

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장진환 소유물건(2025타경9884)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: HJ2025-0512-0001

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.

하정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤정현

감정평가액	삼억이천칠백만원정 (₩327,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장진환 (2025타경9884)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.12 ~ 2025.05.20	2025.05.20		
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	-	327,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩327,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 방화1동주민센터 북서측 인근에 위치하는 “마곡제이엠팰리스” 제13층 제1301호로서 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준

대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 5월 20일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 5월 20일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

제9조 [기본적 사항의 확정]	② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
제10조 [대상물건의 확인]	① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

4. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 “시장가치”를 기준으로 하되 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제2조 [정의]	1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.
제5조 [시장가치기준 원칙]	① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분 비율표에 따라 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하고 내부구조를 도시하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 274-2 마곡제이엠팰리스 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로 351		
주용도	업무시설(오피스텔), 공동주택	사용승인일	2021.08.19
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	규모	28호 / 20세대
층수	지하 1층 / 지상 13층	용도지역	제3종일반주거지역

2. 대상물건 개요

기호	구분	용도	전유(㎡)	공용(㎡)	대지권(㎡)
1	제13층 제1301호	도시형생활주택 (단지형다세대)	24.505	11.358	11.423

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제1조 [건물의 구분소유]	1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
--------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 ‘구분건물 감정평가 명세표’에 배분하여 표기하였습니다. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가

(1) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

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

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

(2) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기 호	소재지	동/층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	마곡동 1300	101동/ 6층/6**호	36.8	25.55	405,000,000	11,005,435	2025.03.05
							2022.12.22
B	방화동 256-0	102동/ 11층/11**호	19.11	7.8336	340,000,000	17,791,732	2025.04.05
							2022.01.07
C	방화동 498-0	12층/ 12**호	26.02	9.8506	280,000,000	10,760,953	2023.06.16
							2020.11.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건 인근지역에 소재하는 거래사례로서 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 등재되었으며, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교가능성이 큰 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정하였습니다.

(3) 사정보정치의 산정

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, 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정치의 산정

대상물건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 대상물건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 '서울특별시 강남지역 서남권 연립 및 다세대주택 매매가격지수'(출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

연립다세대

지역 : 서울 강남지역 서남권(25.03.05~25.05.20)

거래시점 : 2025.03.05., 2025년 02월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2025.05.20., 2025년 04월 지수를 적용하였습니다.

2025.03.05 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 99.9

2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/99.9 \approx 1.00200$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율		검토의견
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.12	대상이 사례 대비 가로의 폭, 계통 등 차량이용의 편리성 등에서 우세합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	대상이 사례 대비 세대 규모, 마감상태 등에서 우세합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.05	대상이 사례 대비 향별 효용, 대지권의 크기 등에서 열세하나, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.
	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	1.00	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(1.12 x 1.03 x 1.05 x 1.00)			1.211	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	11,005,435	1.000	1.00200	1.211	13,354,237	24.505	327,245,578	327,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	구분	동/층/ 호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원) (@전유면적당단가)	평가 목적	기준시점
		용도지역						사용승인
a	방화동 249-200	다세대	A동/ 4층/ 4**호	28.47	15.183	374,000,000 (@13,136,635)	담보	2023.11.20
		3층일주						2023.09.07
b	마곡동 327-40	다세대	3층/ 3**호	28.88	19.34	342,000,000 (@11,842,105)	경매	2024.12.17
		3층일주						2021.09.06

2. 인근 유사부동산 시세 수준

인근지역 유사부동산의 시세 수준은 층, 향, 위치, 전체 규모 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 12,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 대상물건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등) 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	방화동 274-2	마곡제이엠 펠리스	제13층 제1301호	24.505	11.423	327,000,000

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	서울특별시 강서구 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로 351	274-2 마곡 제이엠 팰리스	업무시설 (오피스텔) .공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층			327,000,000	비준가액 공용면적 포함
					지1층	294.5		
					1층	71.305		
					2층 ~ 8층 각	149.58		
	1. 동소	274-2	대	제3종일반주거지역		617		
					(내)			
					철근콘크리트구조 제13층 제1301호	24.505	24.505	
					11.423			
		1 소유허대지권	-----	11.423				
				617				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 228,900,000 98,100,000	
합 계							₩327,000,000.-	
			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

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 방화1동주민센터 북서측 인근에 위치하며, 주위는 노선을 따라 아파트, 오피스텔, 업무용 및 상업용 건물, 학교 등이 소재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

대상물건 소재 건물까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철9호선 "신방화역"이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층건 중 제13층 제1301호로서,
(사용승인일 : 2021.08.19)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중이며, 후첨 "내부구조도" 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방시설, 주차장, 승강기 등 구비된 것으로 추정됩니다.

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

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 왕복 6차선 도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-03)

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 274-2 마곡제이엠팰리스 제13층 제1301호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 274-2 마곡제이엠팰리스 제13층 제1301호
------------	--



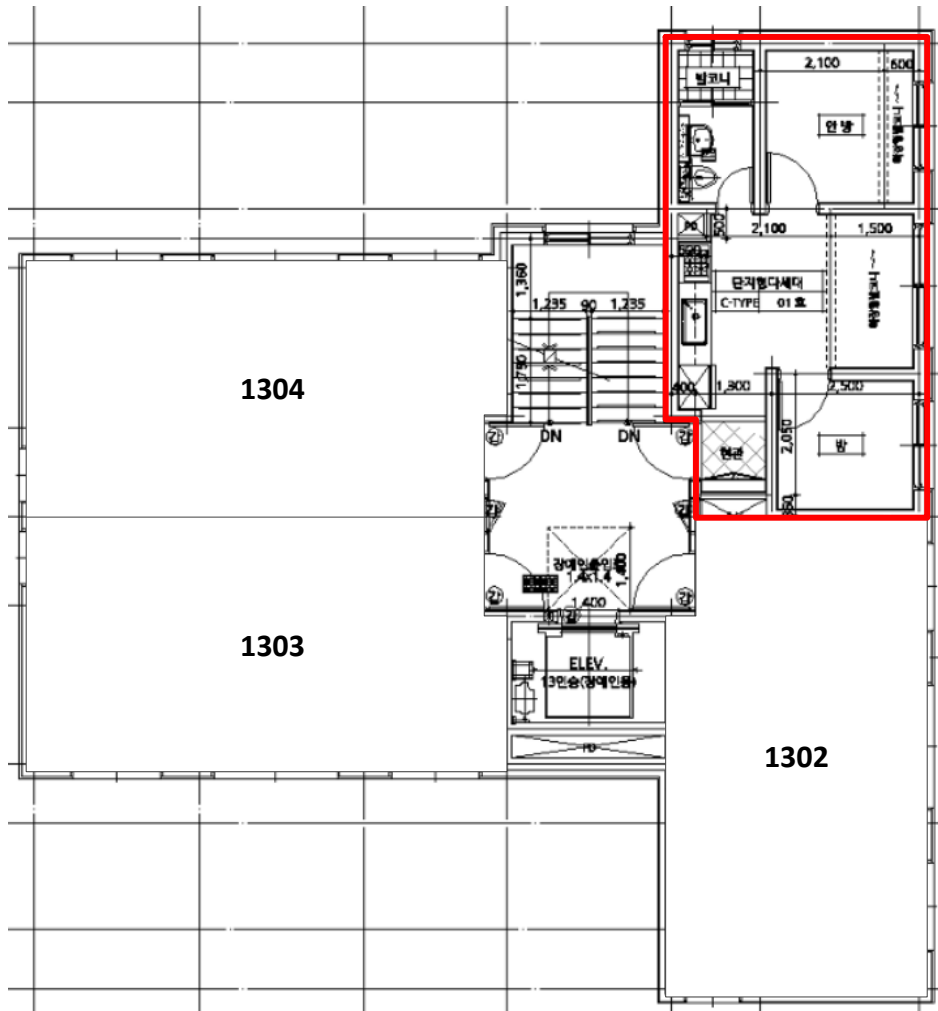
호별배치도 및 내부구조도

소재지

서울특별시 강서구 방화동 274-2 마곡제이엠팰리스 제13층 제1301호

No Scale

대상물건
제13층 제1301호

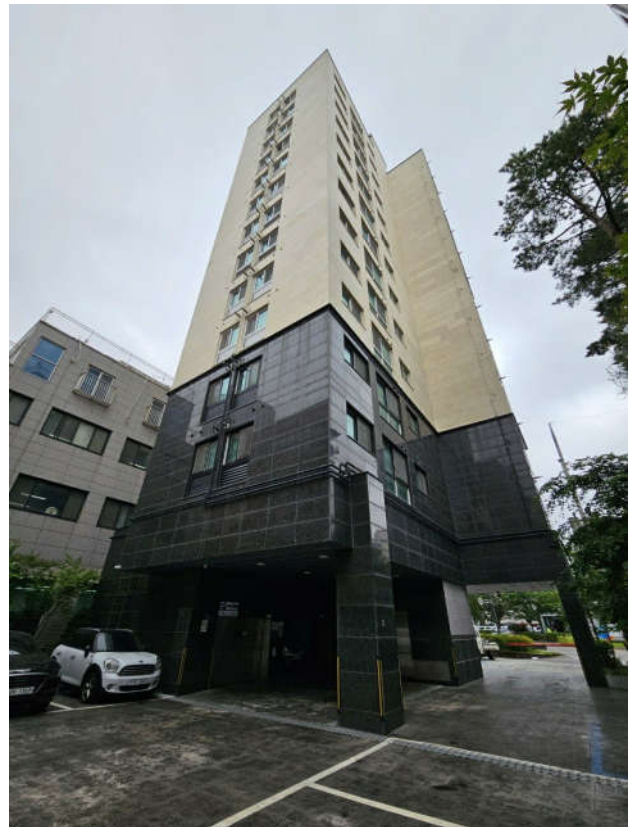


대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지



대상물건 소재 건물



대상물건 소재 건물

사 진 용 지



공동 출입구

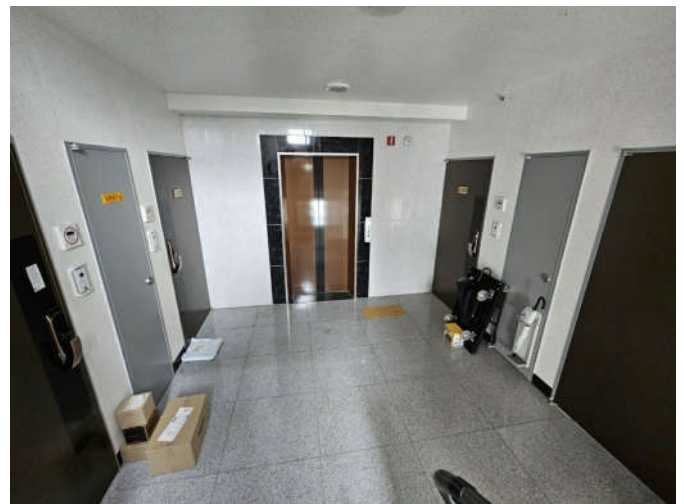


공동 출입구

사 진 용 지

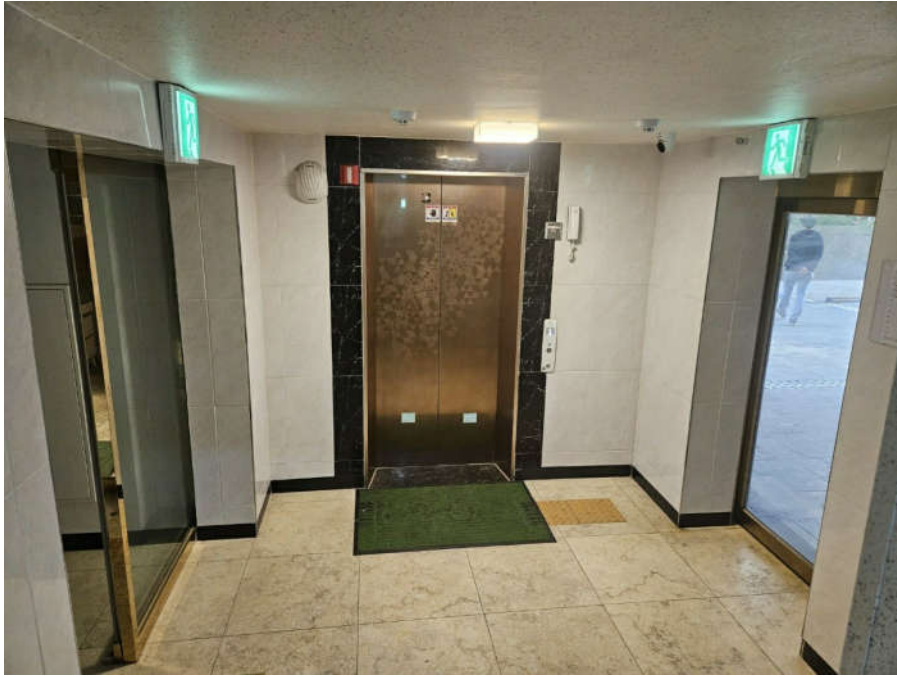


대상물건 출입구



13층 전경

사 진 용 지



1층 계단실 및 승강기



기계식 주차장

사 진 용 지



지상 주차장



주차장 진출입로

사 진 용 지



주위환경



주위환경