

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호
건명	전만수 소유물건(2025타경866)
감정서번호	SB-2504-07

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박지은

감정평가액	사억칠천팔백만원정 (₩478,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	전만수 (2025타경866)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.13	2025.04.30 ~ 2025.05.13	2025. 05. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	478,000,000
	합계					₩478,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 서대문구 홍제동 소재 '홍제3동주민센터' 북측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고, 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년05월 13일로 하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.
별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년05월09일에 실지조사를 하여 평가대상물건 및 주위환경 등을 확인하였음.

6. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원 연구보고서)를 참고하여 당해 부동산의 가격형성상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 가액을 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서대문구 홍제동 6-1, 6-151		
도로명주소	서울특별시 서대문구 세검정로4가길 9		
건물명, 동, 호수	(통칭)육일빌라, 3층 301호		
용도(공부)	다세대주택	사용승인일	1992년08월28일
면적(㎡)	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	109.8	9.36	토지면적(㎡) 57.08

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 ‘주’ 부분을 합산한 면적임.

※대지권면적(㎡) : 284㎡ × (72.35 / 360) ≒ 57.08, 소수점이하 세번째 자리에서 반올림 하였음.

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고, 제반가치형성요인에서 비교가능성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 매매사례인 <사례#1 >을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					단가(원/㎡)	사용승인일
#1	홍제동 5-○○○	-/2○○	71.37	44.433	295,000,000	2025.01.04
					4,133,389	1992.03.05

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 서북권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021.06 = 100)

구 분		지 수	비 고
거래시점	2025.01.04	99.4	2024년12월 지수를 적용함.
기준시점	2025.05.13	99.8	2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		1.00402	기준시점 / 거래시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	본건은 사례#1과 비교시 차량이용의 편의성 등, 대중교통의 편의성, 자연환경 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성 등			
	공공시설 및 편의시설과의 배치 등			
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 지세 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례#1과 비교시 단지 내부요인은 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 관리 상태 등			
	경과연수에 따른 노후도, 주차설비 등			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등	1.00	1.00	본건은 사례#1와 비교시 호별요인은 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
	내부 평면방식(베이), 용도 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누계		1.000	1.050	-

7. 거래사례로 비준한 본건의 감정평가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
295,000,000	1.00	1.00402	1.050	109.8 / 71.37	478,454,146	478,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격

1. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

소재지	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원) 단가(원/㎡)	기준시점	비고
						사용승인일	
홍제동 5-○외	○/2	75.87	72.21	경매	409,000,000 (5,390,800)	2025.02.20	벽돌구조
						1978.10.24	
홍제동 2○○-○○○	○/4	53.25	23.19	공동주택 가격자문	265,000,000 (4,976,526)	2024.03.26	철근콘크리트 구조
						2013.01.25	
홍제동 6-○외	-/3 (본건)	109.8	57.076	경매	430,000,000 (3,916,211)	2023.06.23	철근콘크리트 구조
						1992.08.28	

2. 연립/다세대 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	서울 서대문구		홍제동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년간 평균	77.82	85	81.69	2	-
6개월 평균	76.92	36	101.66	1	-

※통계기간 : 최근 1년간

※연립, 다세대, 원룸, 생활주택 포함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건 시산가액의 타당성이 인정되는바 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

감정평가액	478,000,000원
-------	--------------

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.	서울특별시 서대문구 홍제동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 세검정로4가길 9	6-1	다세대주택 (6세대)	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트 싱글지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지층 용도:지층-2세대 1,2,3,4층-층별 1세대					
							119.16		
							119.16		
							119.16		
							119.16		
1. 동 소	6-1	대	제2종일반주거지역		253				
2. 동 소	6-151	대	제2종일반주거지역		31				
			(내) 3층301호 철근콘크리트조		109.8	109.8	478,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1,2. 소유권대지권	284x----- 360		57.08			
합 계							₩478,000,000.-		
이 하					여	백			

토지·건물

토 지 :

건 물 :

배분내역

430,200,000

47,800,000

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 서대문구 홍제동 소재 "홍제3동주민센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 아파트 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트 싱글지붕 4층 구분건물 내 3층 301호로서,
외벽 : 벽돌쌓기마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 다세대주택임.

(5) 설비내역

도시가스설비, 개별냉난방설비, 위생설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 약6m내외, 북측으로 약4m내외의 포장도로와 접하여 본건으로 차량접근이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

홍제동 6-1, 홍제동 6-151 공히,
도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육
제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2024-11-21)<건
축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군
사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치
제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11
-24)(주요산 주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-14)(지정기간:
2024. 11. 19.~2025. 12. 25).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

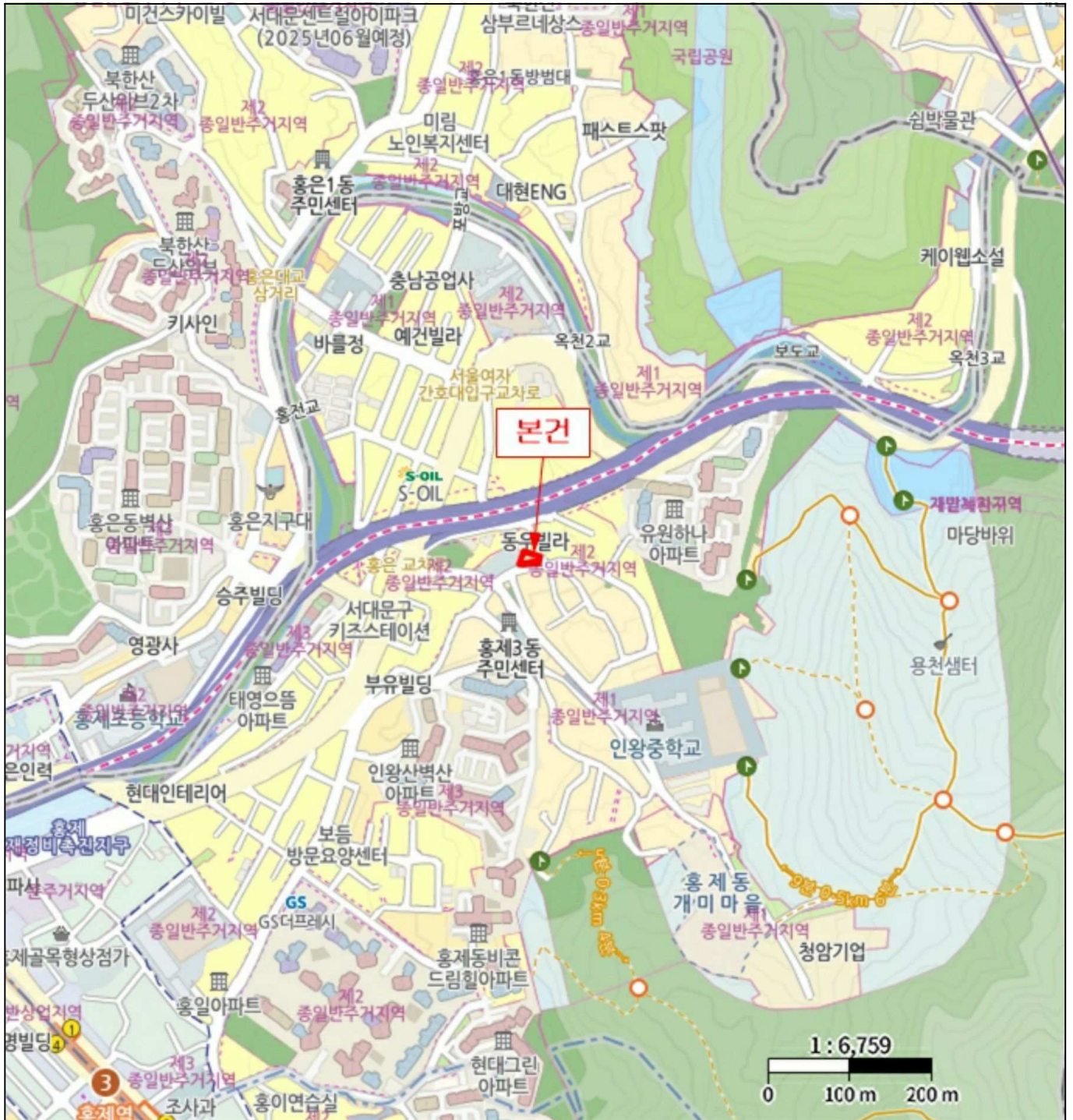
- 임대관계 등은 미상임.

광역위치도



소재지

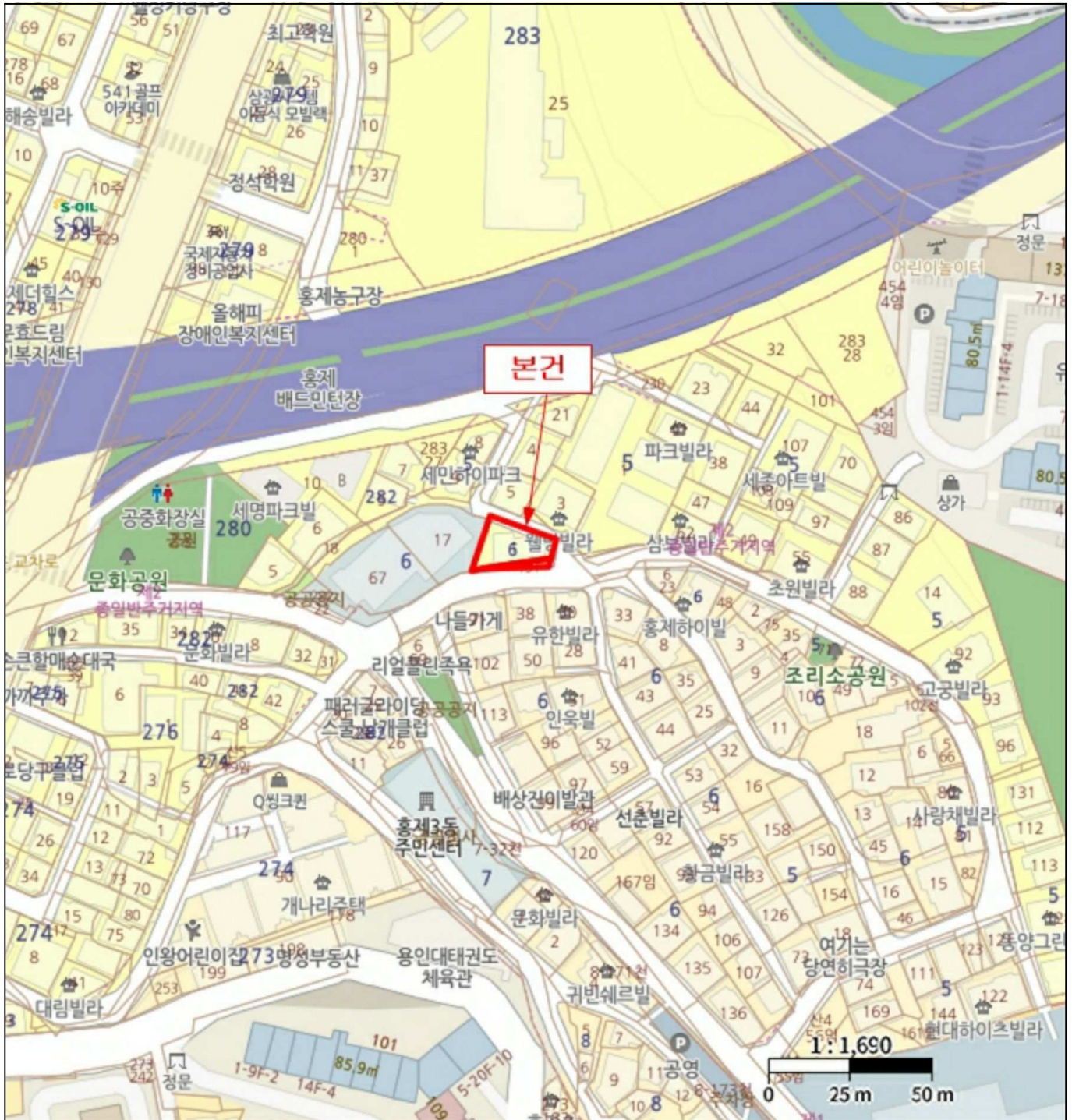
서울특별시 서대문구 홍제동 6-1외 3층 301호



위치도



소재지	서울특별시 서대문구 홍제동 6-1의 3층 301호
-----	-----------------------------



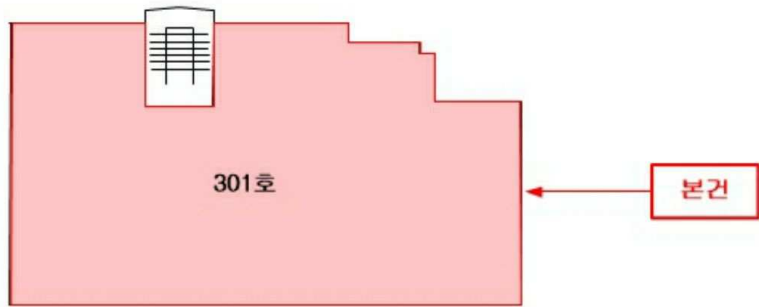
내부 구조도



소재지 서울특별시 서대문구 홍제동 6-1외 3층 301호

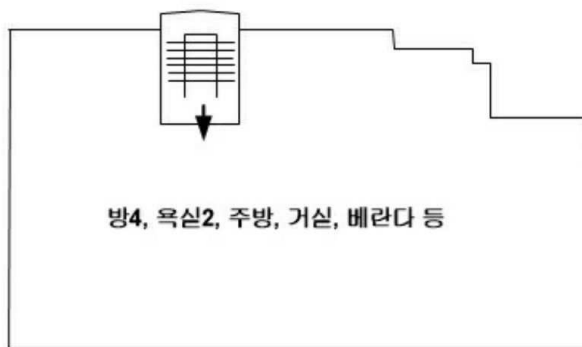


No Scale



※ 호별배치도는 간략히 도시한 것인바 업무진행시 참고바람.

3층 호별배치도



301호 내부구조도

※ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 평가전례 , 외부목측 등을 고려하여 도시한 바 실제 내부 구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 업무 진행시 참고바람.



(1)



(2)



(3)



(4)



