

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박수현 외1명 소유물건
(2025타경10811)

의뢰인: 서울남부지방법원
사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: GJ25072801

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 복

감정평가액	일십사억구천육백만원정(₩1,496,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매(임의)			
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박수현 외1명 (2025타경10811)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사할전부증명서, 집합건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.08.04	2025.07.31 ~ 2025.08.04	2025.08.05		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,496,000,000
	합 계					₩1,496,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 마곡동 소재 지하철5호선 "마곡역" 남서측 인근에 위치하는 "마곡13단지힐스테이트마스터" 제1306동, 제16층, 제1603호(전유: 84.9805㎡)로서 서울남부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 205.08.04.입니다.

4. 감정평가방법

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당함으로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 소유자가족 입회하에 내부구조 등을 확인하였으며, 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인한 사항과 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 본건호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였습니다.

(2) 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 아파트의 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 강서구 마곡동 748번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 마곡중앙1로 71(마곡동)		
건물명, 층, 호수	마곡13단지힐스테이트마스터, 제1306동, 제16층, 제1603호. *. (22개동, 총1,194세대, 해당면적: 556세대임.)			
용도 등	아파트		사용승인일	2017. 04. 10.
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도지역
	84.9805	91.2828	54.2413	제3종일반주거지역

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1310동 7층/ 708호	84.9805	54.2413	1,500,000,000- @17,651,108/㎡	2025.06.25
							2017.04.10
#2	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1306동 16층/ 160*호	84.9805	54.2413	1,490,000,000- @17,533,434/㎡	2025.06.15
							2017.04.10
#3	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1306동 13층/ 130*호	84.9805	54.2413	1,490,000,000- @17,533,434/㎡	2025.03.22
							2017.04.10
#4	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1306동 12층/ 120*호	84.9805	54.2413	1,484,000,000- @17,462,829/㎡	2025.01.18
							2017.04.10
#5	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1307동 13층/ 130*호	84.9805	54.2413	1,500,000,000- @17,651,108/㎡	2024.08.03
							2017.04.10

(2)비교사례의 선정

같은 단지내 같은동의 같은층내 동일규모 아파트의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교성이 있다고 판단되어 최근에 중개거래 사례기호#2를 선정하였음.

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센터의 자료 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권 강서구 아파트매매가격지수를 적용하여 산정하였으며, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권 강서구(2025.06.15.~2025.08.04)
 거래시점 : 2025.06.15, 2025년05월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2025.08.04, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 06월 지수를 적용함.
 2025.06.15 매매 가격지수 (적용: 2025년05월) : 100.4
 2025.08.04 매매 가격지수 (적용: 2025년06월) : 100.8
 시점수정치 : $100.8 / 100.4 \approx 1.00398$

6.가치형성요인비교 (주거)

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지 외부요인 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부 요인 대등함.
호별 요인	층별.향별.위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	공히: 16층 남서향으로 층별.향별. 위치별은 대등하여 전반적인 호별 요인은 대등함. *. (승강기시설 설치됨.) *. (총16층건 중 동일 라인임.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$ $= 1.000$

7.비준가격 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
1,490,000,000-	1.00	1.00398	1.000	84.9805/ 84.9805	1,495,930,200- =>1,496,000,000-

*.비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 넷째자리까지 표시함.

Ⅲ. 참고가 격 자 료

1. 인근 부동산 탐문조사

* 마곡13단지힐스테이트마스터 동일 규모형 (전유면적 / 대지권) 84.9805m² / 54.2412m² *.방매자료: 1306동, 중간/16층: @1,550,000,000- : 1306동, 저층/16층: @1,450,000,000-	* 부근 부동산 공인중개사사무소외 1,400,000,000 ~ 1,550,000,000- 수준으로 탐문됨. * Kb부동산시세 상위평균가:1,510,000,000- 일반평균가:1,460,000,000- 하위평균가:1,390,000,000-
---	---

2. 인근 평가사례

[자료:감정평가사협회 감정평가정보센터]

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	가격시점
								사용승인일
#1	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1306동 16층/ 160*호	(84.9805 X1/2) =42.4902 (본건지분)	(54.2413 X1/2) =27.1206	경매	(1,470,000-) 735,000- @17,298/㎡	2025.06.25
								2017.04.10

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#2	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1301동 7층/ 70*호	59.9825 (소규모형)	38.2855	경매	1,220,000- @20,040/m ²	2024.09.13
								2017.04.10
#3	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1315동 10층/ 100*호	84.9805	54.2413	시가 참고	1,460,000- @17,180/m ²	2022.09.19
								2017.04.10
#4	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	1306동 4층/ 40*호	84.9805	54.2413	시가 참고	1,200,000- @14,121/m ²	2025.01.18
								2017.04.10

IV. 감정평가액 결정의견

1.결정의견

상기 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)를 분석 및 검토한 바, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 결정가액

기 호	소재지	건 물 명	동, 층/ 호수	전유면 적(m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)
1	마곡동 748	마곡13단지 힐스테이트 마스터	제1306동 제16층/ 제1603호	84.9805	54.2413	₩1,496,000,000- (@17,604,038/m ²)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 서울특별시 강서구 마곡동 도로명주소 서울특별시 강서구 마곡중앙1로 71	748 마곡13 단지 힐 스테이트 마스터 제1306동	아파트	철근콘크리트구조 평지붕 16층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층				

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 마곡동 소재 지하철 5호선 "마곡역" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 빌라 등 다세대주택, 일부 근린생활시설, 마곡엠벨리10단지 등 이파트 단지와 강서농산물도매시장 및 수협강서수산물 도매시장 등 편익시설이, 서울공진초등학교, 마곡하느중학교 등 교육기관 등이 혼재하는 제3종일반주거지역 내 신규 조성되는 아파트지대로 주거지대로서의 주위환경은 비교적 양호시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고, 북동측 인근에 지하철 마곡역이 위치하고, 공항대로를 운행하는 각종 노선버스 정류장이 소재하여 이용사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층건인 제1306동 제16층 제1603호로서 2017.04.10.사용승인 되었으며, 마감구조는

외벽: 일부는 석재붙임, 몰탈위 수성페인트마감.

내벽: 실크종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.

바닥: 원목마루 및 일부 바닥재 타일마감.

창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 지역난방(열병합)시스템. 승강기시설, 옥내소화전, 화재탐지

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) | | | |

및 경보기시설, CCTV, 지하주차장시설 완비되었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

다각형이나, 대략적인 사다리형의 평탄한 지반으로 마곡13단지힐스테이트마스터아파트 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

동측, 남측, 북측으로 노폭 약20M 포장도로에, 서측으로 노폭 약25M(개설공사중)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발공사업), 도로(접합), 종로1류(폭20M~25M)(접합), 종로2류(폭15M~20M)(저축).
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면 구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2014-08-28)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법>,<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울특별시 강서교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법>,<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 소유주가 거주하고 있음.
기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 마곡동 748 마곡13단지힐스테이트마스터 1306동 16층 1603호

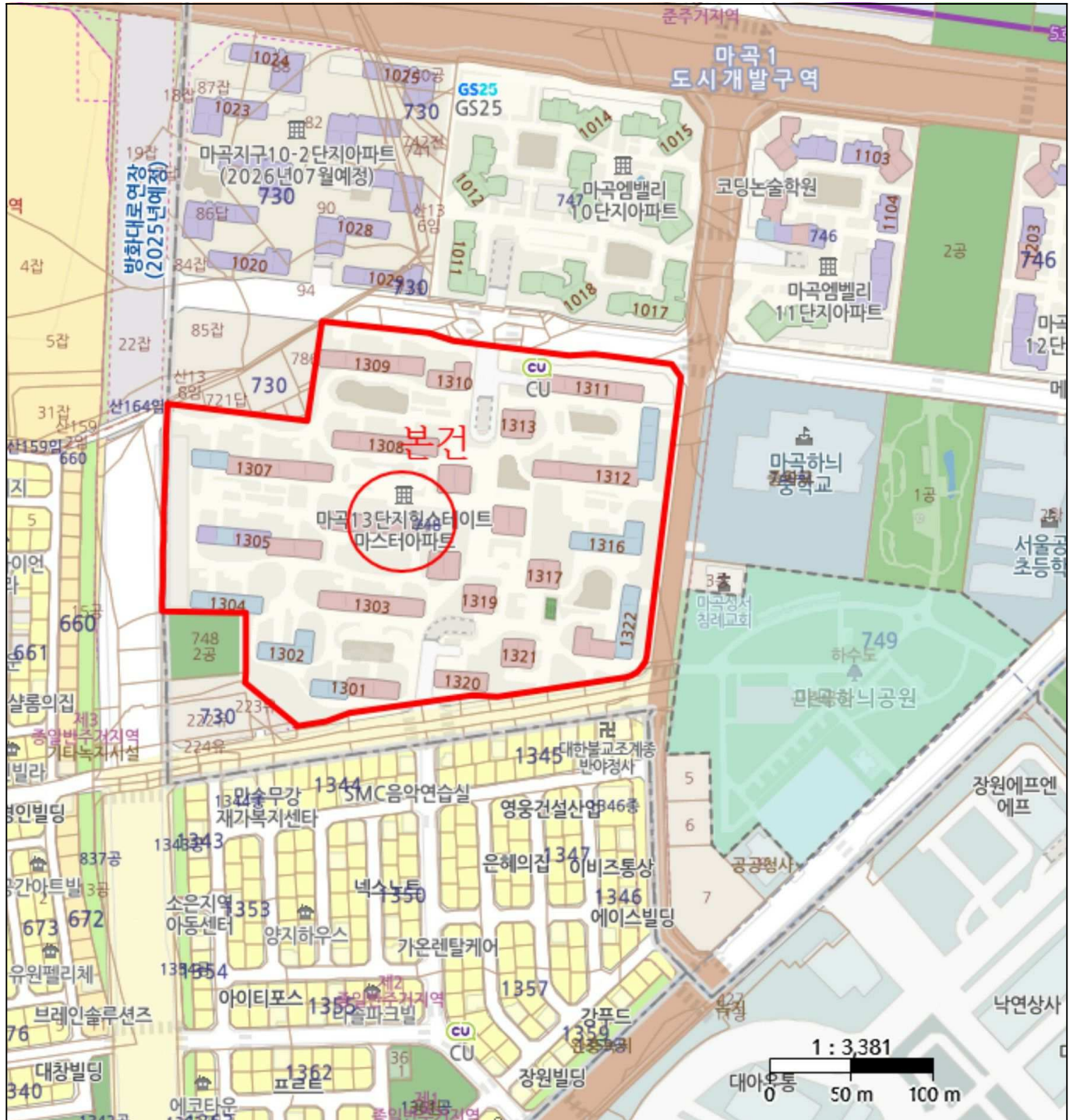


위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 마곡동 748 마곡13단지힐스테이트마스터 1306동 16층 1603호



내 부 구조 도

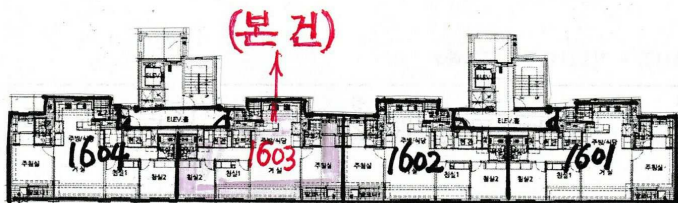


소 재 지

서울특별시 강서구 마곡동 748 마곡13단지힐스테이트마스터 1306동 16층 1603호

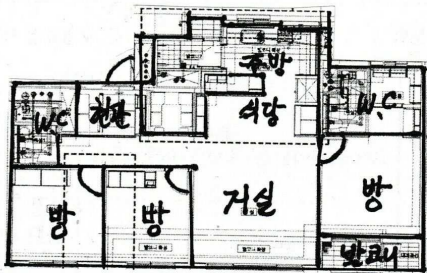
호 별 배치 도

NO scale

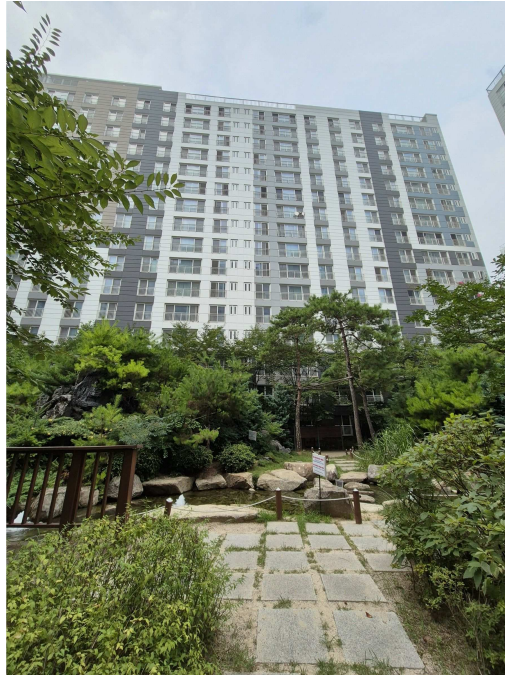


내 부 구조 도

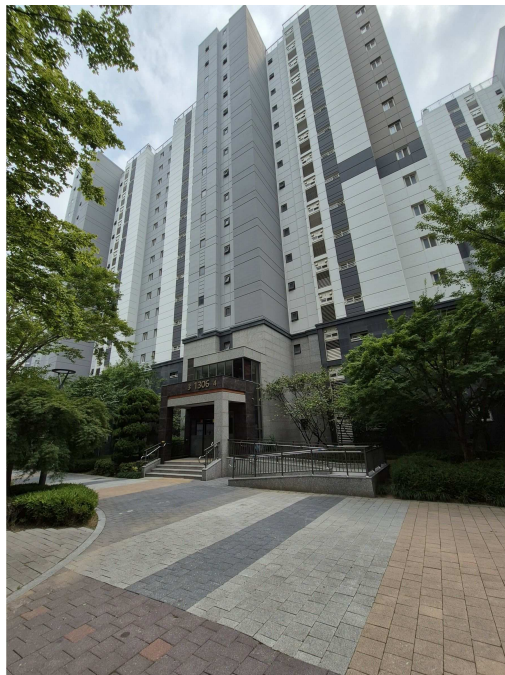
NO scale



사 진 용 지

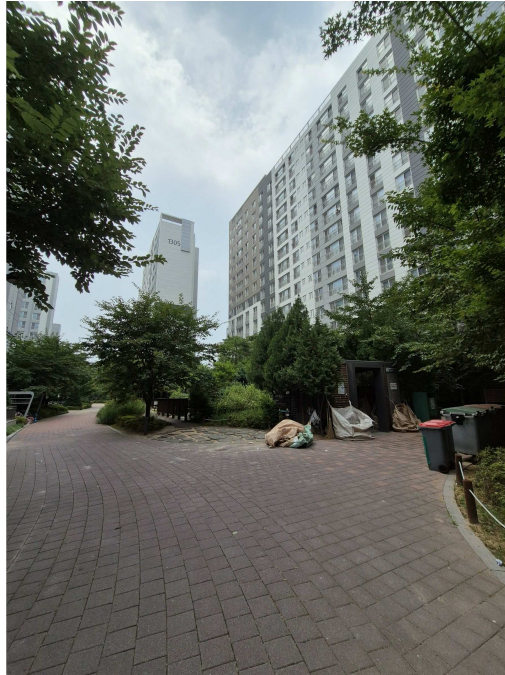


본건(1306동) 남측 부위 전경



본건(1306동) 북측 부위 전경

사 진 용 지



부근 전경

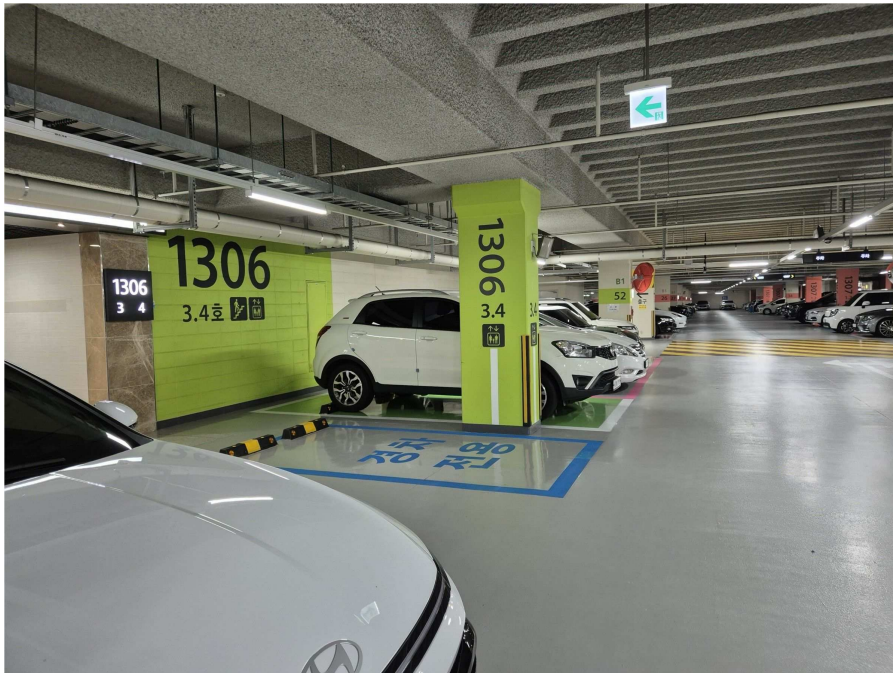


부근 전경

사 진 용 지



본건(1306동) 1층 주출입구



1306동 지하주차장 에서 출입구

사 진 용 지



본건(1306동 16층 1603호) 출입문



16층 복도 및 승강장

사 진 용 지



본건(1603호) 내부 전경