감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건 명	주식회사 마니주택 소유물건(2025타경8578)
감정서번호	2502-2-2109

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

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 성 식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	**일억팔천칠백이십육만원정(₩187,260,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 마니주택 (2025타경8578)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.25	2025.03.05

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	186,000,000
(제시외건물)	(4.2)	제시외건물	4.2	-	1,260,000
	이	하	여	백	
합 계					₩187,260,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
조 윤 열

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치도 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위 치 도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 단지의 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

소재지(명칭)	서울특별시 강서구 화곡동 (서울빌리지)				
단지의 개황	**용도지역 등**	제 2 종일반주거지역 등		**대지면적 (㎡)**	311.18
	단지규모	1개동 10세대		**연면적 (㎡)**	600.07
	주용도	공동주택		**주구조**	철근콘크리트구조
	층수(지하/지상)	지상5층		**사용승인일**	2008-09-04
주요설비	**난방**	**위생 설비**	**급·배수**	**승강기**	**주차장**
	○	○	○	-	○

3. 대상물건 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

기호	**층/호**	**면적(㎡)**				**용도**
		전유	**공용**	**계약**	**대지권**	
가	5/502	53.2	5.16	58.36	31.24	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "신정초등학교" 북동측 인근에 위치하는 '서울빌리지' 제5층 제502호(집합건물)로서, 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 2월 25일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 2월 25일임.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.

- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건출물현황도 등에 의거 확인하였음.

- 본건은 감정평가명령서에 제시되지 않은 제시외건물㉠이 소재하며, 현장 조사 시 개략적인 목측에 의하여 면적사정하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

기호	소재층별	구조	이용상태	면적(㎡)
㉠	5층 502호 소재	기존벽체이용 및 판넬조	용도 미상	4.2

- 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으며 추후 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

- 집합소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바,「감정평가에 관한 규칙」제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동 층/호	용도	전유 면적 (㎡)	사례가격(원) 사례단가(원/전유㎡)	거래시점 사용승인일
#1	**화곡동 818-1***	**- 30***	**다세대주택**	**51.43**	**190,000,000 3,694,342**	**2024.03.18 2002.08.10**
#2	화곡동 868-1*	20* 20*	다세대주택	44.41	180,000,000 4,053,141	2024.08.31 2008.07.03
#3	화곡동 870-5*	- 10*	다세대(1세대)	61.32	264,000,000 4,305,284	2024.08.07 2001.08.31
#4	화곡동 867-3*외	- 40*	다세대주택	57.33	267,000,000 4,657,248	2024.07.30 2010.04.14

(2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터(Kapa Hub Plus)]

기호	소재지	층 호	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	화곡동 868-4*	5 50*	38.32	148,000,000	3,862,213	2024.12.13	경매
2	화곡동 869-*	2 20*	53.82	210,000,000	3,901,895	2023.03.24	경매
3	화곡동 868-*	2 20*	48.22	196,000,000	4,064,703	2024.06.28	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료 : 인포케어 참조]

구분	종 별	서울특별시 강서구		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
1년간 평균	집합건물/다세대	79.65	79.77	(1142건)
6개월 평균	집합건물/다세대	80.34	80.36	(520건)

(4) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역에 소재하며, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1**을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

다. 시점수정

(1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권의 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 연립다세대 매매가격지수 (서울특별시 강남지역 서남권)

(2021년 6월지수=100.0)

2023.10	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02	2024.03	2024.04	2024.05
96.6	96.6	96.5	96.4	**96.4**	96.3	96.3	96.3
2024.06	**2024.07**	**2024.08**	**2024.09**	**2024.10**	**2024.11**	**2024.12**	**2025.01**
96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0	**97.0**

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(3) 시점수정치의 산정

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	2024.02 (거래시점 지수)	2025.01 (기준시점 지수)	시점수정치	산출내역
가	96.4	97.0	1.00622 (0.622%)	97.0 / 96.4 ≒ 1.00622

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	비교치	의견
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.94	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		**0.940**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	3,694,342	1.00	1.00622	0.940	3,494,282	3,490,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원 단위에서 반올림하여 만원 단위(유효숫자 세자리)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	53.2	3,490,000	185,668,000	186,000,000

※ 시산가액(원)은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위(유효숫자 세자리)까지 결정하였음.

바. 제시외 건물의 감정평가액 산정

본건 제시외건물㉠은 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태, 경제적 잔존년수 등 제반 사항을 고려하여 감정평가액을 산정하였음.

기호	소재층별	구조	이용상태	면적(㎡)	결정평가액(원)
㉠	5층 502호 소재	기존벽체이용 판넬지붕	용도 미상	4.2	1,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
집합건물	53.2	3,490,000	186,000,000	-
제시외건물	(4.2)	-	1,260,000	-
합 계	-	-	187,260,000	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제3항 및「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로41길 36	868-19, 868-20 서울 빌리지	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 1층 (연면적제외) 1층 2층~3층 각 4층 5층 옥탑1층 (연면적제외)	 169.97 9.88 182.42 125.05 100.3 10.4			
1	〃	868-19	대		181.5			
2	〃	868-20	대		139.8			
가			다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1,2. 소유권 ----- 대지권	53.2 31.24 ----- 321.3	53.2 31.24	186,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 포함) 배분내역 130,200,000 55,800,000
	소 계						**₩186,000,000**	
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 강서구 화곡동	868-19, 868-20 서울 빌리지	용도 미상 5층 502호 소재	기존벽체이용 판넬지붕	(4.2)	4.2	1,260,000	관찰감가
	합 계						**₩187,260,000.-**	
			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 화곡동 소재 "신정초등학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며.
부근은 기존 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 위치하는 바, 대중교통 접근성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건으로서,
외벽: 석재붙임 및 벽돌쌓기 등 마감
내벽: 미상임
창호: 샷시창호 등 마감

(4) 이용상태

서울빌리지 제5층 제502호로서, 다세대주택으로 이용중임.
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 주차장 등이 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

인접 필지 대비 완경사지의 2필 일단의 세장형에 유사한 토지로서, 다세대주택용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로를 통해 차량 등의 접근이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타:-.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 868-19 서울빌리지 제5층 제502호

위 치 도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 868-19외

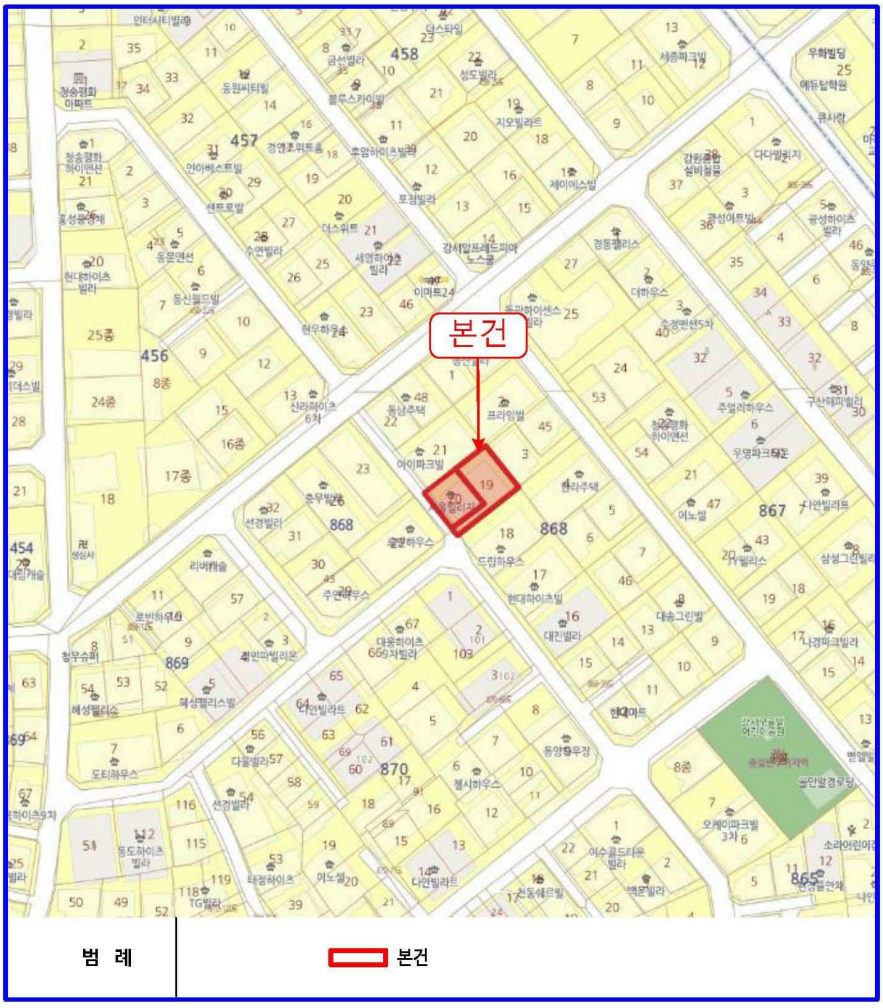
프라임감정평가법인(주)

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 868-19 서울빌리지 제5층 제502호

위 치 도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 868-19외

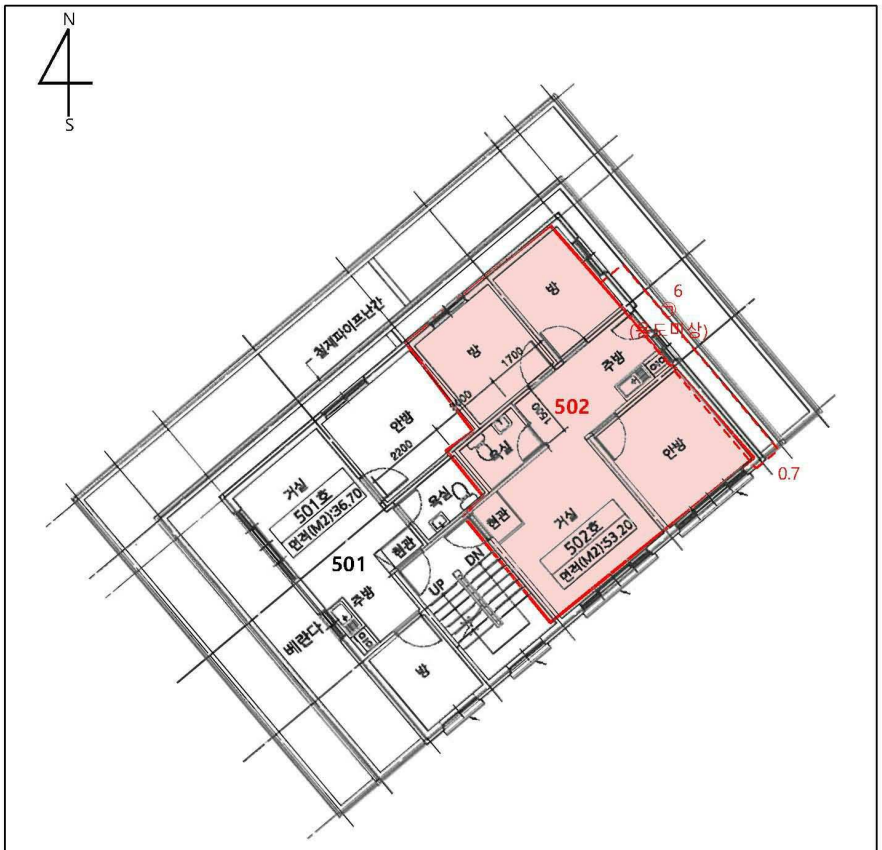


프라임감정평가법인(주)

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 868-19 서울빌리지 제5층 제502호

호별배치도 및 내부구조도



제시외건물

㉠ 기존벽체이용 및 판넬조 5층소재 약4.2㎡(용도미상)

서울빌리지 제5층 제502호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	본건	-	미상임.		-

프라임감정평가법인(주)

서울빌리지
주 차 장

502