

# 감정평가서

건명	주식회사 금강디앤씨 소유물건(2025타경51132)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정서번호	S1-250313-01

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.

새온감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종서

감정평가액	이십이억육천육백만원정(₩2,266,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 금강디앤씨 (2025타경51132)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.17	2025.03.15 ~ 2025.03.17	2025.03.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호  이	구분건물	4개호  하  여	-  백	2,266,000,000
	합계					₩2,266,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 성산동 소재 ‘마포구청역’ 북동측 인근에 소재하는 동우 자인채 스토리 상암 2층 201호외 3개호로서, 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가하였음.

‘시장가치’ 란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 시간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

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

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 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 17일임.

## 5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 15일 ~ 2025년 03월 17일 실시하였음.

## 6. 그 밖의 사항 등

본건 기호(1,2)는 일반음식점(상호: 마성산)으로 일체로 이용중임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 평가대상 물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 성산동 593-3외 1필지				건물명	동우 자인채 스토리 상암			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상 15층 / 지하 6층			
용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설				사용승인일	2018.07.20			
구분	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고	
1	-	2	201	76.97	87.54	164.51	15.16	2종근생	
2	-	2	202	42.18	47.96	90.14	8.31	2종근생	
3	-	2	207	44.66	50.79	95.45	8.80	2종근생	
4	-	2	208	99.00	112.59	211.59	19.50	2종근생	

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (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 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동, 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점
1	성산동 591-*	2층 20*호	26.35	251,000,000	9,526,000	2016-10-18	2024-11-15
2	성산동 593-*	2층 20*호	30.08	206,000,000	6,848,000	2018-05-10	2024-12-18
3	성산동 590-*	2층 20*호	34.84	389,000,000	11,165,000	2014-12-17	2023-03-21

출처) 등기사항전부증명서, 감정평가 정보체계 (KAIS)

### 나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “서울특별시 상업용부동산 매장용(집합) 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

[상업용부동산 자본수익률(매장용-집합) : 서울] (단위:%)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-	-	-	0.69

※ 본건 시점수정치 산정시 2025년 1분기 지수 미발표로 2024년 4분기 지수를 적용하였습니다.

[시점 수정치 산정]

구 분	거래시점	시점 수정치
사례1	2024-11-15 ~2025-03-17	$(1+0.0069*47/92)*(1+0.0069*76/92) \approx 1.00925$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례1	대상1~3	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 접근조건에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	0.97	본건은 사례대비 전유면적의 규모에서 열세함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.922	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례1	대상4	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 접근조건에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	0.90	본건은 사례대비 전유면적의 규모 및 위치에서 열세함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.855	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	거래금액(원) (단가(원/㎡))	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1	251,000,000 (@9,526,000)	1.00	1.00925	0.922	76.97/26.35	682,251,136	682,000,000 (@8,861,000)
2	251,000,000 (@9,526,000)	1.00	1.00925	0.922	42.18/26.35	373,877,523	374,000,000 (@8,867,000)
3	251,000,000 (@9,526,000)	1.00	1.00925	0.922	44.66/26.35	395,859,890	396,000,000 (@8,867,000)
4	251,000,000 (@9,526,000)	1.00	1.00925	0.855	99.00/26.35	813,754,062	814,000,000 (@8,222,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 가. 인근 유사 부동산의 평가전례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	동, 층 /호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	사용승인일	기준시점	목적
A	성산동 593-*	2층 21*호	23.25	190,000,000	8,172,000	2018-05-10	2025-01-23	담보
B	성산동 593-*	2층 20*호	35.36	312,000,000	8,824,000	2018-07-20	2025-02-25	법원경매
C	성산동 591-*	2층 20*호	55.94	615,000,000	10,994,000	2016-10-18	2025-02-05	담보

출처) 한국감정평가사협회 / 천원미만 반올림

#### 나. 인근지역 호가수준 및 인근지역 가격수준에 관한 의견

지리적 위치	이용상황	전유면적(㎡)	호가 수준(원/㎡)	비 고
인근지역 2층 상가	상업용	40~60㎡ 내외	9,000,000~10,000,000 내외	-

동, 층별, 위치별 효용, 노후도 등에 따른 가격편차가 나타남.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	-	2	201	76.97	682,000,000	8,861,000	-
2	-	2	202	42.18	374,000,000	8,867,000	-
3	-	2	207	44.66	396,000,000	8,867,000	-
4	-	2	208	99.00	814,000,000	8,222,000	-
합계				262.81	2,266,000,000	-	-

## 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 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 마포구 성산동  [도로명주소] 서울특별시 마포구 월드컵로34길 20	593-3 593-4	동우자인채 스토리상암	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 업무시설(오피스텔) 근린생활시설  지6층  지5층  지4층  지3층  지2층  지1층  1층  2층  3~15층  옥탑1층 (연면적제외)				
1)	동 소	593-3	대	유통상업지역		595		
2)	동 소	593-4	대	유통상업지역		523.3		

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	76.97	76.97	682,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2) 소유권	15.16			
				----- 대지권	1,118.3	15.16		
					토지·건물 토 지 : 건 물 : 204,600,000 477,400,000			
2				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	42.18	42.18	374,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2) 소유권	8.31			
				----- 대지권	1,118.3	8.31		
					토지·건물 토 지 : 건 물 : 112,200,000 261,800,000			
3				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	44.66	44.66	396,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2) 소유권	8.80			
				----- 대지권	1,118.3	8.80		

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
4				(내)			배분내역	비준가액 (공용면적 포함)	
				철근콘크리트구조 제2층 제208호	99.00	99.00	토지 : 118,800,000		토지 : 277,200,000
				1,2) 소유권	19.50	19.50			
				----- 대지권	1,118.3				
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩2,266,000,000.-</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 마포구 성산동 소재 ‘마포구청역’ 북동측 인근에 소재하는 동우 자인채 스토리 상암 2층 201호외 3개호로서, 주위환경은 근린생활시설, 업무시설, 주거시설 등이 소재하는 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 마포구청역(3호선)이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 내 2층 201호외 3개호로서  
(사용승인일: 2018. 7. 20)  
외벽: 알루미늄판넬 마감 및 인조석돌붙임마감 등  
내벽: 내부인테리어 마감 등.  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

본건 중 기호(1,2)는 일반음식점 '마성산'으로 일체로 이용중이며 기호(3)은 카페 '브런치카페', 기호(4)는 사무실 '금강 D&C'로 이용중임.

## (5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.

# 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

본건 토지는 2필지 일단으로 이용중이며 가장형 평지로서 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지는 북서측으로 약 12m내외, 북동측으로 약 10m내외의 포장도로에 접해있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호(1,2): 유통상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2019-09-19)(마포구고시 제2019-137호)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립 시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(지목 「도로」 한정)(2024.9.10. ~ 2029.9.9.))

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 마포구 성산동 593-3외 동우 자인채 스토리 상암 2층 201호
-----	--



# 위치도



소재지

서울특별시 마포구 성산동 593-3외 동우 자인채 스토리 상암 2층 201호



# 내부구조도

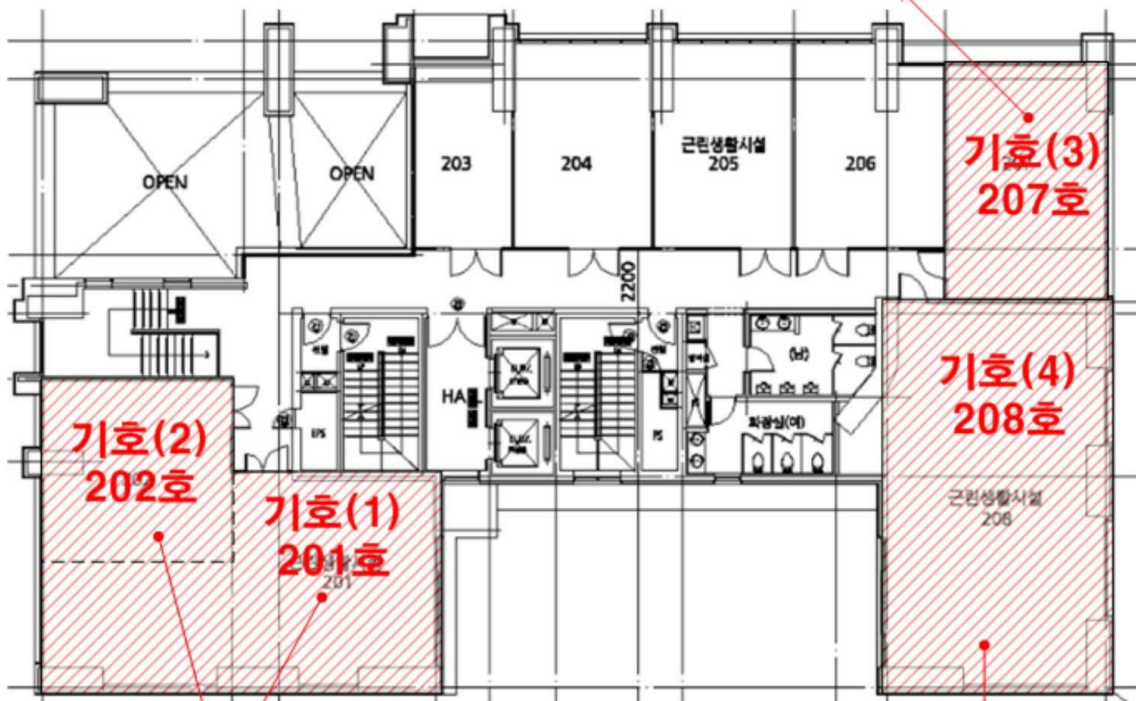


소재지 서울특별시 마포구 성산동 593-3외 동우 자인채 스토리 상암 2층 201호

## <호별배치도 및 내부구조도>

<None Scale>

카페로 이용중임.  
(상호: 브런치카페)



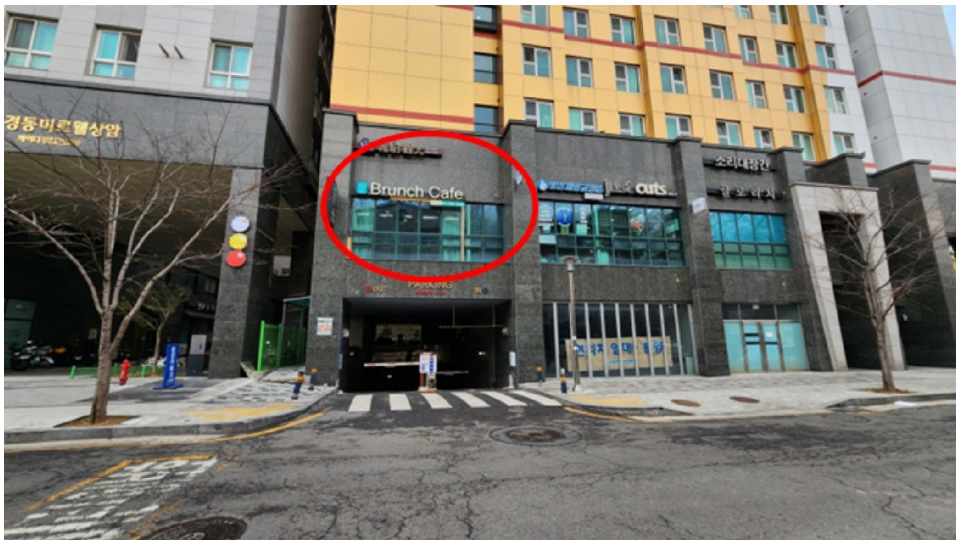
음식점으로 일체로  
이용중임.  
(상호: 마성산)

사무실로 이용중임.  
(상호: 금강 D&C)





(1, 2)



(3)



(1, 2)



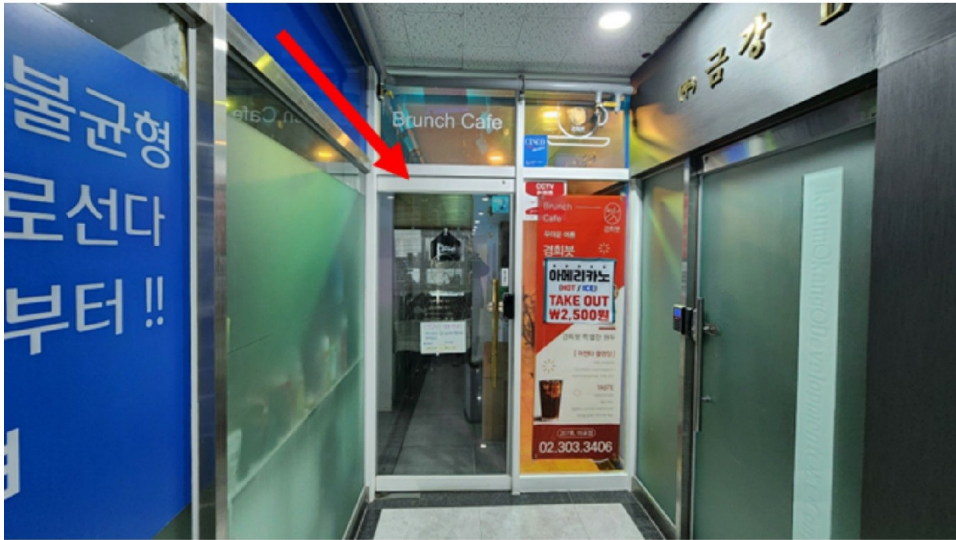
(1, 2)



(1, 2)



(2)



(3)



(3)



(4)

