

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김묘희 소유물건 (2025타경50571)
의뢰인 : 서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
감정서번호 : 새봄250203-01-B



새봄감정평가사사무소

사무실 | (04074) 서울특별시 마포구 상수동 339-2 4층
이메일 | saebom1@kapaland.co.kr
연락처 | 070-8019-1783

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

오성범



감정평가액	사억삼천오백만원정 (₩435,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김묘희 (2025타경50571)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 02. 03	2025. 02. 03	2025. 02. 03	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	435,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩435,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		주연하우스 제4층 제404호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 마포구 성산동	200-224 주연하우스	다세대주택 (도시형생 활주택단지 형)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 마포구 새터산4길 23 (성산동)			1층	26.81			
				2층 ~ 4층 각	131.46			
				5층	105.86			
				6층	99.51			
				옥탑1층	12.32			
	상동	200-224	대	제2종 일반주거지역	307			
				(내) 철근콘크리트구조				
				제4층 제404호	29.81	29.81	435,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 35.83㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	17.97 307 x---- 307	17.97		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 174,000,000 261,000,000	
	합 계						₩435,000,000.-	
			이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 성산동 소재 '서울중동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '주연하우스' 제4층 제404호에 대한 서울서부지방법원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장 조사 시 폐문 및 점유자 부재로 인해 건물 내부는 확인하지 못하였으며, 이용상황 및 내부 구조는 현황 도면 및 외부 관찰 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 마포구 성산동 200-224 주연하우스 제4층 제404호
도로명주소	서울특별시 마포구 새터산4길 23 (성산동)
주용도	다세대주택(도시형생활주택단지형)
주구조	철근콘크리트구조
사용승인일	2020.12.30
건물규모	지상 6층, 연면적 612.07 m ²

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4/404	다세대주택	29.81	6.02	35.83	17.97	83.20

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				전유	분양		
#1	성산동 200-224	2/204	다세대주택 (도시형생활주택단지형)	29.81	35.83	435,000,000 (@14,600,000)	2023.04.17 (2020.12.30)
#2	성산동 200-224	4/401	다세대주택 (도시형생활주택단지형)	27.97	33.61	420,000,000 (@15,000,000)	2023.04.28 (2020.12.30)
#3	성산동 200-283	4/401	다세대주택 (도시형생활주택단지형)	27.93	33.61	388,000,000 (@13,900,000)	2024.08.14 (2016.02.22)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내 거래사례로서 호별 위치 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.04.17/ 2025.02.03	
서울 강북지역 서북권 연립다세대	0.303% (1.00303)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.03	99.1
			기준시점 당시 지수	2024.12	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 99.1) / 99.1$ ≈ 1.00303	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	4/404	29.81	#1	14,600,000	1.000	1.00303	1.000	14,600,000	435,226,000	435,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	일반 주택지대	세로	14,000,000 ~ 15,000,000	신축

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	성산동 200-224 3/304	다세대주택 (도시형생활주택)	29.81	35.83	443,000,000	2024.04.02 (2020.12.30)	법원경매
					(@14,900,000)		
(2)	성산동 200-224 5/503	다세대주택 (도시형생활주택)	29.73	35.73	386,000,000	2023.05.19 (2020.12.30)	일반거래
					(@13,000,000)		
(3)	성산동 200-264 에이스타운/6/601	도시형생활주택	28.55	34.85	393,000,000	2024.10.16 (2016.10.28)	법원경매
					(@13,800,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제4층 제404호	29.81	17.97	435,000,000

2. 감정평가액 결정의견

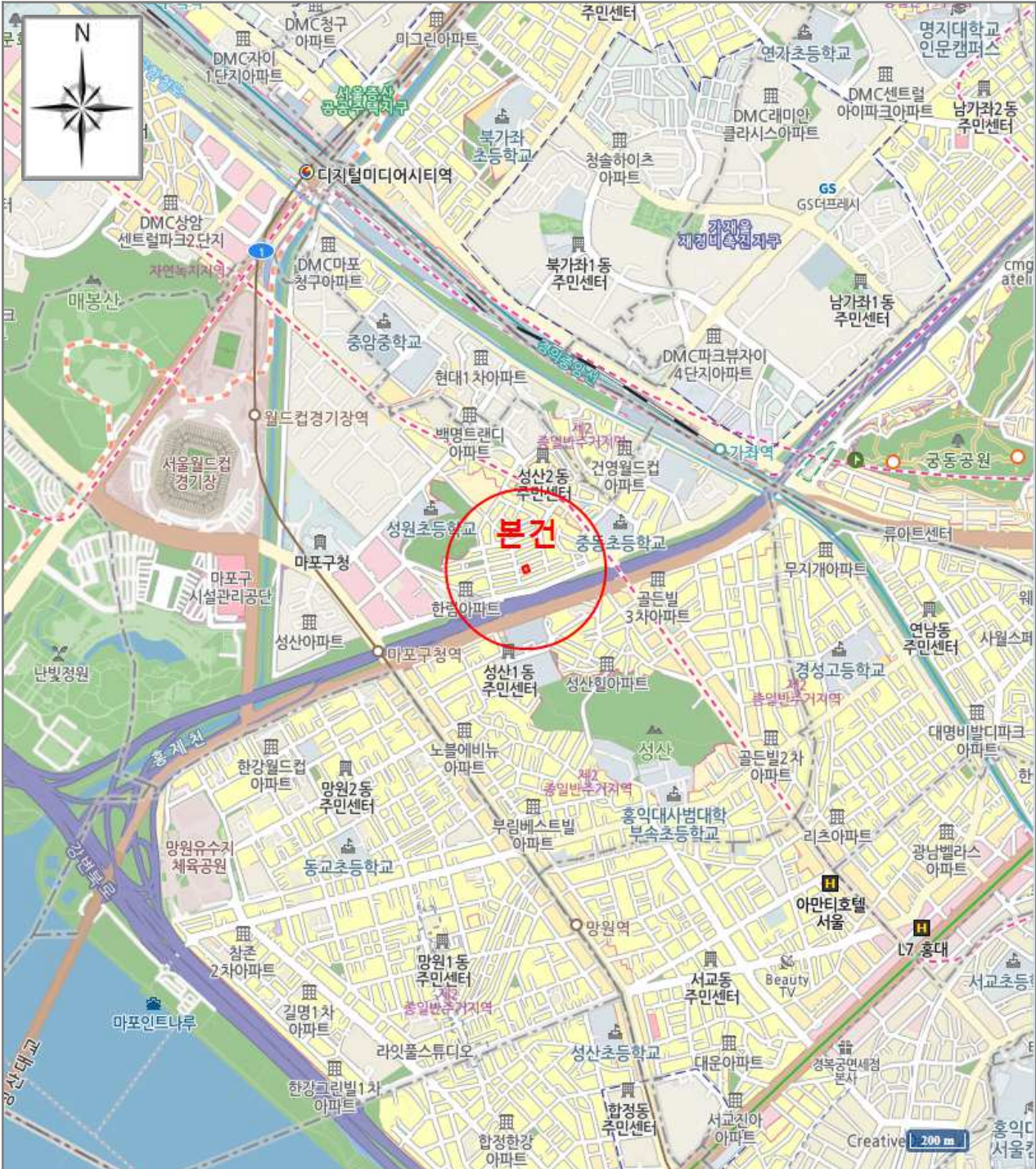
- ① 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권의 일체성이 있으므로 토지·건물의 개별 감정평가는 곤란하나, 본건 감정평가에서는 법원 평가명령서의 요청에 따라 "구분건물 감정평가명세표"에 토지와 건물 각각의 가액을 표기하였으며, 배분 비율은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 발표하는 「연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표」를 기준하였음.

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 마포구 성산동 소재 '서울중동초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 본건의 주위환경은 주택 및 근린생활시설이 혼재된 일반 주택지대임.
교통상황	본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(6호선 마포구청역)이 소재하여 교통상황은 양호함.
인접도로상태	본건의 남동측 및 북서측으로 각각 노폭 약 4미터의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역(2003-10-01)(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(2024-02-22)(모아타운)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(지목「도로」 한정)(2024.9.10. ~ 2029.9.9.))
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 제6층 건물 내 제4층 제404호로서, 외벽 : 석재 붙임 창호 : PVC 창호 등으로 마감하였음.
이용상황	다세대주택(방2, 욕실겸화장실1, 거실, 주방 등)으로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본 전기설비, 위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.
임대사항	임대 미상임.
기타사항	본건 현장 조사 시 폐문 및 점유자 부재로 인해 건물 내부는 확인하지 못하였으며, 이용상황 및 내부 구조는 현황 도면 및 외부 관찰 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

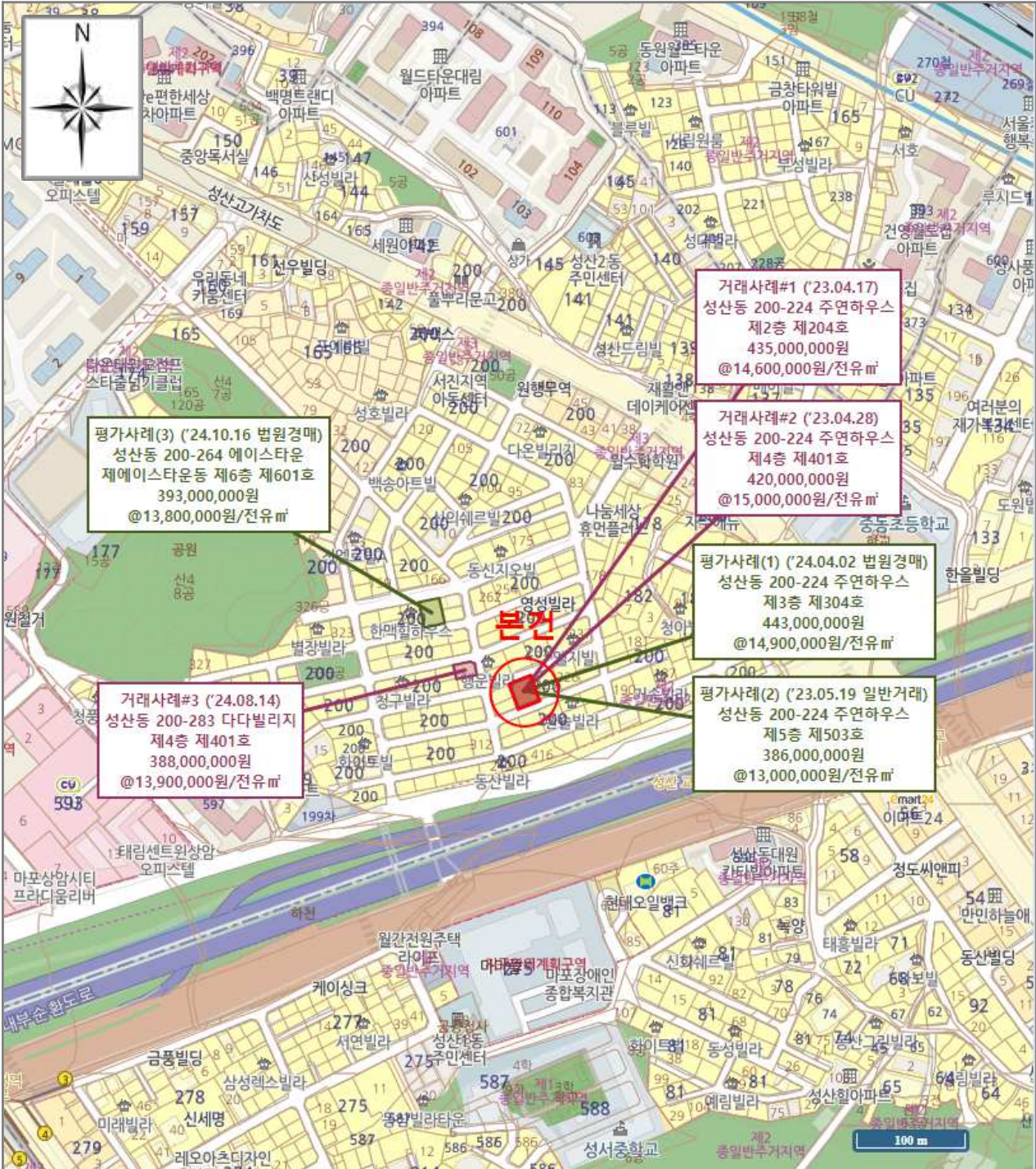
광역 위치도

소재지	서울특별시 마포구 성산동 200-224 주연하우스 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



가격참고도

소재지	서울특별시 마포구 성산동 200-224 주연하우스 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



[범례]

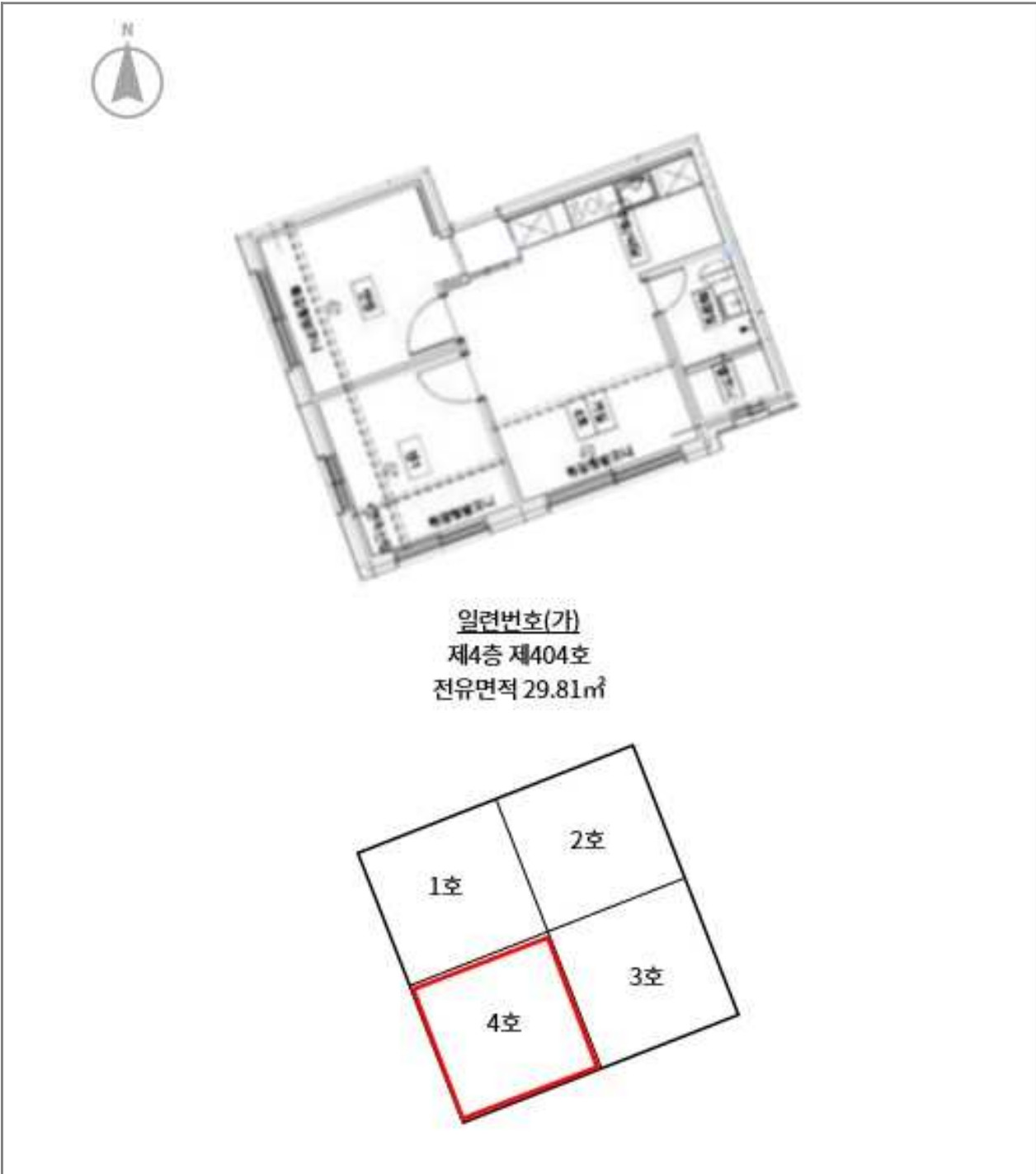
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

내부 구조도

소재지	서울특별시 마포구 성산동 200-224 주연하우스 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



사 진 용 지



대상전경

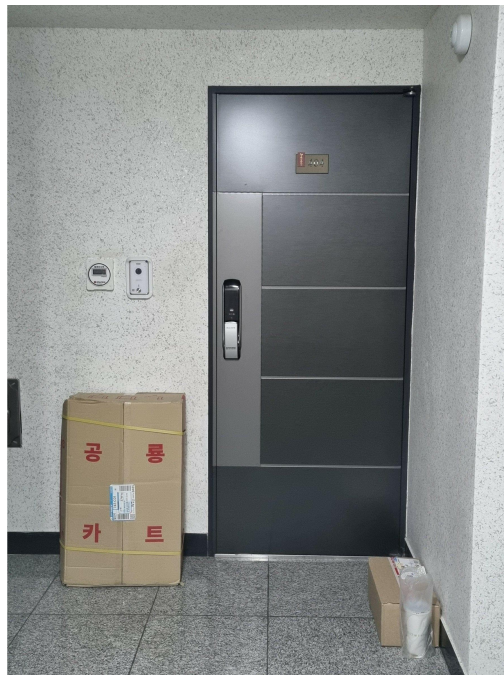


대상전경(입구)

사 진 용 지



대상전경(복도)



대상물건(404호)

사 진 용 지



주위전경(남동측도로)



주위전경(북서측도로)