계		660,000	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		660,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 영업부 : 110499275922(예금주:정익진)

대안감정평가사사무소

회 보 서

우)04011 서울특별시 마포구 포은로8길 29 371호 (망원동)
E-Mail : xers9999@KAPALAND.CO.KR
TEL. 010-3789-5206
FAX. 0505-182-3789

문서번호 : DA2025-0724-01

시행일자 : 2025-07-27

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

참 조 : 경매13계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 대안감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.24자 귀 제 『2025타경11137』호로 의뢰하신 『권영란 소유물건(2025타경11137)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소