

감정평가서

건명	김정화 소유물건(2025타경11707) 서울특별시 강서구 방화동 589-25
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	이룸66-0826-25

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

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김선자

감정평가액	이억육천오백만원정 (₩265,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김정화 (2025타경11707)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.28	2025.08.26 ~ 2025.08.28	2025. 08. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	일괄 백	265,000,000
	합계					₩265,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동에 소재하는 “방화초등학교” 동측 인근에 위치하는 도시형생활주택-단지형다세대(통칭: 마곡엠타운-102)중 제 2층 제 203호로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 8. 28을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조는 집합건축물대장상의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람
- (3) 본건중 확장형부분(방 및 거실일부)는 면적 및 용도등을 고려하고 통상적인 부동산시장에서 일체로 거래되는 관행등을 참작하여 감정가격에 포함하여 평가하였음
- (4) 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적외에는 사용할 수 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 589-25 [도로명주소: 서울특별시 강서구 초원로11길 23]		
건물명, 층, 호	마곡엠타운-102 제 2층 제 203호		
용 도	단지형다세대	사용승인일	2019. 10. 16
면 적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호 1	27.23	4.82	18.4365

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	방화동 589-○○	마곡엠타운- 102	2/○○	29.33	19.8583	259,000	2025. 5
							2019. 10
#2	방화동 589-○○	마곡엠타운- 102	2/○○	28.98	19.6215	280,000	2025. 2
							2019. 10
#3	방화동 593-○○	대림캐슬 101동	4/○○	36.63	22.7	335,000	2025. 1
							2018. 5
#4	방화동 587-○○	통일빌라	5/○○	42.84	24.03	455,000	2024. 8
							2002. 12
#5	방화동 589-○○	마곡엠타운- 101	6/○○	25.515	16.803	250,000	2024. 6
							2019. 10

* 매매사례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일한 구분건물내의 거래사례로 대상물건과 전유면적 크기등의 물적유사성이 높으며 사용승인일 및 거래시점등을 고려하고 급매물등의 사정을 감안하여 사례 #2를 선정하여 비교함

4. 사정보정

본건 거래를 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 연립주택 매매가격지수

한국부동산원이 조사·발표하는 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(출처: 한국부동산원부동산통계센터, 2021.6 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	100.4	100.6					

(2) 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 99.9(2025. 2)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 100.6(2025. 7)
- ▶ 시점 수정치 : $100.6/99.9 \approx 1.0070$ (기준시점 지수/거래시점 지수)

* 기준시점 현재 2025년 8월 매매가격지수 미고시로 2025년 7월 매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
외부 요인	가로조건 (가로의 폭, 구조등의 상태 등)	1.00	사례부동산과 본건 부동산은 인근지역 내에 소재하며 획지조건, 가로조건, 환경조건, 접근조건등의 제반 외부요인은 유사함
	접근조건 (도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등)		
	환경조건 (인근환경, 조망·풍치·경관등 자연환경 등)		
	획지조건(획지의 형상 및 지세 등)		
	행정조건(행정상의 규제정도 등)		
	기타조건 (장래의 동향, 혐오시설의 유무 등)		
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등 (건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등)	1.00	사례부동산(2019.10)과 대상부동산(2019.10)의 건물의 노후도 및 설계, 설비등의 제반 건물 요인은 동일함
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등 (주차시설, 현관시설등)		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별효용도의 차이	1.00	사례부동산과 대상 부동산의 층별, 위치별 효용도의 차이 및 용도 등을 고려한 개별적 요인도 비교적 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	280,000,000	1.00	1.0070	1.00	27.23/28.98	264,933,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
방화동 589-○○	마곡엠타운- 101	2/○○	27.69	18.23	경매	258,000	2024. 9
							2019. 10
방화동 589-○○	마곡엠타운- 102	2/○○	29.33	19.86	경매	285,000	2024. 7
							2019. 10
방화동 589-○○	마곡엠타운- 102	5/○○	29.33	19.86	경매	290,000	2024. 6
							2019. 10

* 평가전례의 상세 지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 가격수준

본건과 유사한 구분건물(용도: 다세대주택)은 건물 전유면적 기준 @9,000,000/㎡ ~ @10,000,000/㎡ 원 내외 수준으로 조사되고 있으며 건물의 사용승인일자, 층별·위치별 효용도등에 따라 가격이 형성되고 있음

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 : 265,000,000원

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	마곡엠타운-102	2	203	27.23	18.4365	265,000,000

구분건물감정평가명세표

기호1

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	서울특별시 강서구 방화동 (도로명주소) 서울특별시 강서구 초원로11길 23	589-25 마곡 엠타운- 102	도시형 생활주택 -단지형 다세대	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 2층 ~ 5층 6층 옥탑1층 (연면적제외)	7.28			
					132.88			
	서울특별시 강서구 방화동	589-25	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제 2층 제 203호 1. 소유권 대지권	378 27.23 18.4365/ 378	27.23 18.4365	265,000,000	비준가격
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 79,500,000 185,500,000	
합 계							₩265,000,000.-	
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 "방화초등학교" 동측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지 및 다세대주택등의 공동주택과 근린생활시설, 각급 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 서측 근거리에 지하철 9호선 "신방화역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상6층건(사용승인일자: 2019. 10. 16)중 제 2층 제 203호이며,
외벽: 외장석재붙임등 마감
내벽: 벽지 및 타일붙임등 마감
바닥: 바닥재깔기 및 일부 타일깔기
창호: 새시창호임

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 "도시형생활주택(단지형다세대)"이며 방2, 거실겸주방, 욕실등

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 1층에 주차장시설이 되어 있음

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

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고. 평탄하게 조성하여 현재 건(도시형생활주택)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 20미터폭(초원로), 북측으로 약 6 ~ 7미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항)
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>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

없 음

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

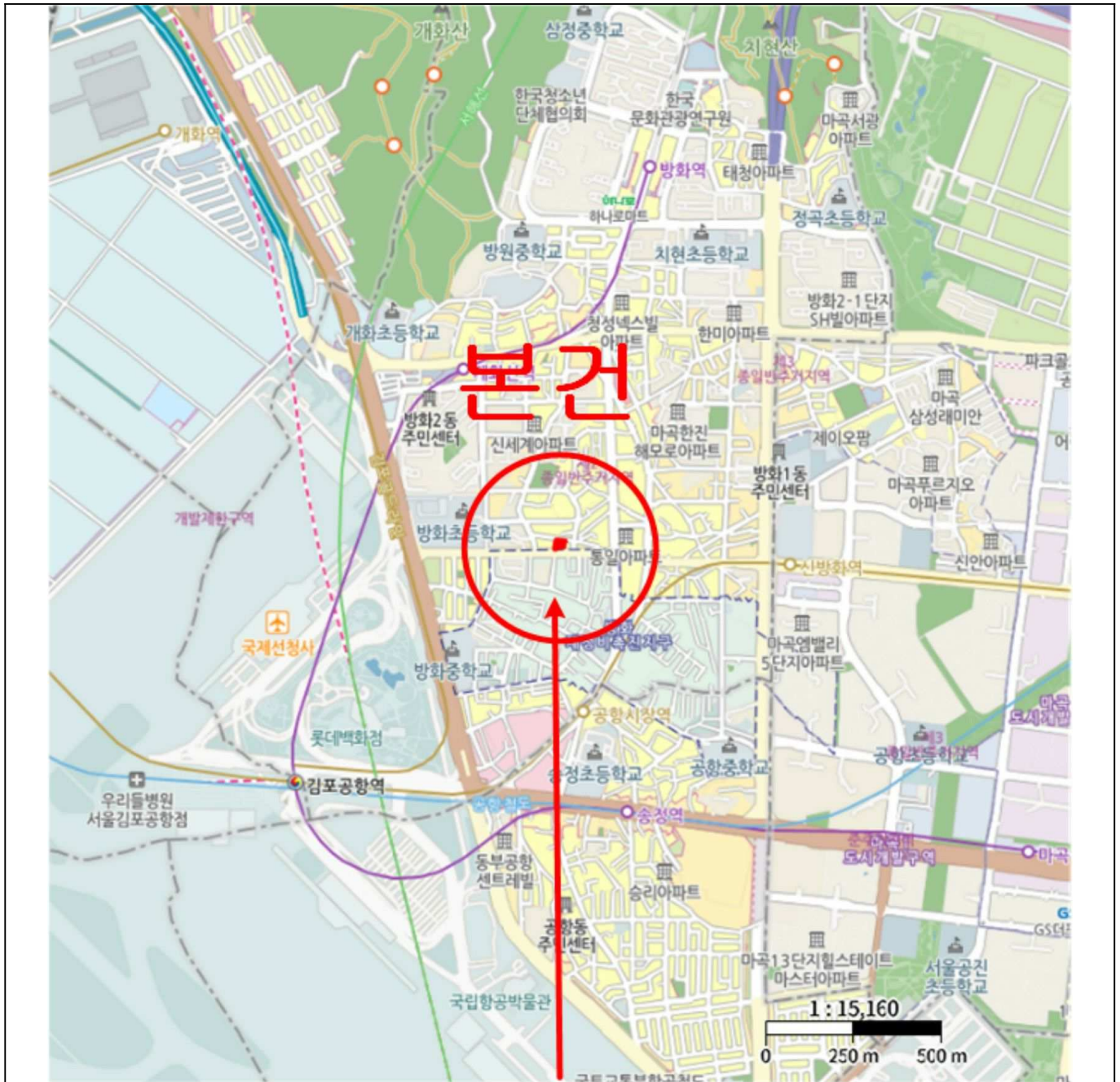
1) 임대내역은 미상임

2) 본건이 속한 구분건물은 2층 ~ 6층까지 각층별 4세대씩 총 20세대로 이루어짐

위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 589-25 마곡엠타운-102 제2층 제203호
------------	--

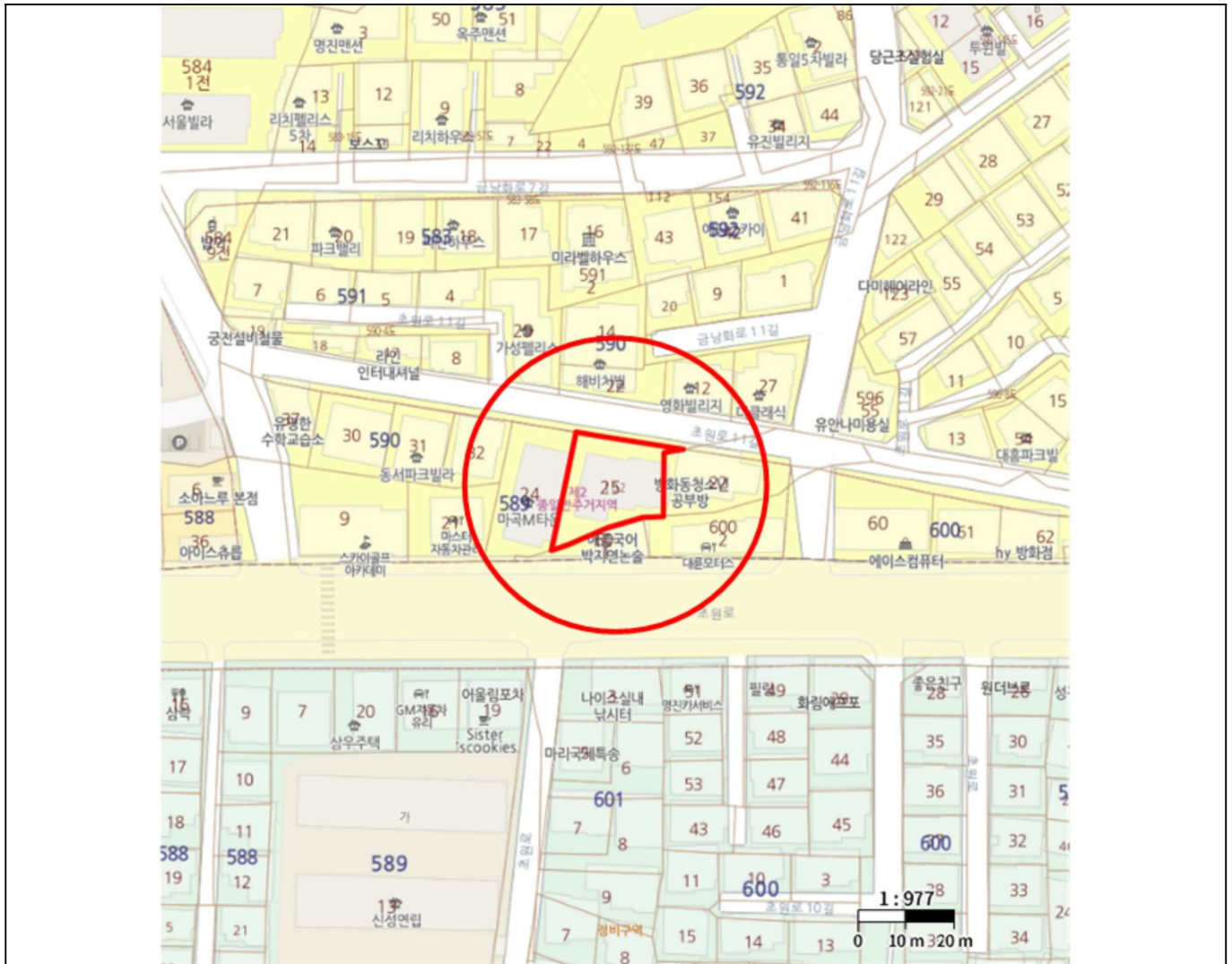


본건(마곡엠타운-102 제 2층 제 203호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 방화동 589-25 마곡엠타운-102 제2층 제203호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 강서구 방화동 589-25	대	단지형다세대	제2종일반 주거지역	265,000,000원

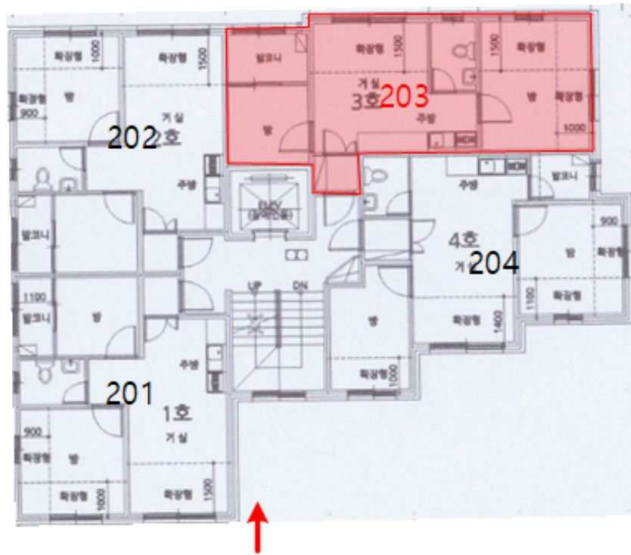
내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 589-25 마곡엠타운-102 제2층 제203호

호별배치도



본건(마곡엠타운-102 제 2층 제 203호)

내부구조도



본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 내부이용
상황은 집합건축물대장상의 "건축물현황도"를
기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 상이할 수
있으니 경매참여시 유의하시기 바람



101, 102

