

# 감정평가서

건명	2024타경149420
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	남일감정2024-113

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.

남일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가 목적	강제경매		
제출처	서울남부지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송자영 (2024타경149420)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.24 ~ 2024.12.27	2024.12.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호수 이	구분건물	1개호수 하 여	- 백	234,000,000
	합계					₩234,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “송정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호(전유면적 23.8㎡)로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 12. 24 로 하였음.

### 4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(세입자)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례 비교법에 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. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 612, 612-212, 612-213, 612-214 [도로명주소]서울특별시 강서구 개화동로27길 42			
건물명,층,호수	마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호			
용도	업무시설, 근린생활시설	사용승인일자	2021년 01월 08일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	연면적(㎡)	대지권(㎡)
	23.8	9.89	33.69	8.03
기타	세대수 : 2개동(39세대) 단지내 면적별: 32A㎡~40B㎡			

### 3. 거래사례의 선정

#### (1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	방화동 612 외3필	마곡킹덤펜타리움 제102동제7층제000호	22.96	225,000,000	2024.03.29 2021.01.08	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

### 1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강남지역 서남권)

(출처:한국부동산원)

2024.03	2024.11	변동률	비교
99.73	99.87	1.00140	99.87/99.73

(※2024년 12월분 미발표임)

### 2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 동 단지내에 소재하며 외부요인 등은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 동 단지내에 소재하며 건물요인 등은 동일함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 층별 및 건물면적, 대지지분 등은 다소 우세하나 대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00×1.00×1.00	

### (2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.00 로 결정함.

## 7. 시산가액 산출

사 례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
1	9,799,650	1.00	1.00140	1.00	23.8	233,558,190	234,000,000

(※ 십만단위에서 반올림하였음)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

### 2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평 가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	방화동 612 외3필	마곡킹덤펜타리움 제102동 제7층 제701호	28.46	8,082,000	경매	230,000,000	2024.09.10
							2021.01.08
2	방화동 612 외3필	마곡킹덤펜타리움 제102동 제7층 제702호	23.8	9,790,000	경매	233,000,000	2024.11.22
							2021.01.08
3	방화동 612 외3필	마곡킹덤펜타리움 제102동 제5층 제504호	22.96	9,800,000	경매	225,000,000	2024.12.02
							2021.01.08
4	방화동 612 외3필	마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제601호	23.47	9,800,000	경매	230,000,000	2024.12.13
							2021.01.08

## IV. 감정평가액의 결정의견

### 1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 234,000,000원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

# 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 개화동로27길 42	612	업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조			234,000,000	시장가치 (공용면적 포함 33.69㎡)
		612-212		평스라브지붕				
		612-213		11층				
		612-214		지1층	184.99			
		위지상		1층	69.09			
		마곡킹덤		2층-7층 각	110.94			
		펜타리움		8층-11층 각	78.28			
		제102동		옥탑1층	16.68			
				(연면적제외)				
				(내)				
	건물의 번호: 구조:	제6층 제602호 철근콘크리트구조	23.8	23.8				
	대	준주거지역	149					
	대	준주거지역	152					
	대	준주거지역	139					
	대	준주거지역	136					
		1~4.소유권	8.03					
		-----	-----		8.03			
		대지권	576					
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		102,960,000	
							131,040,000	
<b>합 계</b>							<b>₩234,000,000.-</b>	

# 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 "송정초등학교" 북서측 인근에 위치하는 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호(전유면적 23.8㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 각급학교, 공항시장, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 송정역, 공항시장역(5,9호선)이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건물내 제6층 제602호로서  
외벽 : 치장석재붙임마감  
내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감  
바닥 : 플로링보드마감  
창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용):(방1, 거실1, 주방1, 욕실겸화장실1, 보일러실1)임.

## (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생.급배수 및 급탕설비, 옥외소화전설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 1층 주차장 및 기계식 주차타워설비 구비됨.

# 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

4필 일단의 가로장방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(업무시설, 근린생활시설)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 3미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1),(2) 공히:  
 도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접함),  
 종로3류(폭 12m~15m)(접함) 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>

일련번호 (3),(4) 공히:  
 도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접함),  
 종로3류(폭 12m~15m)(접함) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및  
 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,  
 상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인  
 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

## 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) |          |

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



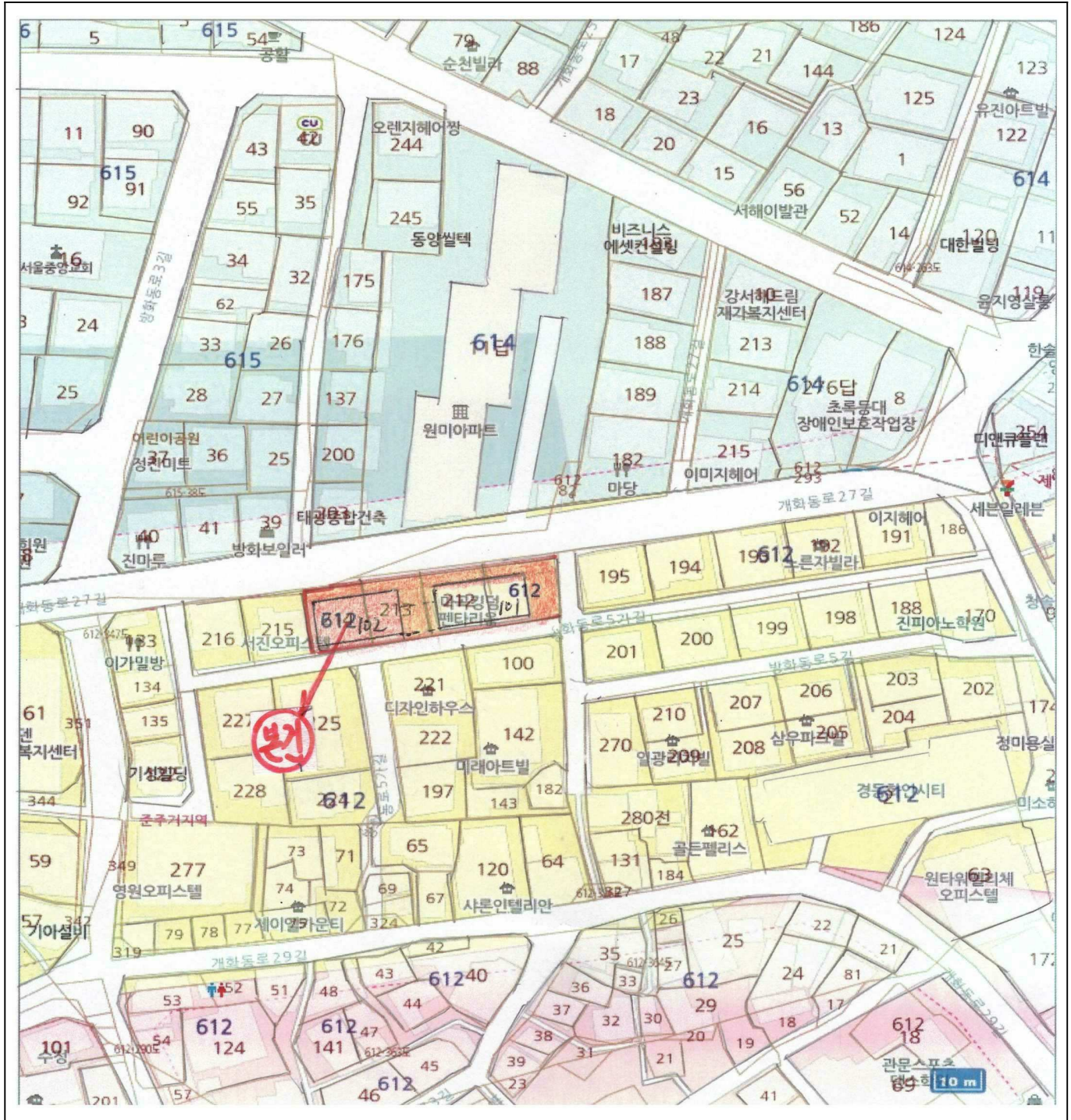
<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 방화동 612 외3필 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호 [도로명주소]서울특별시 강서구 개화동로27길 42
------------	---



# 상세위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 방화동 612 외3필 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호 [도로명주소]서울특별시 강서구 개화동로27길 42
------------	---



# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 강서구 방화동 612 외3필 마곡킹덤펜타리움 제102동 제6층 제602호

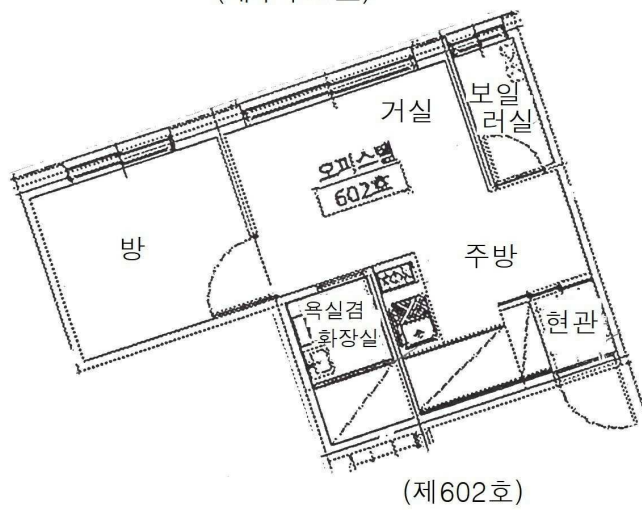
축척없음

(호별배치도)

마곡킹덤펜타리움  
제102동 제6층 제602호



(내부구조도)





102

101



102

101



6 602

102



6 602

102



102 6 602