

감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 김경현

건명 : 서민 소유물건
(2025타경9455)

번호 : 제025040901호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우뫼로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
안 평

(주)은누리감정평가법인 대표이사 박희백 (서명 또는 인)

감정평가액	이억삼천이백만원정 (₩232,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	서울남부지방법원		
소유자 (대상업체명)	서민(2025타경9455)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 04. 20	2025. 04. 20	2025. 04. 21	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	232,000,000
		< 이하 여백 >			
합계					₩232,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “강서구청” 남측 인근에 위치하는 구분건물 (마르니 제5층 제503호)로서 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 975-16외 1필지 마르니 제5층 제503호		
이용상황	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일자	2023.02.02
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 / 1개동 (16세대)
용도지역	제2종일반주거지역	도로명 주소	강서구 화곡로50길 26-4

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	제5층 제503호	17.67	6.02	13.04	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 20일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 04월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제6조(현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

(2) 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도에 따라 유사 물건의 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가 하였으며, 경매 진행시 반드시 재확인 하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바람.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니 업무에 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1)주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

3) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항 및 제16조에 근거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
#1	화곡동 975-16 외	마르니 제5층 제503호	도시형 생활주택	17.67	230,000,000	2023.01.30	13,016,412	2023.02.02
#2	화곡동 975-16 외	마르니 제5층 제502호	도시형 생활주택	18.77	250,000,000	2023.02.21	13,319,126	2023.02.02
#3	화곡동 24-35	빌라드다인 제5층 제501호	도시형 생활주택	25.44	365,000,000	2024.05.10	14,347,484	2023.05.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사례의 선택

본건 인근지역에 소재한 물건의 거래사례 중 최근 거래사례이며, 사용승인일이 유사하며, 본건과 가치형성요인이 유사하여, 가치형성요인의 비교가 용이하다고 판단되며 유사건물 사 사례인 <거래사례 #2>를 본건에 선정함.

2) 사정보정

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, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 한국부동산원 월간 매매가격지수 - 연립·다세대

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	2023년 01월	2025년 03월
서울 강남지역 서남권	98.7	97.1

③ 결 정

대상의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	비 고
사례의 거래시점 지수	98.7	2023년 01월 적용
대상물건의 기준시점 지수	97.1	2025년 03월 적용
시점수정치	0.98379	-

4) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성 요인 비교 항목

조 건	항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성 요인 비교치 산정

기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	비교치
1/사례#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례대비 전반적인 개별요인 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	13,319,126	1.000	0.98379	1.000	17.67	231,533,950	-

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

(3)시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법에 의한 비준가격(원)	다른 감정평가방법에 의한 시산가격(원)	비 고
1	232,000,000	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정 :

기 호	건물명 층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	프레스티지원 제2층 제204호	17.67	232,000,000	-
합 계			232,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 강서구 화곡동	975-16, 975-17 양지상	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로50길 26-4	마르니						
				1층	130.93			
				1층	25.99			
				2층	129.2			
				3층	129.2			
				4층	84.28			
				5층	71.94			
				6층	58.66			
			옥탑1층	17.68				
	전유부분의 건물의 표시			제5층 제503호 철근콘크리트 구조	17.67	17.67	232,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	975-16	대	제2종 일반주거지역	136.9			
	2. 동 소	975-17	대	제2종 일반주거지역	137.8			
	대지권의 종류 대지권의 비율			1,2. 소유권				
				1,2.	13.04			
					274.7x-----			
					274.7	13.04		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “강서구청” 남측 인근에 위치하는 마르니 제5층 제503호로서 주위는 단독주택, 연립 및 다세대주택, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건 내 제5층 제503호로서
외벽 : 치장벽돌 붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호 등 마감임.

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)임.(후첨 건물개황도 및 건축물현황도 참조)

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

본건은 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 인접 도로 대비 등고 평탄한 2필 일단의 가장형 토지로 주거용 건부지로 이용중이며, 남동측으로 노폭 약 4미터의 도로와 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

(1) 화곡동 975-16

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정)<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)이며,

(2) 화곡동 975-17

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정)<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

7. 공부와의 차이

-

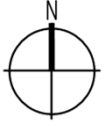
8. 임대 관계

-

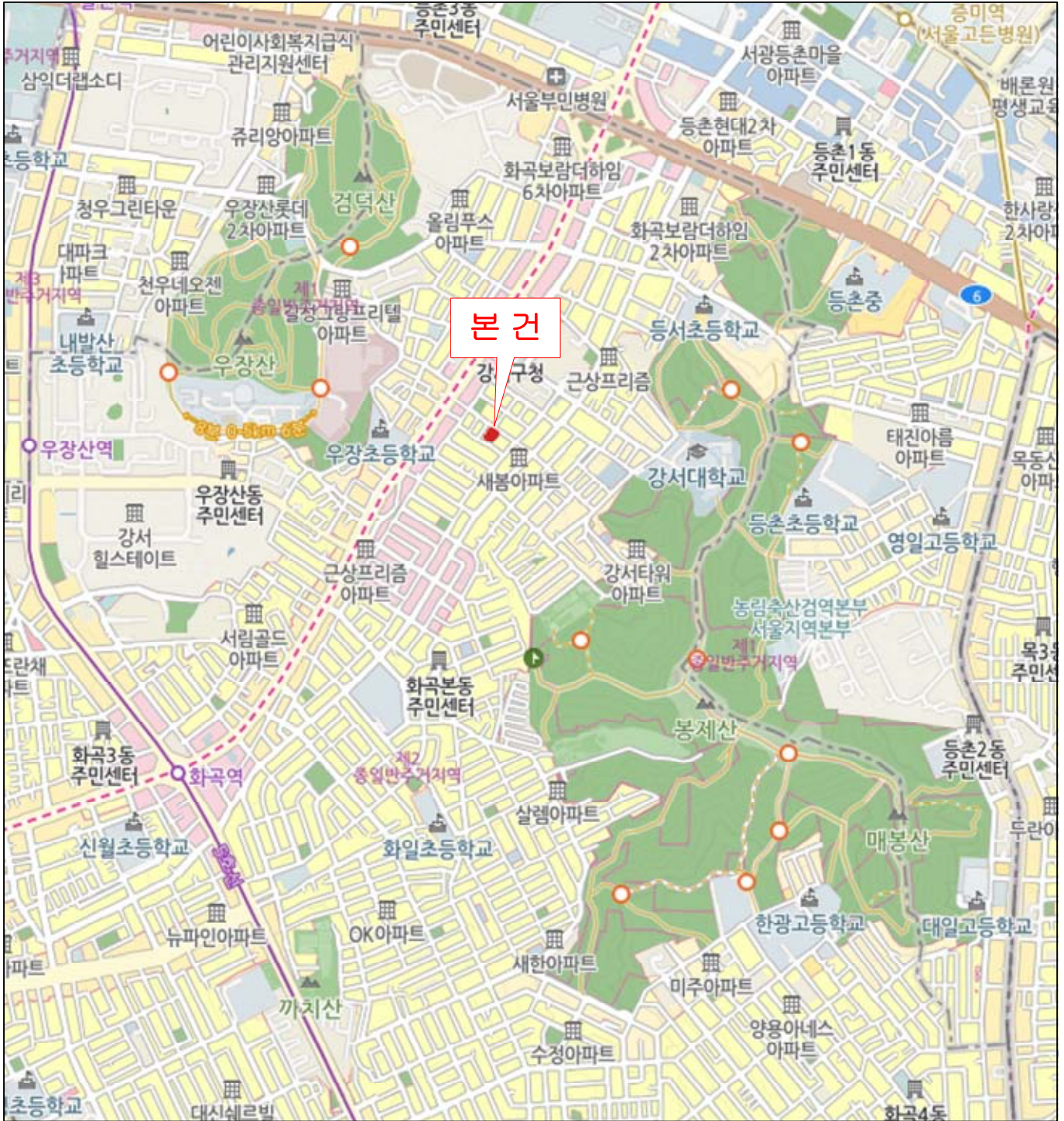
9. 기타 참고사항

-

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 975-16 외 마르니 제5층 제503호
-----	--------------------------------------



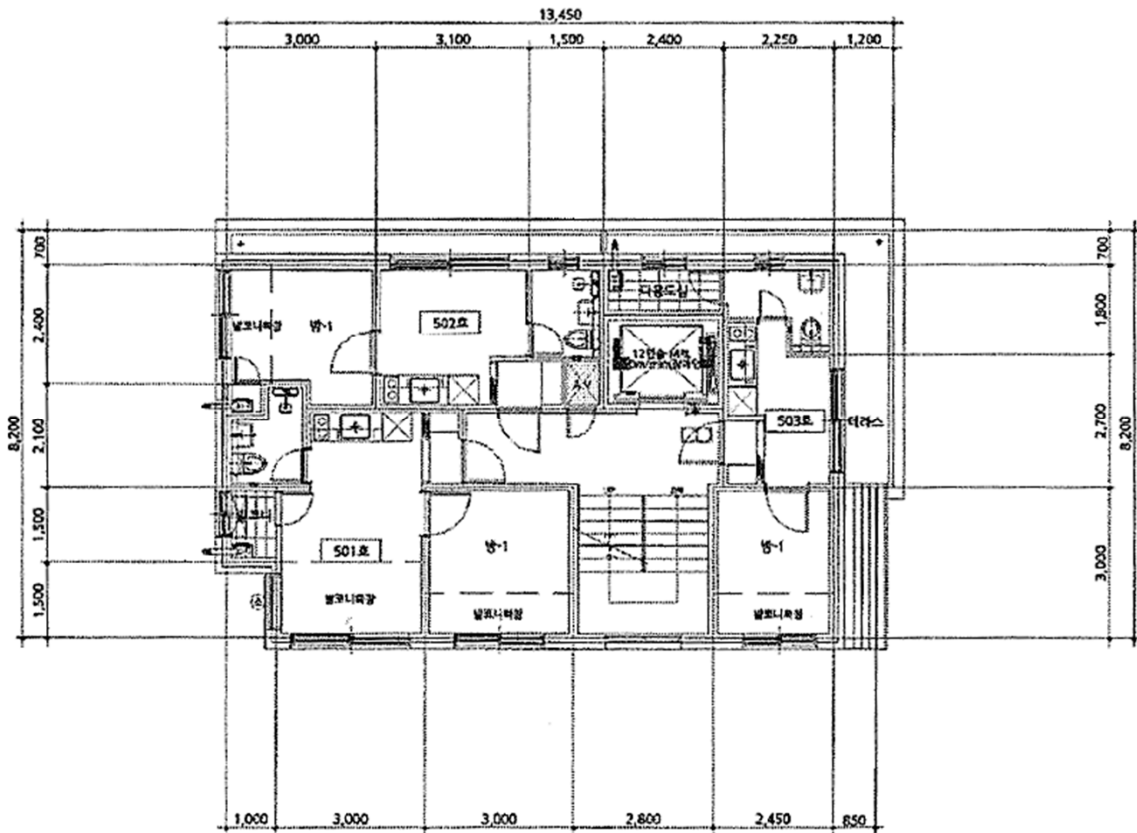
위 치 도



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 975-16 외 마르니 제5층 제503호
-------	--------------------------------------

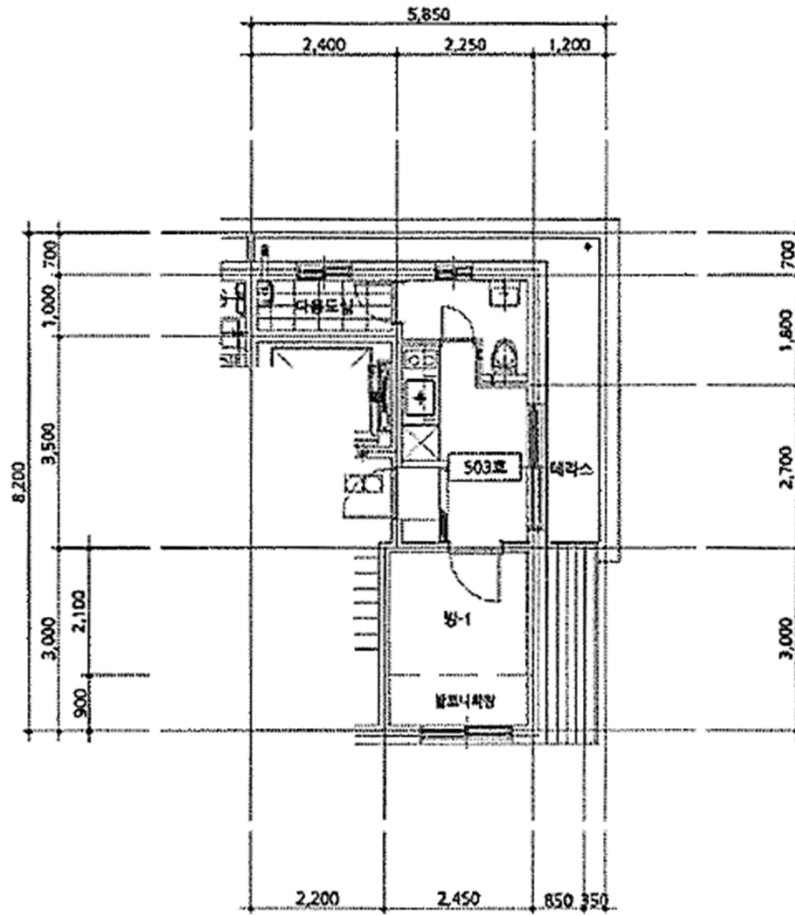


건물개황도



[마르니 제5층]

건물개황도

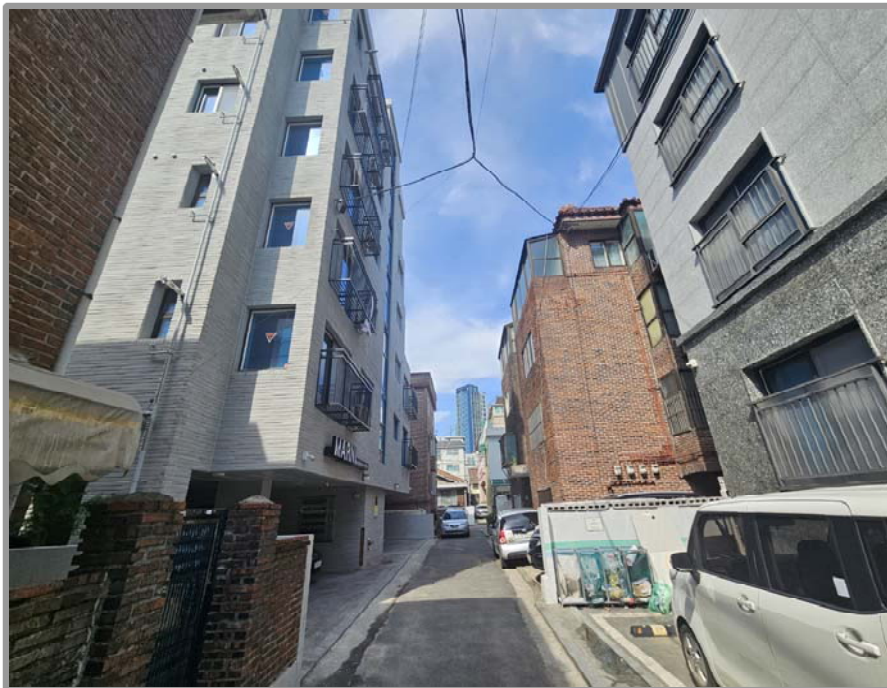


[마르니 제5층 제503호]

사 진 용 지



[01. 본건 전경]



[02. 주위 환경]

사 진 용 지



[03. 주출입구 전경]



[04. 현관 전경]