감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

건　　명 : 마병환 소유물건(2026타경5598)

번　　호 : 제026061201호



(주) 온 누 리 감 정 평 가 법 인

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.

감 정 평 가 사 안 평 (인)

㈜ 온 누 리 감 정 평 가 법 인 대표이사 박 희 백 (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매13계	
소 유 자 (대상업체명)	마병환(2026타경5598)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026. 06. 19	2026. 06. 19	2026. 06. 25

감 정 평 가 내 용

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	-	178,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩178,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 평가개요

1. 평가 목적

본 건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡1동주민센터” 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 에스엠케이아파트 제8층 제801호)으로서, 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23 에스엠케이아파트 제8층 제801호		
이용상황	아파트	사용승인 일자	2020-04-24
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층	규모	1개동 지하2층 지상15층
대지면적(㎡)	220.50	연면적(㎡)	1,582.720
건폐율(%)	59.97	**용적률(%)**	593.58

기호	소재지	건물명 동, 층, 호,	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡) (주차장 면적 포함)	대지지분 (㎡)
1	서울특별시 강서구 화곡동 938-23	에스엠케이아파트 제8층 제801호	아파트	14.920	9.770	4.640

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2026년 06월 19일로 함.

4. 실지 조사 실시 기간 및 내용

(1) 실지 조사 실시 기간

실지 조사 기간은 2026년 06월 19일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

5. 기 타

(1) 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분 건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래 관행상 구분 건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가 목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분 건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

(2) 토지 건물 배분 가격은 집합건물 구분평가 시 토지 건물 배분 비율에 관한 연구(2021.06 한국부동산연구원) 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 중 제4장 공동주택 토지·건물 배분비율 실증분석 내 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)에 의거 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본 건 감정평가의 기준이 되는 가치인 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

* 시장가치라 함은 평가 대상물건이 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.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본 건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

(2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 방법

본 건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본 건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성 부동산의 구분소유권 평가 시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

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

3) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

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

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출 내역 (거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처 : 실거래가신고(KAIS), 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래 시점	거래단가 (원/㎡)
거래사례 #1	서울특별시 강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 101동 1404호	아파트	23.930	259,000,000	2026 -01-17	10,823,234
거래사례 #2	서울특별시 강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 102동 1103호	아파트	23.930	284,500,000	2025 -10-15	11,888,842
거래사례 #3	서울특별시 강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 102동 803호	아파트	23.930	295,000,000	2025 -10-15	12,327,622
거래사례 #4	서울특별시 강서구 화곡동 899-31 외	디아인스 101동 802호	아파트	23.930	250,000,000	2025 -10-02	10,447,137
거래사례 #5	서울특별시 강서구 화곡동 924-1	리치아파트 101동 702호	아파트	20.610	215,000,000	2025 -08-16	10,431,829
거래사례 #6	서울특별시 강서구 화곡동 899-21	양지샤인아파트 803호	아파트	20.370	243,000,000	2025 -12-05	11,929,308
거래사례 #7	서울특별시 강서구 화곡동 899-21	양지샤인아파트 703호	아파트	20.370	228,000,000	2025 -02-06	11,192,931
거래사례 #8	서울특별시 강서구 화곡동 899-21	양지샤인아파트 702호	아파트	20.630	215,000,000	2025 -02-17	10,421,716

(나) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 카파허브플러스)

구분	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
평가 사례 #1	서울특별시 강서구 화곡동 938-23	에스엠케이아파트 제12층 제1201호	공동주택 (아파트)	14.920	177,000,000	2025 -10-10	11,863,271	법원경 매
평가 사례 #2	서울특별시 강서구 화곡동 938-23	에스엠케이아파트 제15층 제1501호	공동주택 (아파트)	14.920	161,000,000	2024 -02-15	10,790,885	법원경 매
평가 사례 #3	서울특별시 강서구 화곡동 938-23	에스엠케이아파트 제12층 제1202호	공동주택 (아파트)	28.010	295,000,000	2024 -12-04	10,531,953	법원경 매
평가 사례 #4	서울특별시 강서구 화곡동 938-23	에스엠케이아파트 제9층 제903호	공동주택 (아파트)	26.930	273,000,000	2024 -01-29	10,137,393	법원경 매

(다) 사례의 선택

본 건과 인근지역에 소재하며, 비교적 최근 거래 사례이며, 본 건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 <거래사례 1>을 본 건에 적용하였음.

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 거래시점 당시 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 의의

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래 사례의 거래 시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래 가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 적용

대상의 시점수정은 한국부동산원이 조사하는 주요 지역별 유형별 매매 가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강서구 아파트 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였음.

(다) 시점수정치 산출

가) 월간 매매 가격지수 - 아파트　　서울특별시 강서구(26.01.17 ~ 26.06.19)

구분	2025. 12.	2026. 05.
아파트 지수	98.9	105.0

나) 시점수정치 산출 : 서울특별시 강서구(26.01.17 ~ 26.06.19)

구 분	매매가격지수	비 고
사례의 거래시점 지수	98.9	2025. 12.
대상물건의 기준시점 지수	105.0	2026. 05.
시점수정치	1.06168	-

4) 지역요인 비교

사례와 본 건은 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.

5) 개별요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비고
		본 건	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 도로 상태, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	1.00	시설로의 접근성 등 단지 외부요인 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 동별 배치 및 동별에 따른 효용의 차이 등	1.01	1.00	사용승인일 유리하여 단지 내부요인 우세함.
개별 요인	동별 효용, 층별 효용, 위치별 효용(향, 중간호, 외벽호 등), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	1.00	면적 등 호별 효용, 유리하여 개별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
비교치	누계	1.038	1.000	-

6) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 X 개별요인 x 면적 ≒ 시산가액								
기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	10,823,234	1.000	1.06168	1.000	1.038	14.92	178,000,000	-

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

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

(3) 시산가액 참고 자료 - 유사 물건 가격수준

구분	가격 수준 (전유면적 기준)	비 고
본 건 유사	아파트 기준 : 11,000,000 - 12,000,000원/㎡ 수준	-
위치, 층, 전유면적, 용도, 접근성 여부 등에 따라 가격 차이가 발생하고 있는 것으로 조사됨.		

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

사례로 선정되지 아니한 자료, 호가 등 시산가액 참고 자료 등을 종합 참작하여 분석한 결과 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 본 건 물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액 (원)
1	178,000,000
합 계	178,000,000

026061201

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 강서구 화곡동	938-23 에스엠케이 아파트	공동주택 및 업무시설	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 60-1			지1층 지2층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 옥탑1층 (연면적제외)	84.46 135.42 77.84 75.94 75.94 75.94 75.94 130.29 94.55 94.55 94.55 94.55 94.55 94.55 94.55 94.55 94.55 13.44			
	전유부분의 건물의 표시			제8층 제801호 철근콘크리트 구조	14.92	14.92	178,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1.서울특별시 강서구 화곡동	938-23	대	일반상업지역	220.5			

㈜온누리감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대지권의 종류			1. 소유권				
	대지권의 비율			1.	4.64 220.5x----- 220.5	4.64		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	124,600,000	
						건 물	53,400,000	
	합 계						₩178,000,000.-	
				< 이 하	여 백	>		

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본 건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡1동주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 숙박시설 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본 건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장 및 원거리에 "까치산역(지하철2호선, 5호선)" 등이 소재하는 등 대중교통 이용 상황은 무난 시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 건물 내 제8층 제801호로서,
(사용승인일: 2020.04.24)
외벽: 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 새시 등 창호임.

현황 공동주택(아파트)으로 이용 중임.(후첨 '건물개황도' 참조)

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 기계식 주차장 설비 등이 구비되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본 건은 인접 대지와 등고 평탄한 세장형 토지로서 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용 중임.

본 건 북측으로 노폭 약 15미터의 포장도로가 개설되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 진입표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31)

7. 공부와의 차이

-

8. 임 대 관 계

-

9. 기타 참고사항

-

광 역 위 치 도 1

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23



광 역 위 치 도 2

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23



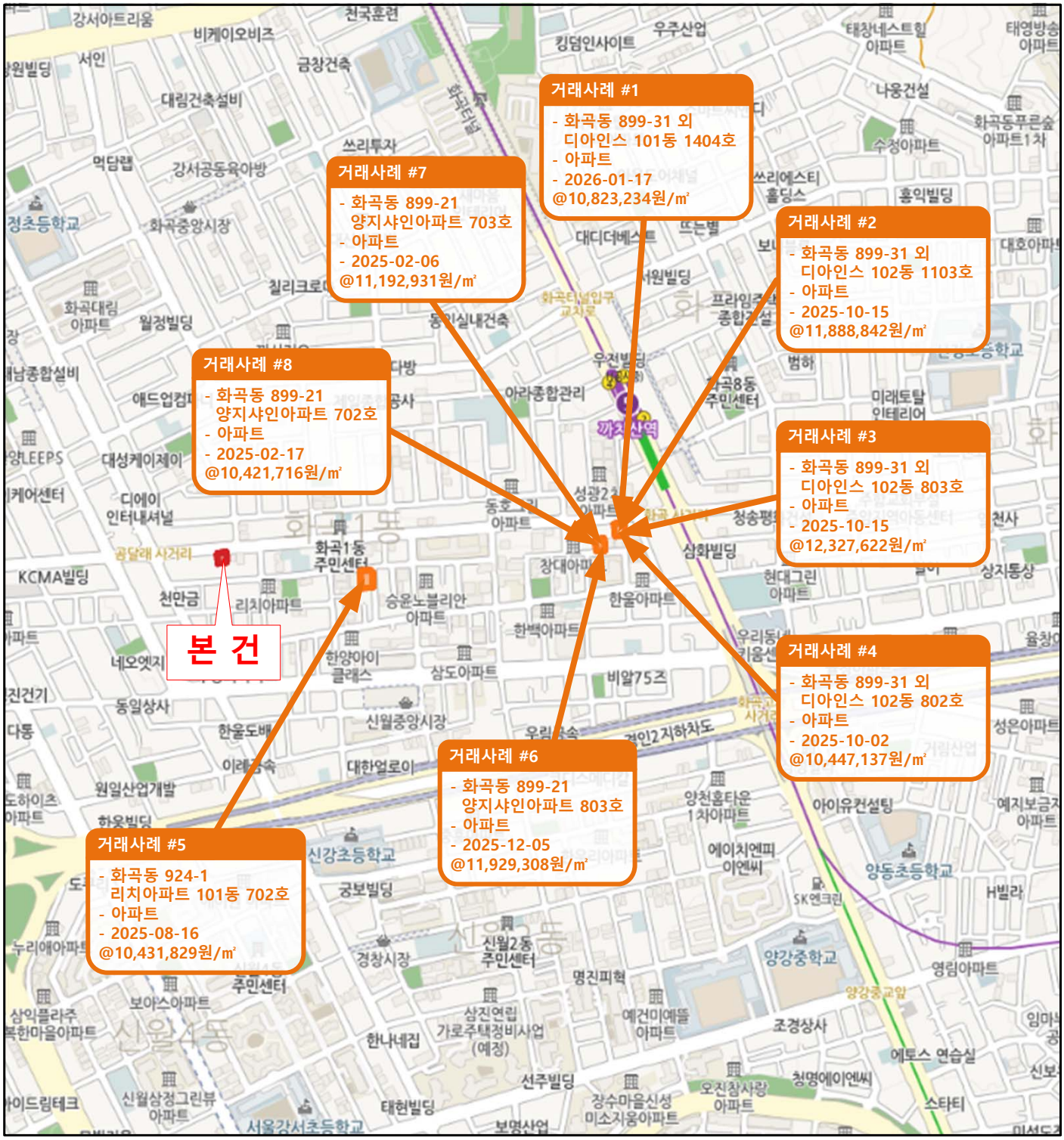
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23



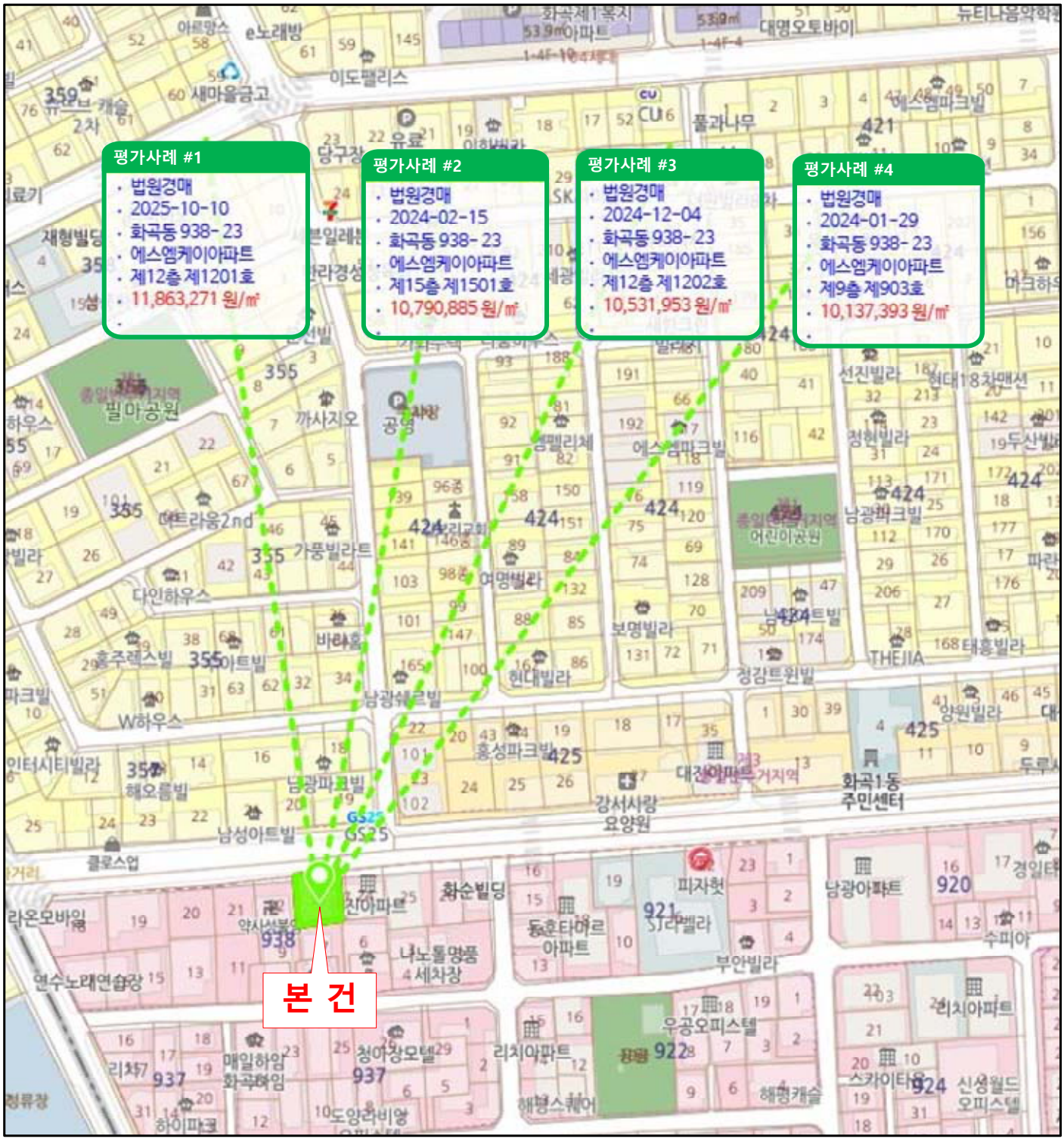
거 래 사 례 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23

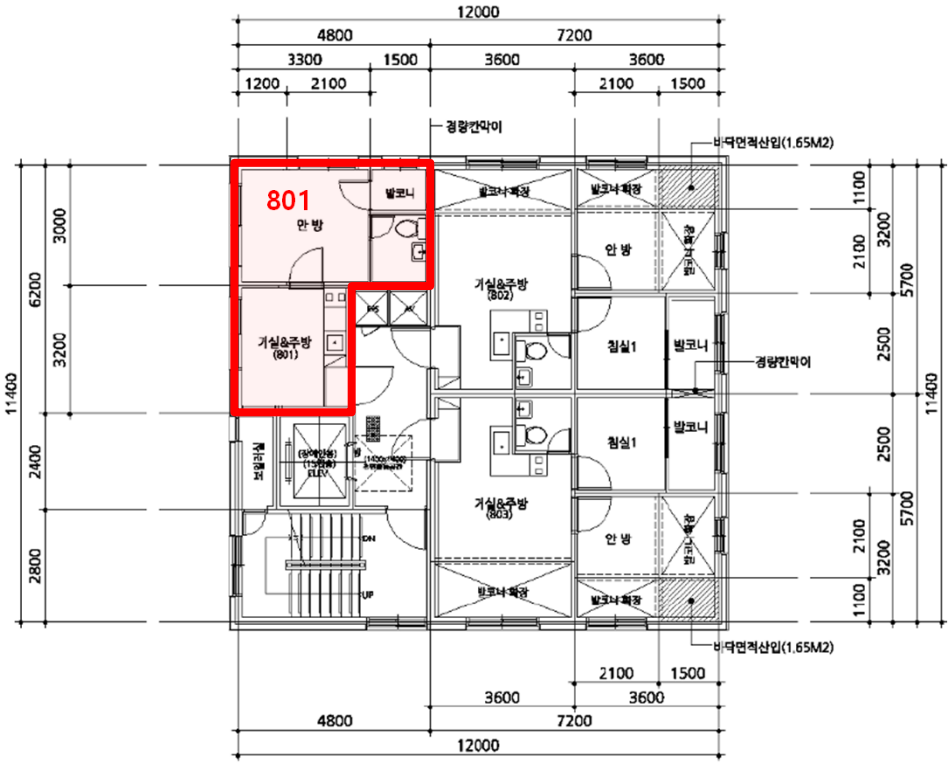


평 가 사 례 위 치 도

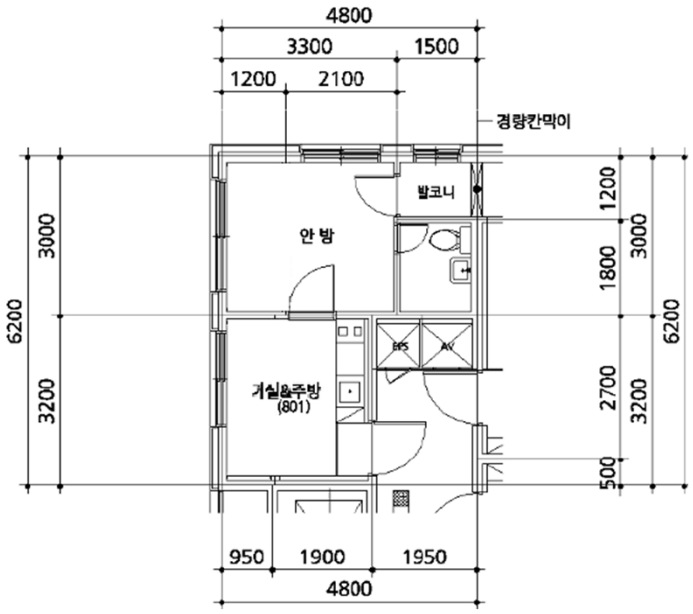
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 938-23



건 물 개 황 도



[에스엠케이아파트 제8층]

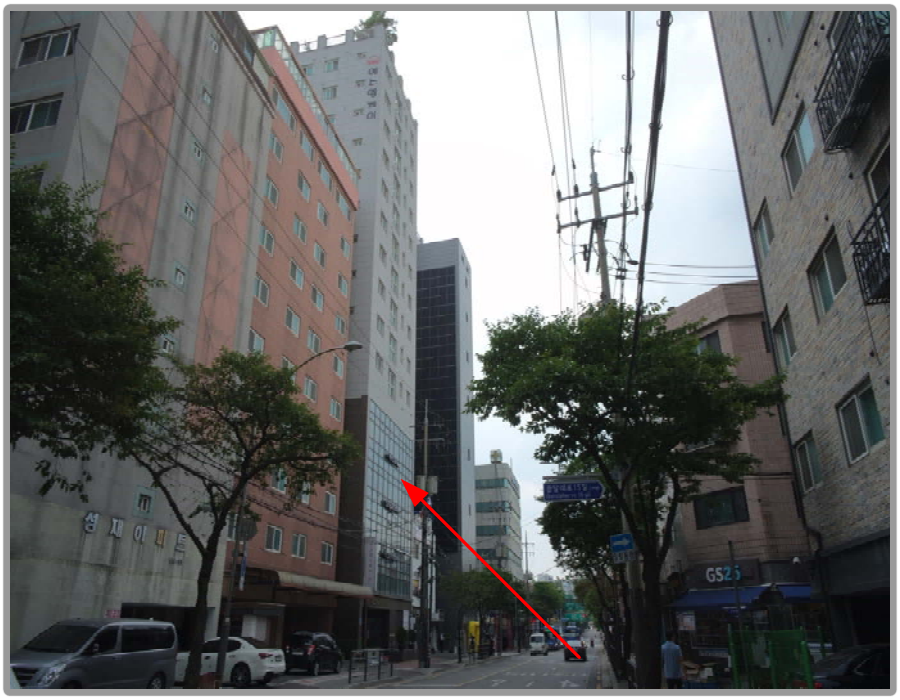


[에스엠케이아파트 제8층 제801호]

사 진 용 지



[1. 본 건 외 경 1]



[2. 본 건 외 경 2]

사 진 용 지



[3. 본 건 1 층 출 입 구 전 경]



[4. 본 건 현 관 전 경]