

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강현창 소유물건(2025타경51042)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정평가서번호: SDH12502-02

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.

신대한감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

황 두 용

감정평가액	삼억육천칠백만원정 (₩367,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강현창 (2025타경51042)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.20	2025.02.21		
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	367,000,000
	합 계					₩367,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 서교동 소재 “망원역(6호선)” 북동측 인근에 위치하는 더클래스 제5층 제501호로서 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일자로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사일은 2025년 02월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지		서울특별시 마포구 서교동 247-184외 1필지			
건물명, 층, 호수		더클래스 제5층 제501호			
용도		다세대주택	사용승인일		2021.02.01.
기호		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	제5층 제501호	25.3	6.62	31.92	18.446

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.  
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
						(단가(원/㎡))	신축년도
#1	서교동 470-18외	시티하임	5층/504호	26.26	19.08	340,000,000	2025.01.18.
						12,900,000	2016년
#2	서교동 473-13	두손 베스티움	3층/303호	14.74	10.89	186,000,000	2024.04.23.
						12,600,000	2017년
#3	서교동 473-36	벨라	3층/302호	26.39	19.14	315,000,000	2024.07.03.
						11,900,000	2017년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 사례인 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 서울특별시 강북지역 서북권 연립주택 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.2	98.1	98.1	98.1	98.1	98.3	98.4	98.7	98.9	99.1	99.3	99.4
2025년	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.5 (2025.01.)	99.4 (2024.12.)	99.5 / 99.4 = 1.00101

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.97	대상은 사례 대비 가로의 상태(계통 및 연속성 등) 등 외부요인에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	대상은 사례 대비 노후도 및 마감상태 등 내부요인에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.10	대상은 사례 대비 위치별 효용 및 내부효용(테라스 소재) 등 호별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누 계		1.120		0.97×1.05×1.10×1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
							(단가(원/㎡))
가	340,000,000	1.00	1.00101	1.120	25.3/26.26	367,249,451	367,000,000
							14,500,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산 감정평가사례

(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
						(단가(원/㎡))	신축년도	
A	서교동 247-184외	더클래스	4층/401호	27.53	20.072	372,000,000	2024.10.19.	경매
						13,500,000	2021년	
B	서교동 247-184외	더클래스	2층/203호	28.84	21.027	435,000,000	2024.11.20.	경매
						15,100,000	2021년	
C	서교동 470-18	시티하임	6층/601호	20.46	18.28	246,000,000	2024.05.30.	경매
						12,000,000	2016년	
D	서교동 474-23	서교리치빌	5층/501호	43.03	27.58	577,000,000	2024.10.24.	경매
						13,400,000	2021년	

▶ 단가 : 전유면적 기준

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
망원역 인근	다세대(신축 소형)	13,000,000~15,000,000원/㎡	-
	다세대(신축 중형)	11,000,000~12,000,000원/㎡	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제5층 제501호	25.3	367,000,000	14,500,000	-
합 계			367,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 볼 때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 상기 감정평가액을 결정함.

# (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  2  가	서울특별시 마포구 서교동	247-184, 247-185 더클래스	다세대주택	철근콘크리트구조 평지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 마포구 월드컵로20길 38-5			1층	15.72			
				2층	103.73			
				3층	103.73			
				4층	101.32			
				5층	97.66			
				옥탑1층 (연면적제외)	15.56			
	동소	247-184	대	제2종일반주거지역	122			
	동소	247-185	대	제2종일반주거지역	122			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	25.3	25.3	367,000,000	비준가액 (공용면적 6.62㎡ 포함)
			1.2 소유권	18.446				
			대지권	244	18.446			
						토지·건물 토 지 : 220,200,000 건 물 : 146,800,000	배분내역	
	<b>합 계</b>					<b>₩367,000,000.-</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 서교동 소재 "망원역(6호선)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 북측 및 서측 인근에 노선버스정류장, 남서측 인근에 "망원역(6호선)"이 소재하는 바 정류장, 역까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서,  
외 벽 : 석재붙임 등 마감,  
창 호 : 하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택(방1, 거실, 주방, 욕실1, 다용도실 등)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

# (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

인접지대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4M내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2021-02-05), 대공방어협조 구역, 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



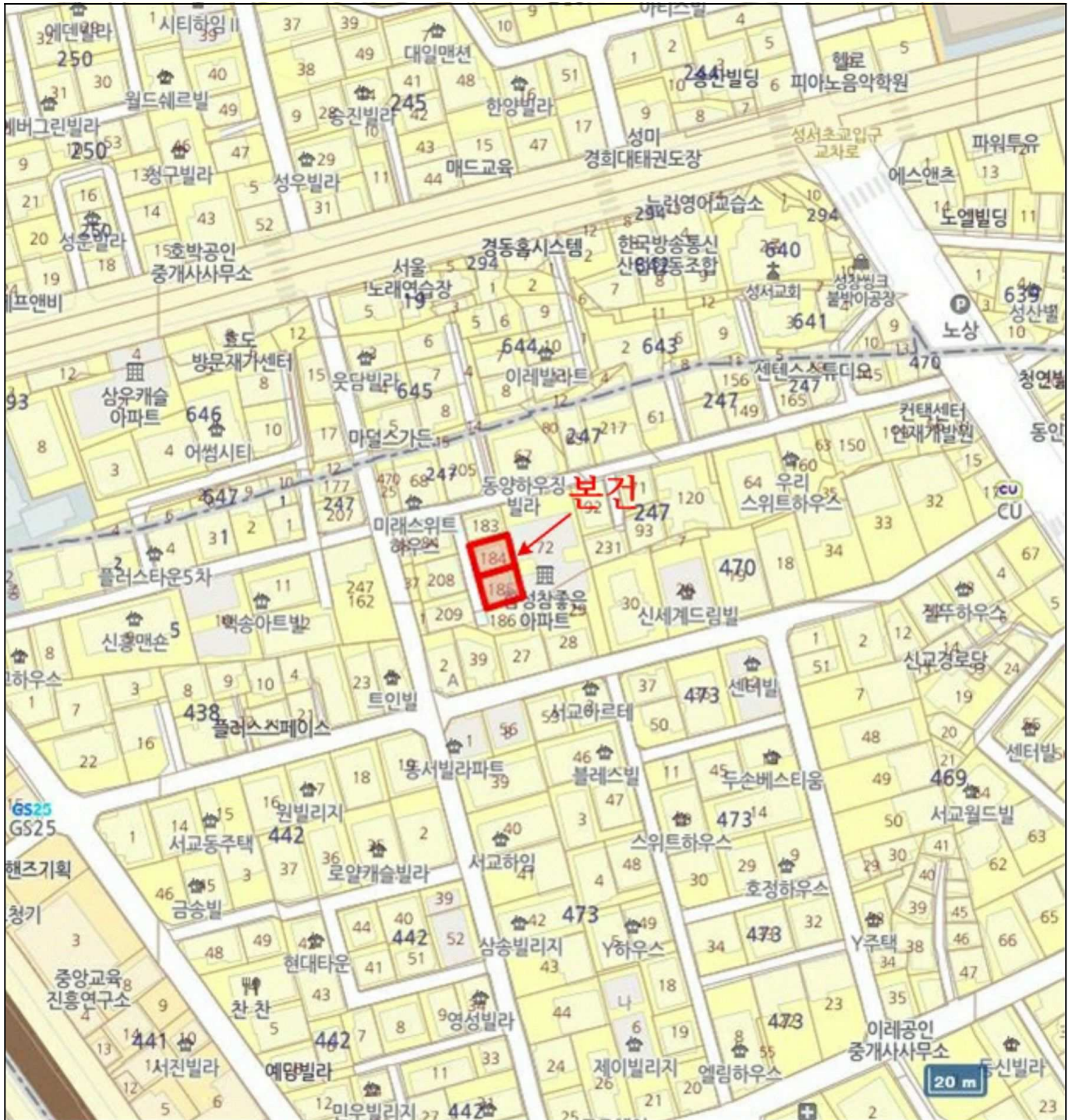
소재지	서울특별시 마포구 서교동 247-184 더클래스 5층 501호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	서울특별시 마포구 서교동 247-184 더클래스 5층 501호
-----	------------------------------------

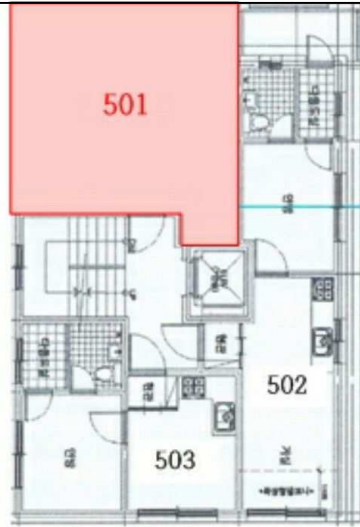


# 내부구조도



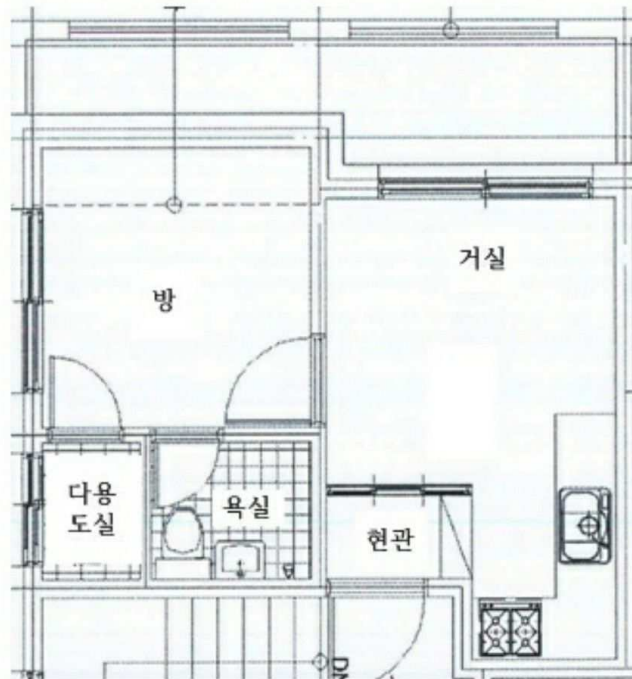
소재지

서울특별시 마포구 서교동 247-184 더클래스 5층 501호



No Scale

<호별 배치도>



<내부구조도>



