감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 주식회사 이건디앤아이 소유물건(2025타경12133)

의　뢰　인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: 250926-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더한강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

문 영 준

감정평가액	사억육천만원정(₩460,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 이건디앤아이 (2025타경12133)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.02	2025.09.30 ~ 2025.10.02	2025.10.02

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	460,000,000 백
	합 계					₩460,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 '서울방화초등학교' 동측 인근에 위치하는 공동주택(아파트)"마곡우촌아파트 제7층 제702호 (전유면적 : 28.04㎡)"에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.10.02.을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2025.09.30. ~ 2025.10.02.까지 귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황 호별표식 등을 기준하였음.

- 본건은 폐문부재로 내부를 확인하지 못하여, 건축물현황도, 인근 탐문, 외부관찰 등을 토대로 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였으며, 후첨 내부구조도에 이를 개략적으로 표시하였으나, 실제와 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로, 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 법원의 요청에 따라 한국감정평가사협회에서 제공하는 토지건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 표시하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

(2) 본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 인근 유사 구분건물의 거래시세와, 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별· 향별· 위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 본건 구분건물의 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액(거래사례비교법)과 다른 방법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 907 (도로명 주소 : 서울특별시 강서구 금낭화로 36-5)		
건물명, 동, 층, 호수	마곡우촌아파트 제7층 제702호		
용 도	아파트	사용승인일	2022.02.09.
공동주택(아파트)가격 (2025.01.01.)	251,000,000	기타	계단식
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)※	대지권면적(㎡)
	28.04	21.88	17.546

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#가	방화동 907	마곡우촌아파트	9층/90○호	28.29	17.7025	461,000,000	2025.08.09. 2022.02.09.
#나	방화동 907	마곡우촌아파트	8층/80○호	28.29	17.7025	461,000,000	2025.07.04. 2022.02.09.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 위치하여 위치적 · 물적 유사성이 높으며, 가치형성 측면에서 비교가능성이 높으며, 최근 거래사례인 **#가** 사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “월간 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

월별 서울 강서구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.8	99.9	100.0	100.1	100.4	100.8	101.5	101.8	-	-	-	-
2024년	96.6	96.4	96.4	96.4	96.6	97.0	97.8	98.6	99.2	99.5	99.7	99.8

※ 2025년 08월 이후의 지수는 미발표임.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(적용 : 2025년 07월) 가격지수	101.5
대상물건의 기준시점(적용 : 2025년 08월) 가격지수	101.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	101.8 / 101.5 ≒ 1.00296

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 소재하고 있어 경과연수에 따른 노후도 등 제반 단지 내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	본건은 사례대비 위치별효용 및 전유부분의 면적의 크기 등 제반 개별적요인에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인에서 대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

7. 비준가액

사례	사례가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액(원)	결정가액(원)
#가	461,000,000	1.000	1.00296	1.000	28.04/28.29	458,278,624	460,000,000

※ 비준가액(결정가액)은 백만자리에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 단지 내 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 상이할 수 있으며,
최근 국토교통부 실거래 신고가액 기준 전유면적당 약 16,000천원/㎡ 내외로 조사되며,
유사 평형의 방매사례는 4억 초반에서 4억 중반으로 조사됨.

2. 인근 유사물건 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점 사용승인일
A	방화동 907	마곡우촌아파트	8층80○호	28.04	17.546	440,000,000	담보	2024.08.07. 2022.02.09.

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 460,000,000원

기 호	소재지	건물명	동/층/호수	감정평가액(원)
1	방화동 907	마곡우촌아파트	7층/702호	460,000,000

-끝-

(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 방화동	907 위 지상 마곡우촌 아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 금낭화로 36-5			1층	39.33			
				2층 ~ 7층 각층	336.2			
				8층 ~ 11층 각층	269.02			
				12층	115.06			
				지하1층	1,254.53			
1	서울특별시 강서구 방화동	907	대	제2종일반주거지역	1,636.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	28.04	28.04	460,000,000	비준가액 (공용면적: 21.88㎡ 포함)
				1.소유권대지권	17.546 1,636.8x----- 1,636.8	17.546		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	276,000,000	
						건 물 :	184,000,000	
	합 계						**₩460,000,000.-**	
			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 '서울방화초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출·입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(신방화역, 공항시장역) 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상12층 건물내 제7층 제702호로서, (사용승인 : 2022.02.09.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
- 창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중으로 탐문됨.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급배수 설비, 승강기설비 등이 설치된 것으로 탐문되며, 폐문부재로 내부 설비 등의 정상작동 여부의 확인은 불가하였으니 입찰시 유의하시기 바람.

(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

인접도로와 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 현황 '아파트' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 왕복4차선, 남측으로 폭 약 10미터 내외, 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합), 가축사육제한구역, 수평표면구역(수평표면), 상대보호구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 절대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문부재로 임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

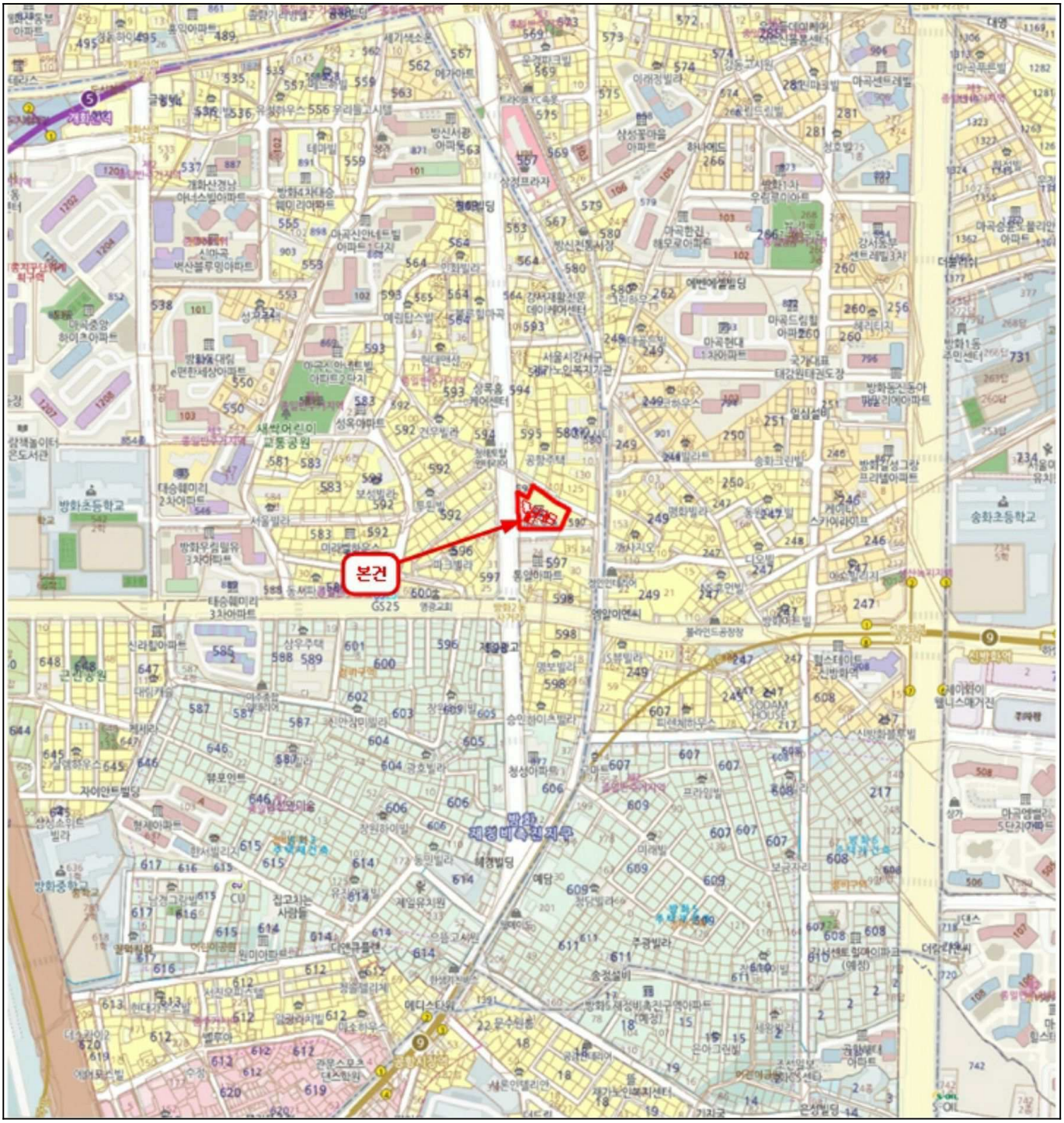
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 907 마곡우촌아파트 제7층 제702호



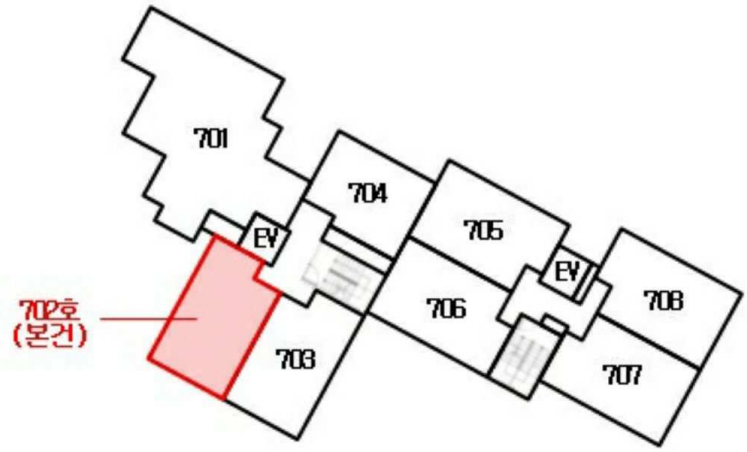
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 907 마곡우촌아파트 제7층 제702호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 907 마곡우촌아파트 제7층 제702호



[마곡우촌아파트 7층 호별배치도]



[제702호 내부구조도]

※ 본 도면은 이해를 돕기 위해 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으니 입찰시 유의하시기 바람




성주유리



1



1



7



(702)


제한높이 2.1 M

