

# 감정평가서

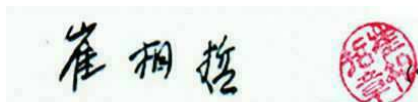
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건명	고미진 소유물건(2025타경51224) 서울시 마포구 서교동 474-23소재
감정서번호	삼상250408W51224

삼상감정평가사사무소

# 다세대주택 감정평가표

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

감정평가사  
최상철



(인)

감정평가액	사억오천삼백만원정 (₩453,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	고미진 (2025타경51224)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.10	2025.04.08 ~ 2025.04.10	2025.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	백	453,000,000
		이	하	여		
합계					₩453,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 마포구 서교동 474-23(도로명주소:마포구 월드컵로14길 50-10(서교동))에 소재하는 서교리치빌 2층 204호(전유면적:29.47㎡, 대지권면적:18.89㎡)로서, 서울서부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

### 2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.10일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 의견

--

# 평 가 의 견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

### 2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 서교동 474-23				
도로명주소	서울특별시 마포구 월드컵로14길 50-10(서교동)				
건물명, 층, 호수	서교리치빌 2층 204호				
용도	다세대주택	사용승인일	2021.05.07		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.47	5.48	34.95	18.89	84.3

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	서교동	서교리치빌	3층/	29.81	19.1	460,000	2021.06.03
			302호				2021.05.07
나	서교동	서교리치빌	2층/	29.47	18.89	420,000	2021.05.28
			204호				2021.05.07

# 평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(21.06.03~25.04.10)

거래시점 : 2021.06.03, 2021년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

2021.06.03 매매 가격지수 (적용:2021년05월) : 99.6

2025.04.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.3

시점수정치 :  $99.3/99.6 \approx 0.99699$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건 내에 소재하며
	획지조건			제조건이 유사함.

# 평 가 의 견

	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
개별적 요인	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

### 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
460,000	1.00	0.99699	1.00	29.47 /29.81	≒	453,000,000

### III. 참고가격

#### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 450,000,000원~460,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	서교리치빌						2024. 10. 24
서교동		5층/	43.03	27.58	경매	577,000	
474-23	다세대	501호					2021.05.07
(2)	서교리치빌						2022.07.05
서교동		2층/	28.09	18	담보	433,000	
474-23	다세대	203호					2021.05.07

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.04.01~2025.03.31	80.9
1개월 평균	2025.03.01~2025.03.31	82.2

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩453,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호					
건 물 명	고미진 소유물건(2025타경51224)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌	대				
	[도로명주소:서울특별시 마포구 월드컵로14길 50-10(서교동)]					
	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 및 근린생활시설					
	1층(연면적제외)		72.55			
	1층		62.63			
	2층		134.15			
	3층		134.15			
	4층		130.25			
	5층		115.86			
	옥탑1층(연면적제외)		100.7			
(대지권의 목적인 토지의 표시)						
1.서울특별시 마포구 서교동 474-23		316.4				
(내)						
전유부분의 건물의 표시:						
2층204호 철근콘크리트구조		29.47	29.47	453,000,000	비준가액	
		18.89				
1.소유권/대지권		-----	18.89			
		316.4				

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호
건 물 명	고미진 소유물건(2025타경51224)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	226,500,000	
				건 물 :	226,500,000	
	합 계				₩453,000,000.-	
		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 서울 마포구 서교동 소재 지하철 6호선 망원역 동측 인근에 위치함.  
 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역이며,  
 제반주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며 인근에 버스정류장과 근거리 지하철 망원역이 있는 등  
 제반교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건 내 2층 204호로서  
 외벽:치장벽돌, 일부석재마감 등.  
 내벽:타일 및 벽지마감 등.  
 창호:하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

2021.05.07일자로 사용승인되고,  
 방2, 거실, 주방/식당, 화장실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급탕 및 위생설비, 도시가스설비, 소화설비, 승강기설비, 주차설비 등 갖추었음.

# 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

접면도로 인접지 대비 등고평탄한 가로 장방형의 토지이며, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 4미터 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

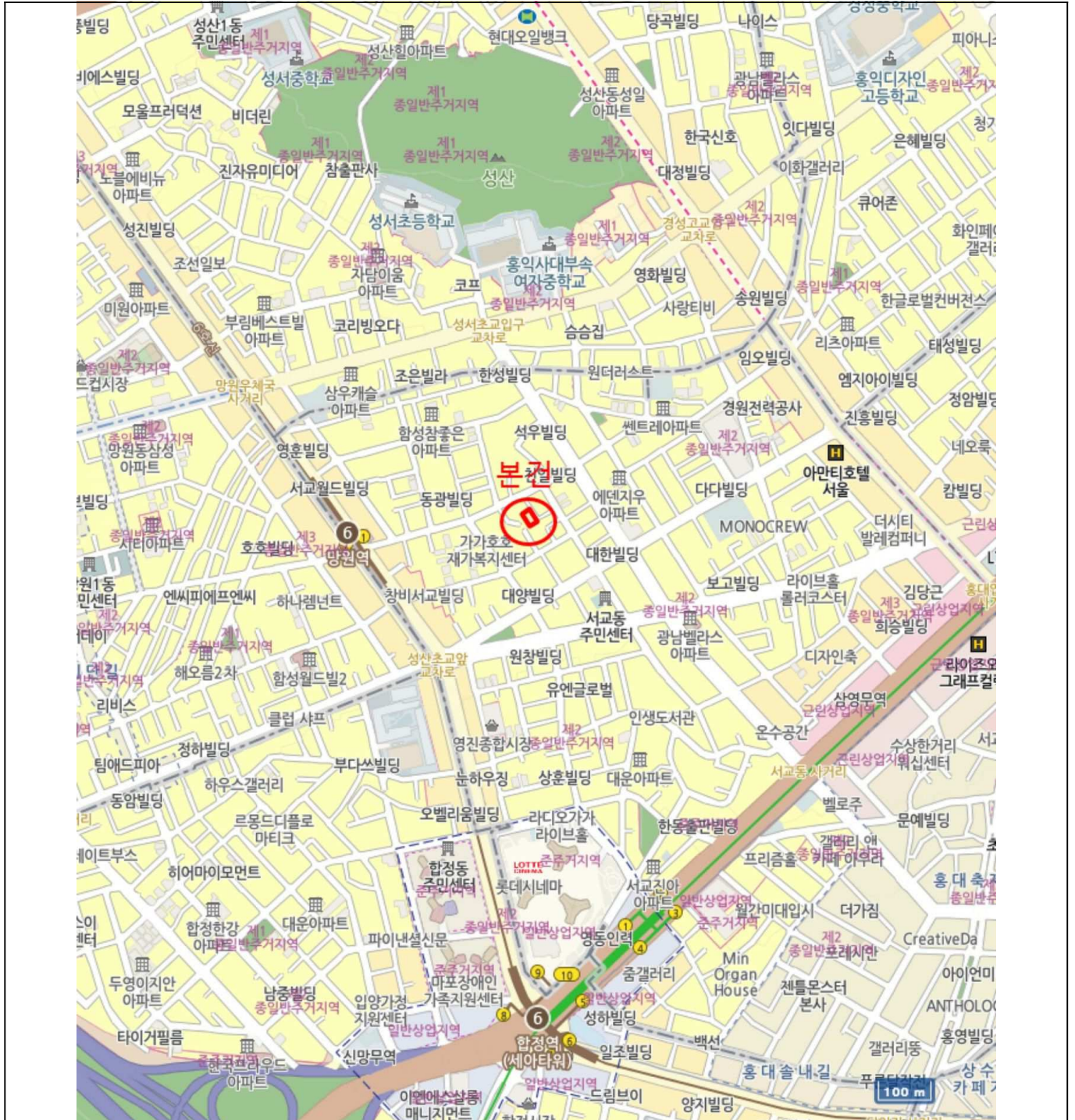
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호
------------	------------------------------------

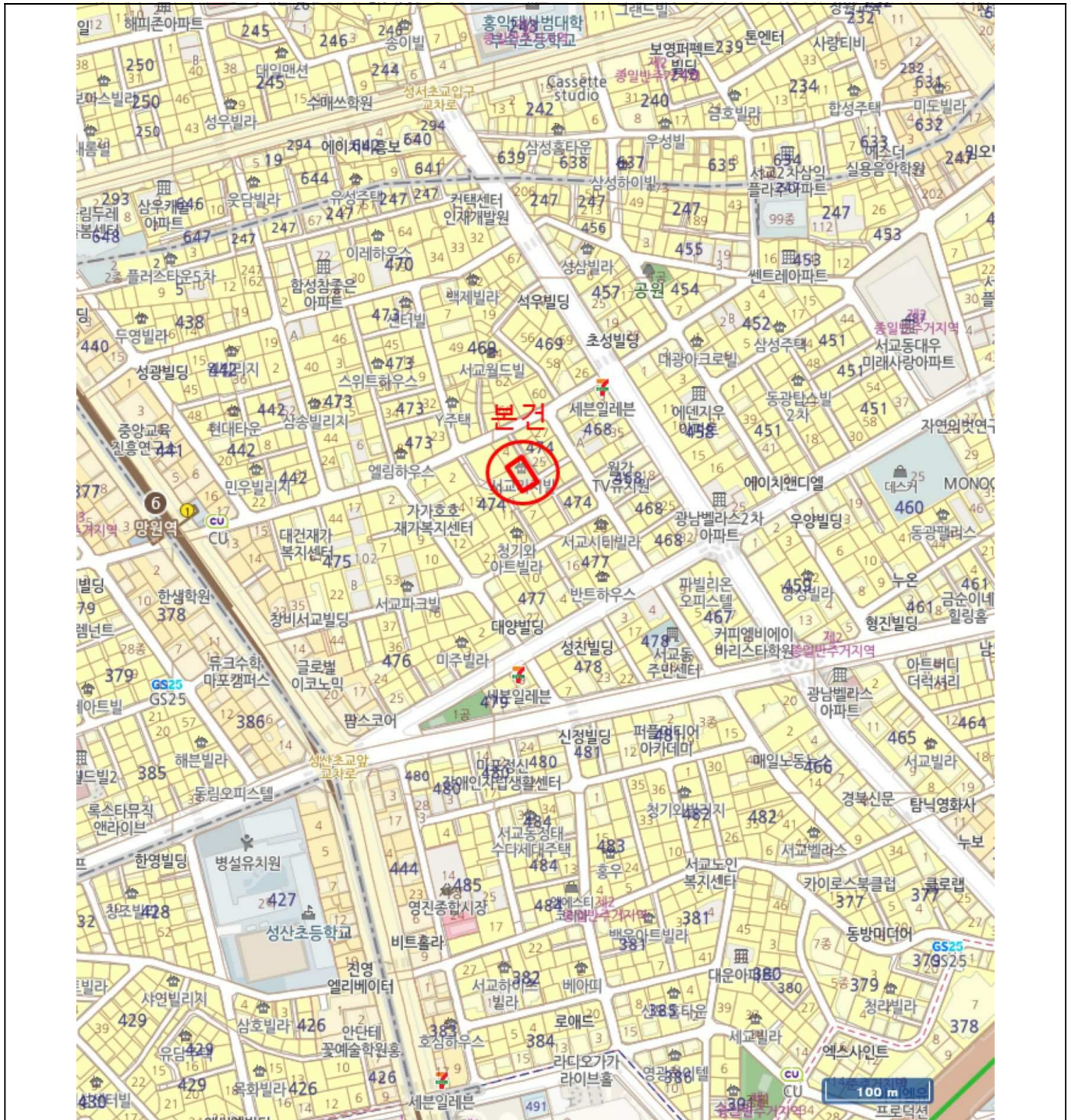


# 위치도



소재지

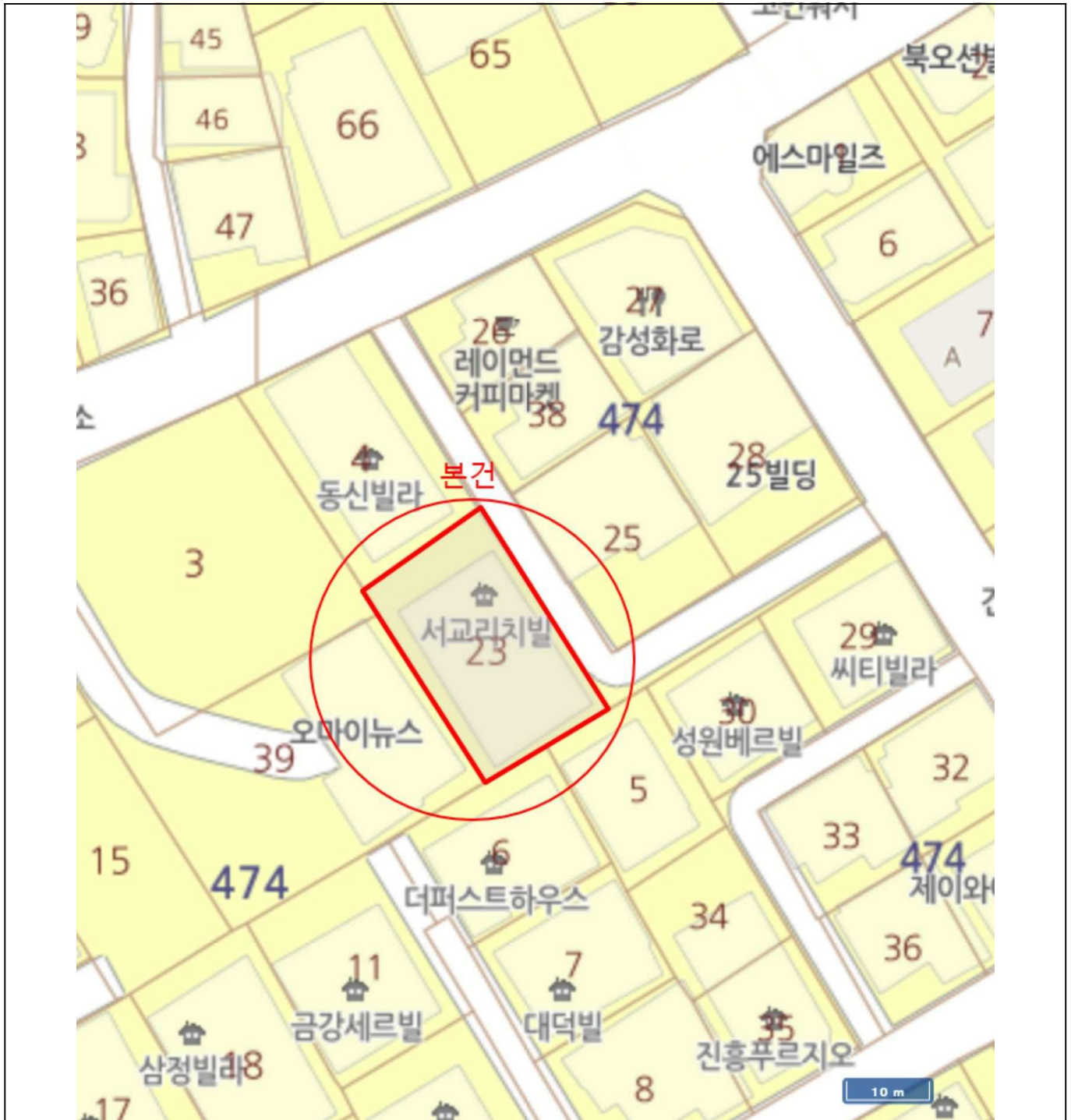
서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호



# 지 번 약 도



**소재지** 서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호



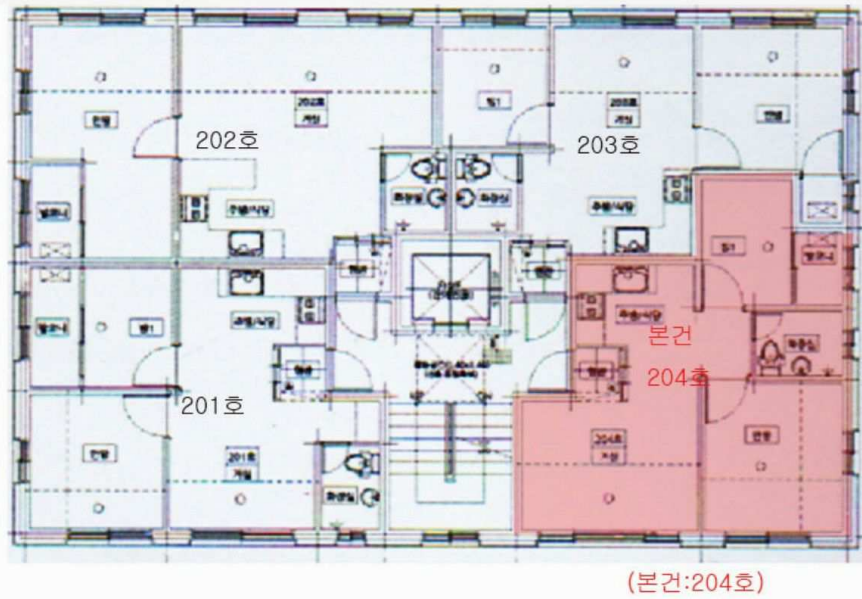
# 내부구조도



소재지

서울특별시 마포구 서교동 474-23 서교리치빌 2층 204호

<서교리치빌 2층 호별배치 및 204호 내부구조도>



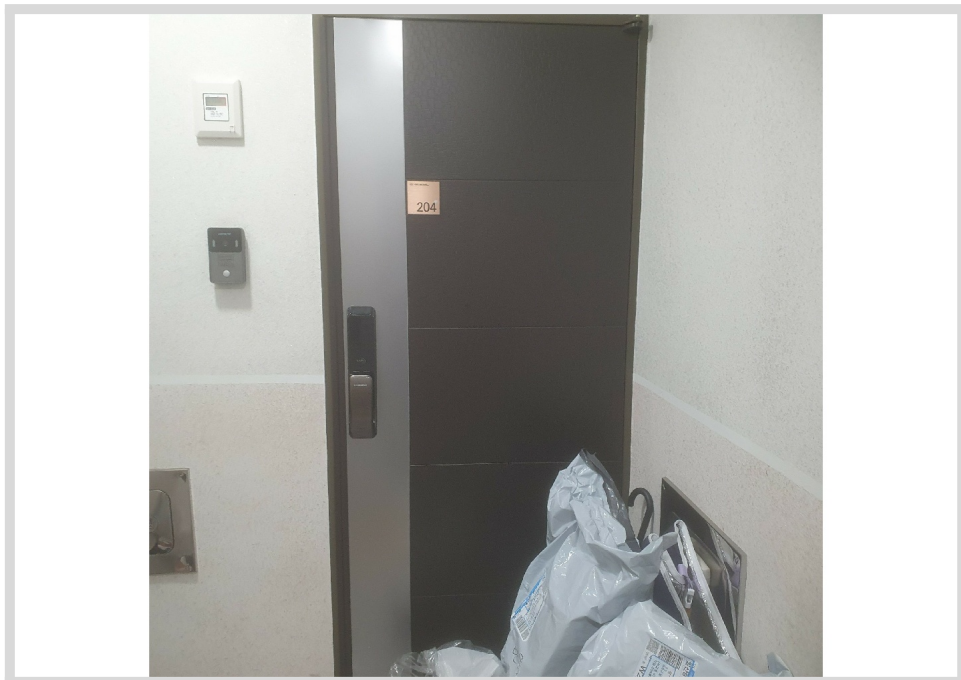
(본건:204호)





1





204



204



