

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광예원 소유물건(2025타경51514)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: 문민250602-1

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.

문민감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 미 속

감정평가액	삼억오천삼백일십이만원정 (₩353,120,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽예원 (2025타경51514)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.03 ~ 2025.06.12	2025.06.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	347,000,000
	(제시외 건물)	(10.2)	제시외 건물	10.2	-	6,120,000
		이	하	여	백	
합계					₩353,120,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서대문구 북가좌동 소재 “북가좌2동주민센터” 남동측 인근에 위치하는 ‘한신 갤러리시그니처’ 제4층 제403호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 12일임.

(3) 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 6월 12일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

(1)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공한 토지·건물 배분비율표에 근거하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 감정평가 명세표상에 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

(2)본건은 건축물현황도, 외부관찰, 표준적사양 및 거주인에게 탐문조사 된 내용 등에 의거하여 위치확인, 이용현황 및 내부구조도 등을 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하기 바람.

(3)본건은 집합건축물대장 전유부상 위반건축물(2019.11.8. [위반건축물표기]7.2㎡ 경량철골/경량철골 주거 무단증축/주택과-33942호(2019.11.8.)의거 기재)로 등재 된바, 경매참여시 반드시 재확인 및 유의하기 바람.

(4)제시외건물은 원가법을 적용하여 평가하되, 이용현황은 탐문조사 된 내용 등에 의거하였고 면적사정은 개략적인 목측 및 건축물현황도에 의하고 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

(5)본건 구분건물 옥탑층에 집합건축물대장상 공용부분에 등재되어 있지 않은 각 호별 창고가 소재하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여 감정평가시 이를 감안하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하기 바람.(후첨 사진용지 및 내부구조도 참조)

II. 대상 물건 개요

소재지	서울특별시 서대문구 북가좌동 295-37외 1필지		
건물명, 층, 호수	'한신갤러리시그니처' 제4층 제403호		
용도	공동주택(다세대주택)		
사용승인일자	2018년 10월 18일		
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	41.93	5.69	28.026

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	출처	거래시점
						사용승인일
1	북가좌동 295-**-외 1필지 '한신갤러리시그니처' 제*층 제***호	44.59	29.803	370,000,000	등기사항 전부 증명서	2024.01.-
						2018.10.18
2	북가좌동 338- 제*층 제***호	40.72	31.05	345,000,000	등기사항 전부 증명서	2024.07.-
						2018.08.31

(2) 사례 선정

대상물건과 인근지역내 소재하며 최근 거래되었고 물적 유사성이 높은 것 중 등기사항전부증명서상 거래가액이 등재된 <거래사례1>을 선정함.

3. 사정보정

위 선정된 사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 “서울 서북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

대상물건	기준시점 2025.05 지수	100.4
거래사례1	거래시점 2023.12 지수	98.4
시점수정치	기준시점 지수/거래시점 지수	$100.4 / 98.4 \approx 1.02033$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사 례	본 건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 단지외부요인이 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 단지내부요인이 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 호별요인이 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.98	본건은 사례에 비하여 위반건축물 등재 등의 기타요인이 열세함.
누계		0.980		1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.98

6. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	370,000,000	1.000	1.02033	0.980	41.93/ 44.59	347,901,135	347,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 330,000,000원 ~ 360,000,000원 내외 수준으로 접근성, 면적, 노후도, 위치별 및 층별 등에 따라 가격차이가 크게 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사 례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
						사용승인일
1	북가좌동 294- 제*동 제*층 제***호	40.81	23.57	332,000,000	경매	2024.02.14
						2017.05.22
2	북가좌동 336-**외 1필지 제*층 제***호	56.49	35.21	468,000,000	경매	2024.12.21
						2018.08.23

V. 감정평가액의 결정

참고가격 자료(평가사례 및 인근 유사 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가 목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	감정평가액(원)
1	347,000,000

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 북가좌동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 증가로23길 20	295-37, 295-4 한신 갤러리 시그니처	다세대주택 (15세대), 제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층					
					1층	43.39			
					1층	11.76			
					2층	165.64			
					3층	165.64			
					4층	161.71			
					5층	154.92			
					옥탑1층	11.76			(연면적제외)
					(2)	동소			295-37
(2)	동소	295-4	대	제2종일반주거지역	226.3				
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	41.93	41.93	347,000,000	비준가격	
					(1).소유권 대지권	12.824			12.824
						190.9			
					(2).소유권 대지권	15.202			15.202
						226.3			
㉠	(제시외건물) 서울특별시 서대문구 북가좌동	295-37, 295-4	주택의 일부	경량철골조 아스팔트싱글지붕	(10.2)	10.2	6,120,000	4층 소재	
합 계							₩353,120,000.-		

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 북가좌동 소재 "북가좌2동주민센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 6호선 '증산역' 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

2018년 10월 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층건내 제4층 제403호로서,
외벽 : 타일붙임 마감 및 석재붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)(후첨 '내부구조도' 참고)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어 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

2필지 일단의 세장형의 토지로서, "다세대주택(15세대), 제1종근린생활시설(소매점)" 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-12-27)(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

본건은 제시외건물㉠이 소재하며, 건축물현황도상 옥실1개로 등재되어 있으나, 현황상 제시외건물㉠의 일부에 위치한 옥실이 있어 옥실2개(후면 내부구조도 참조)로 조사되었음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계는 미상임.

2)본건은 집합건축물대장 전유부상 위반건축물(2019.11.8. [위반건축물표기]7.2㎡ 경량철골/경량철골 주거 무단증축/주택과-33942호(2019.11.8.)의거 기재)로 등재 된바, 경매참여시 반드시 재확인 및 유의하기 바람.

내부구조도



소재지 서울특별시 서대문구 북가좌동 295-37외 1필지 한신갤러리시그니처 제4층 제403호

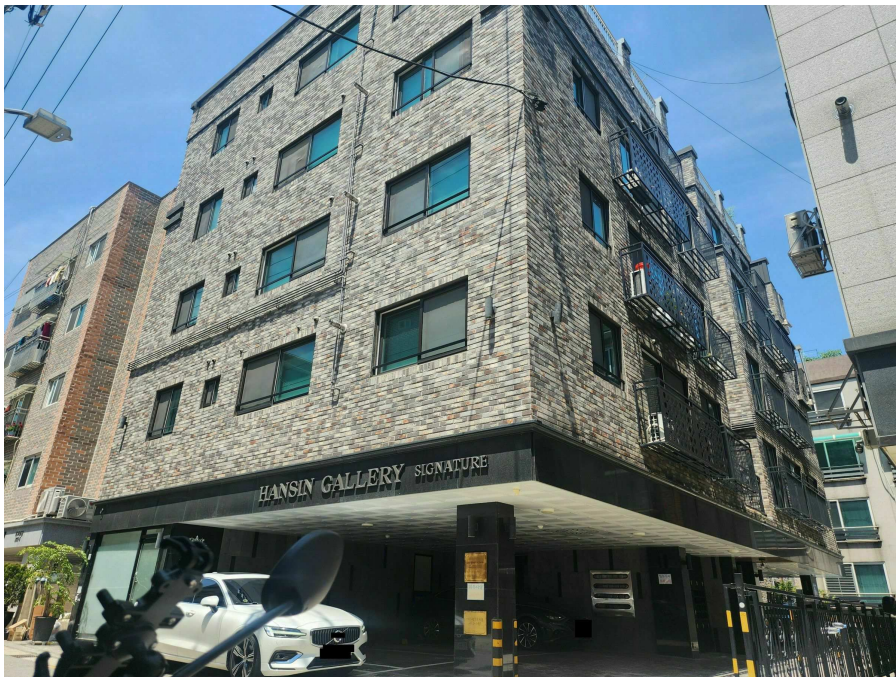


본건은 건축물현황도, 외부관찰, 표준적사양 및 거주인에게 탐문조사 된 내용 등에 의거하여 위치확인, 이용현황 및 내부구조도 등을 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 반드시 재확인 및 유의하기 바람.

사 진 용 지

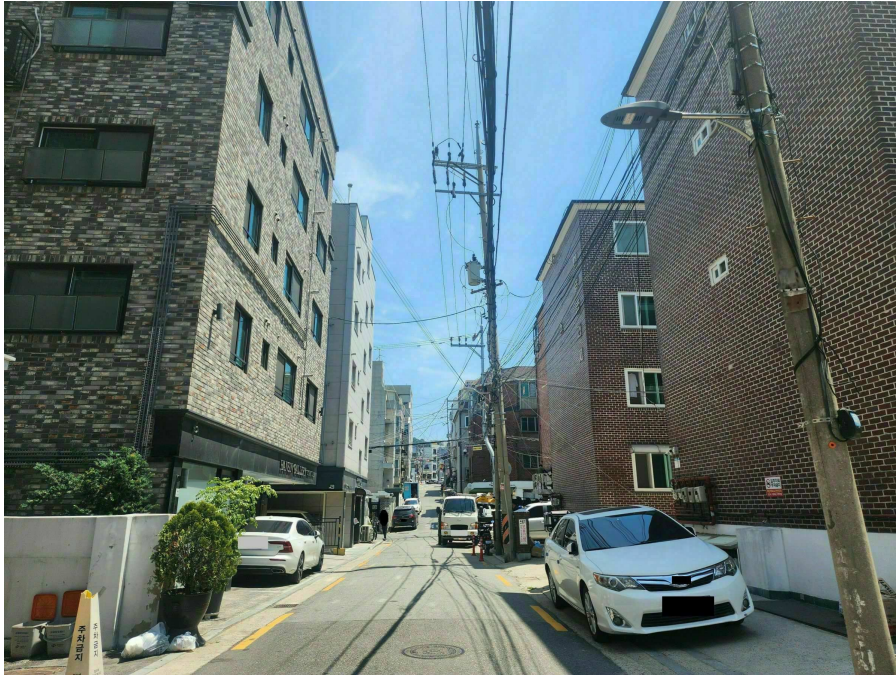


본건 전경

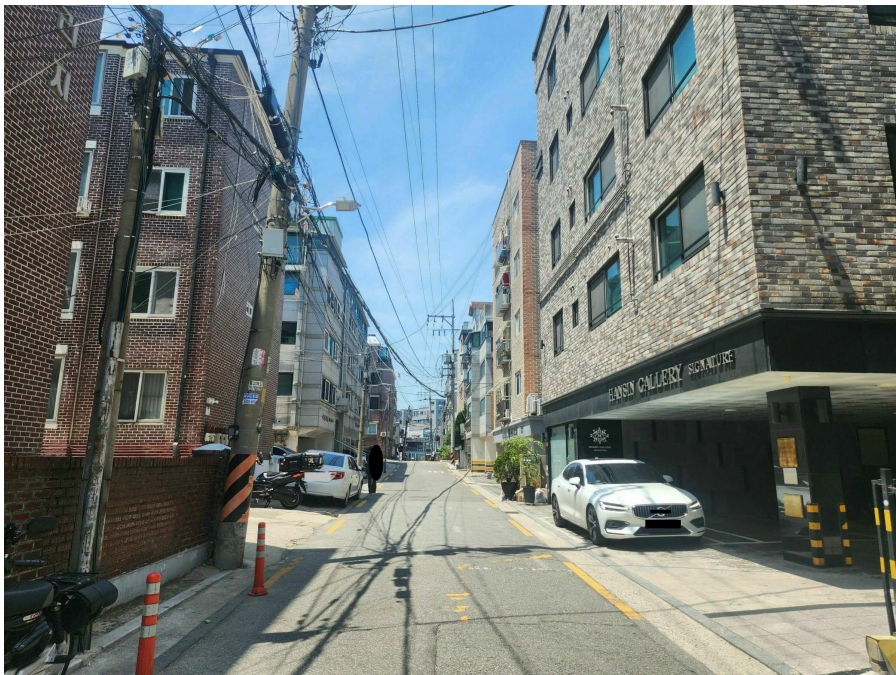


본건 전경

사 진 용 지

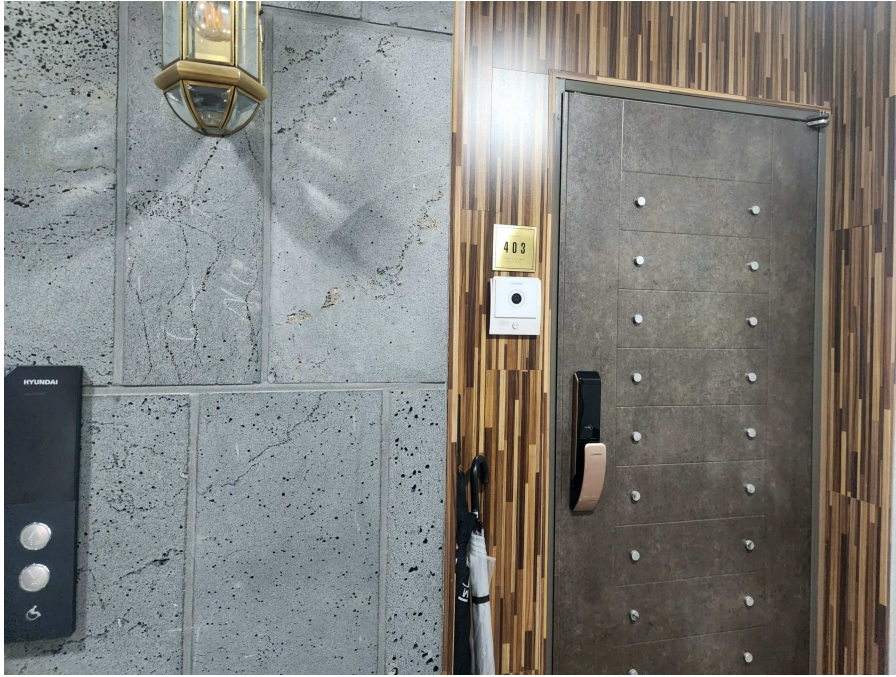


주변환경

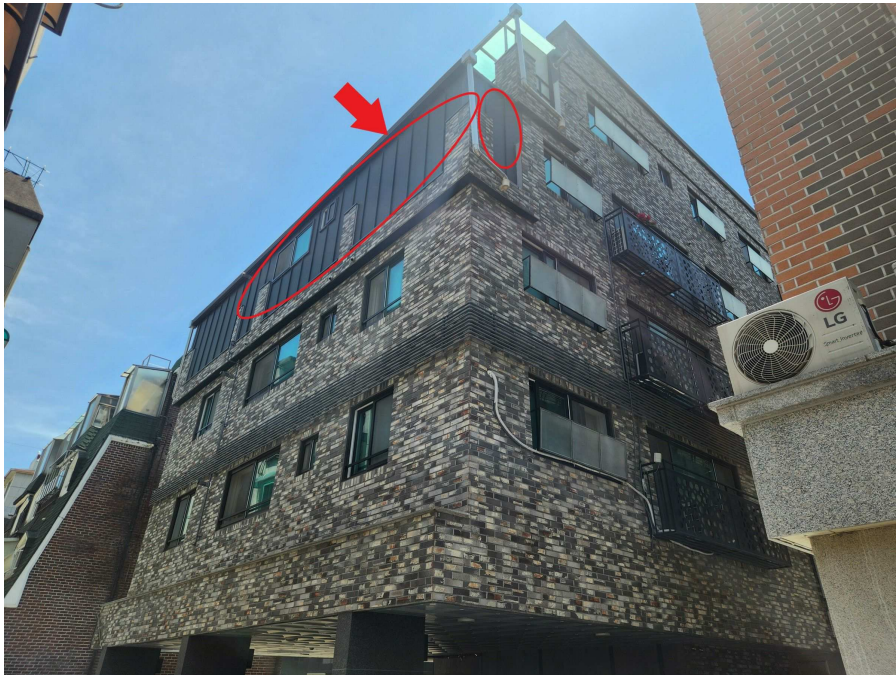


주변환경

사 진 용 지



본건 출입문



제시외건물㉠

사 진 용 지



옥탑층 창고