

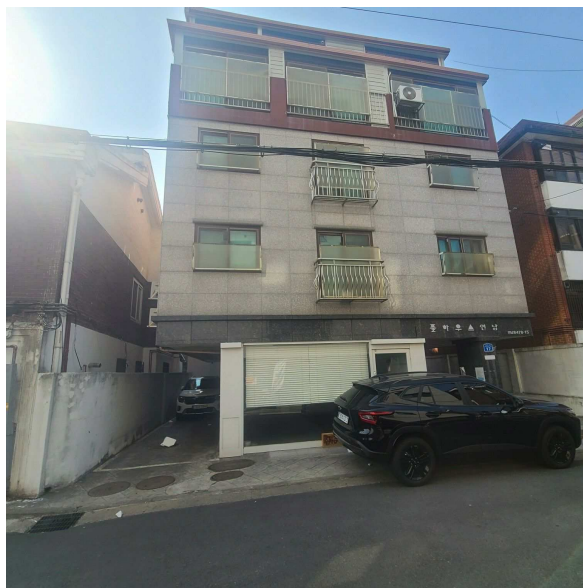
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박태훈 소유물건(2025타경51169)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 한소정

감정평가서번호: JN250321-0004



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.

지녕감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김진영

감정평가액	일억팔천구백만원정(₩189,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박태훈 (2025타경51169)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.22	2025.03.21 ~ 2025.03.23	2025.03.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	189,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩189,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 연남동 소재 “서울 경성고등학교” 북측 인근에 위치하는 다세대주택 통칭 “풀하우스연남” 5층 501호에 대한 서울서부지방법원 경매를 위한 감정평가 건임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함
- 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 가격시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.22 일자로 함

### 4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였음

### 5. 그 밖의 사항

- 본건은 귀 의뢰 목록에 의거하였음
- 본건 내부구조는 소유자 및 이해관계인 부재로 인하여 건축물관리대장의 도면 및 외부관찰 등을 참조하여 작성하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람
- 임대관계는 미상임

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 마포구 연남동 478-15					
건물명, 층, 호수	풀하우스연남 5층 501호					
용도	다세대주택			사용승인일	2013. 11. 14	
면적	층, 호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	기타
	5층 501호	14.35	3.63	17.98	9.04	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
1	연남동 574-*	영남에스 하임2	5/000	다세대주택	29.05	19.25	378,000	국토교통부 홈페이지	22.05.12
2	연남동 361-*	성운타운	4/000	다세대주택	27.7	17.14	390,000	국토교통부 홈페이지	23.10.21

#### (2) 비교사례의 선정

- 본건 건물의 거래사례로 대상물건과 거래시점과 물적 유사성이 높으므로 사례(1)을 선정함
- 동.호수는 개인정보 보호차원에서 생략하였음

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울서북권 연립다세대주택 매매가격지수”를 활용 하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함

구 분	지 수	시점수정치
2022.05	101.74	0.979
2025.03	99.61	

## 6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	격차 율	기타
단지외부요인	접면도로, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	인근 유사물건으로서 제반사항 유사함
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	인근 유사물건으로서 건축연도에서 약간 불리함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	인근 유사물건으로서 제반사항 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.00	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격`

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	기타	비준가격 (천원)
378,000	1.00	0.979	1.00	0.511	1.00	189,101

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	189,000,000원 내외
------	-----------------

### 2. 인근 평가전례

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
								사용승인일
1	연남동 478-*	풀하우스 연남	5층/00	14.83	8.93	경매	158,000	2024.10.02
								2013.11.14
2	연남동 478-*	풀하우스 연남	4층/00	14.92	8.91	경매	163,000	2023.07.11
								2013.11.14

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 189,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의 분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 마포구 연남동    갈은동	478-15 폴하우스 연남   478-15	다세대주택 제2종그린 생활시설   대	철근콘크리트구조					
				평슬라브지붕					
				5층					
				1층	34.49				
				2층-3층 각	74.02				
				4층	73.77				
	5층	69.69							
			제2종주거지역		164				
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			5층 501호	14.35	14.35	189,000,000			
			토지소유권	9.04	9.04				
			대지권	164	164				
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	94,500,000			
					건 물 :	94,500,000			
	<b>합 계</b>					<b>₩189,000,000.-</b>			
			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 마포구 연남동 소재 " 서울 경성고등학교" 북측 인근에 위치하며 주변환경은 다세대주택, 단독주택 아파트, 근린생활시설 및 학교 등이 혼재함

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 자유로우며 인근에 시내버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통 여건 무난시됨

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 및 제2종근린생활시설 중 5층 501호 로서  
 외벽 : 돌붙임 등으로 마감  
 내벽 : 벽지로 마감  
 창호 : 샷시창임

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용됨  
(후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 소화전 및 화재경보기, 주차장, 도시가스 개별난방 등 설비

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

정방형으로 등고평탄하고 대세대주택 건부지로 이용됨

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 소로에 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2022-10-12), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없 음

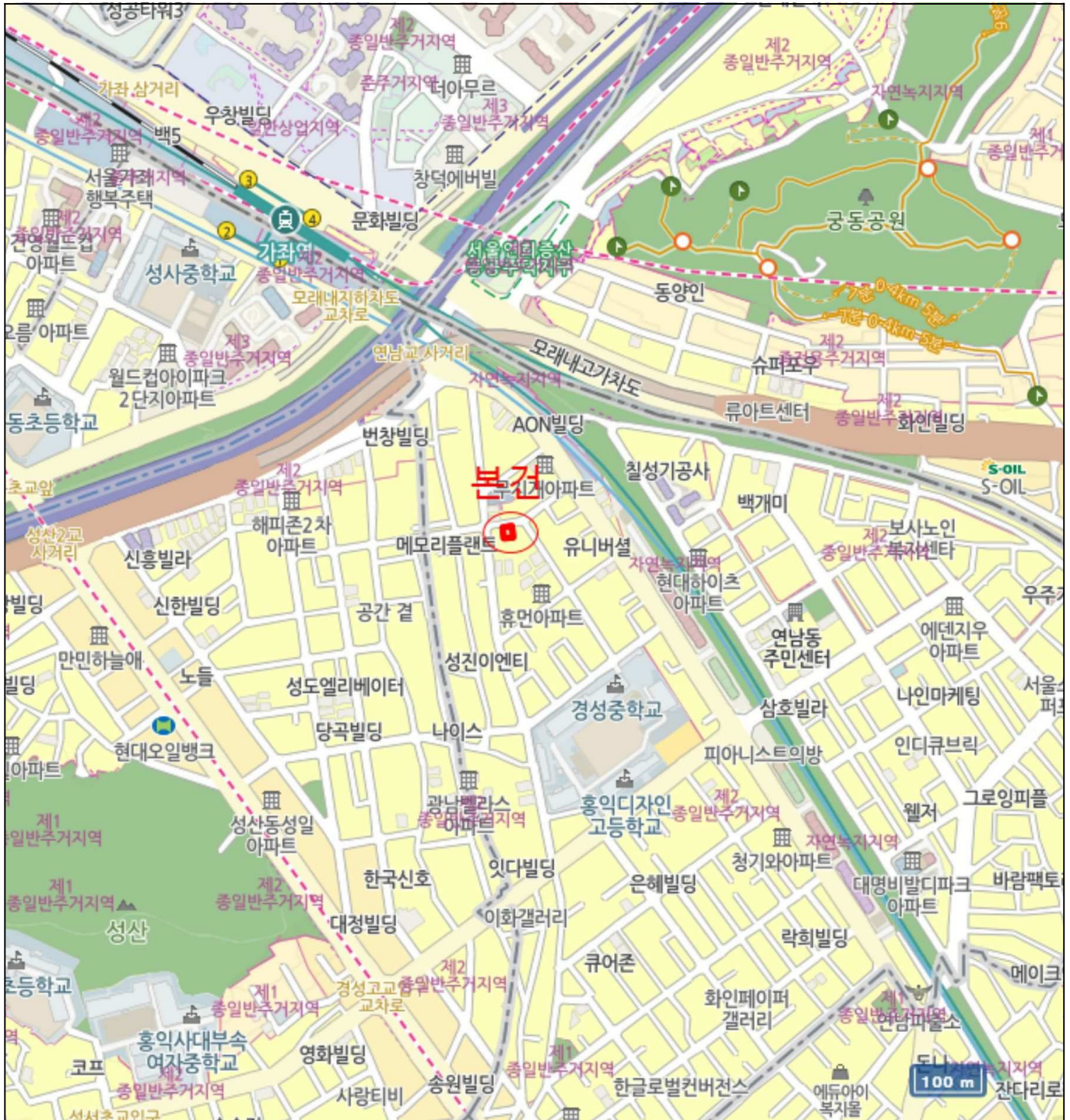
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 마포구 연남동 478-15 풀하우스연남 5층 501호
-----	-------------------------------------



# 위치도



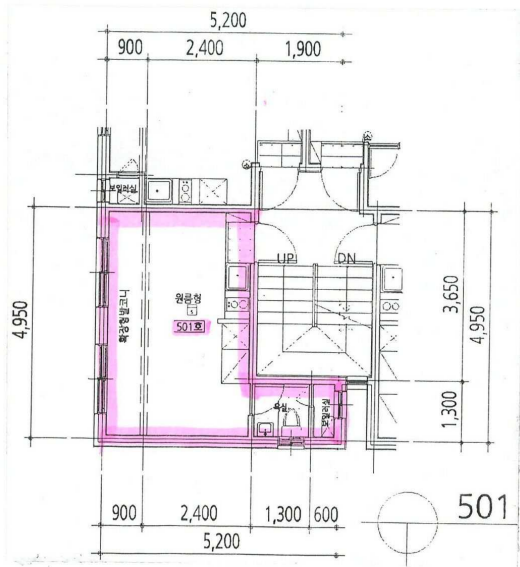
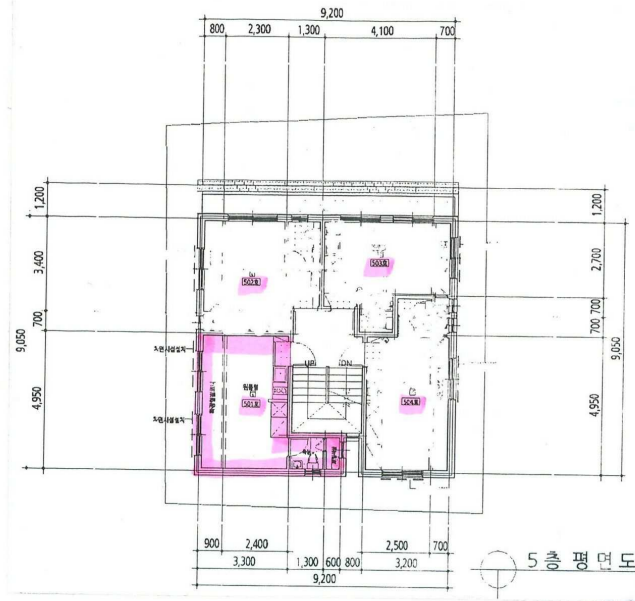
소재지	서울특별시 마포구 연남동 478-15 폴하우스연남 5층 501호
-----	-------------------------------------



# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 마포구 연남동 478-15 풀하우스연남 5층 501호







5 501



" 11 17"



