

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	엠씨아이대부(주) (석바위새마을금고)
건명	서울특별시 마포구 도화동 347-47 테라스테이 제2층 제201호 외
감정평가서번호	DA244-071503

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# 감정평가개요

## I. 물건개요

소재지	서울특별시 마포구 도화동 347-47 테라스테이 제2층 제201호 외		
감정평가액	\ 854,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	엠씨아이대부(주)(채무자:정재우)

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.07.15.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 서종혁



증



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	팔억오천사백만원정(₩854,000,000.-)							
의뢰인	엠씨아이대부(주) (석바위새마을금고)		감정평가목적	공매				
제출처	엠씨아이대부(주) (석바위새마을금고)		기준가치	시장가치				
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사		감정평가조건	-				
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일			
(기타참고사항)	-		2024.07.17.	2024.07.17.	2024.07.30.			
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)		
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	854,000,000		
	합계					<u>₩854,000,000.-</u>		
			-	이	하	여	백	-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사							
								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 도화동 소재 "마포초등학교" 남동측 인근에 위치하는 집합건물(테라스테이 제2층 제201호 외)로서, 엠씨아이대부(주)(석바위새마을금고)의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024. 07. 17. 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 07. 17.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 구분합산법을 적용하여 작성한 주거용 공동주택 토지·건물 배분비율표(출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정 하였음. (토지 : 건물 = 7.2 : 2.8)

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건 일련번호(나) 상부에 내부계단으로 진·출입이 가능한 다락(부합물 및 종물 ㉠)이 소재하는바 업무진행시 참고하시기 바람.



## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제5층 제502호	16.28	16.28	328,000,000	비준가액
				1~3 소유권 /대지권	13.6 /244.4	13.6	배분내역 토지가액 : 91,840,000 건물가액 : 236,160,000	
합 계							\ 854,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 도화동 347-47외				건물명	테라스테이				
구조	철근콘크리트구조 경사스라브지붕				규모	지상5층				
용도	다세대주택(10세대), 근린생활시설				사용승인일	2021. 07. 28				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)		분양면적 (㎡)		전유면적 비율(%)
가	제2층/제201호	24.4		29.26		11.48		40.74		71.8
나	제5층/제502호	13.6		16.28		6.38		22.66		71.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 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(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 비교 거래사례의 선정

### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	용문동 38-51	미상보르 3차 4층/402호	20.69	410,000,000	19,800,000	2024.05.11 2019.09.25
2	원효로4가 104외	4층/402호	29.78	594,000,000	19,900,000	2023.08.29 2023.04.04
3	신창동 68	더아크로68 3층/303호	29.5	590,000,000	20,000,000	2023.05.15 2022.11.25

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.05.11	20.69	25.71	17.68	80.5	19,800,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 시점수정

#### 가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 04월	99.3	$(99.5 - 99.3) / 99.3 \times 100$	0.201% (1.00201)
	2024년 06월	99.5		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강북지역 도심권 매매가격지수를 적용함.

#### 나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 용문동 38-51 미상보르 3차 4층/402호	0.90	1.03	0.98	1.00	0.908
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(인근 환경, 대중교통의 편의성 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
나	(1) 용문동 38-51 미상보르 3차 4층/402호	0.90	1.03	1.10	1.00	1.020
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 및 다락의 유무 등)에서 우세하고, 단지외부요인(인근 환경, 대중교통의 편의성 등)에서 열세함.					

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
테라스데이	도시형생활주택	17,000,000 ~ 19,000,000	일련번호 (가) 유사
		19,000,000 ~ 20,000,000	일련번호 (나) 유사 (다락 有)

### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	원효로3가 1-64	뉴캐슬빌 원 효로 2층/202호	24.25	시가 참고	500,000,000	20,600,000	2023.02.07 2021.06.07
2	도화동 347-47외	테라스데이 3층/301호	29.26	담보	492,000,000	16,800,000	2022.02.07 2021.07.28
3	도화동 347-47외	테라스데이 5층/501호	22.6	공매	468,000,000	20,700,000	2023.01.04 2021.07.28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 다. 본건 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

일련 번호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
가	도화동 347-47외	2/201	29.26	담보	519,000,000	17,700,000	2021.07.22 2021.07.28
나		5/502	16.28		323,000,000	19,800,000	
합 계					842,000,000원		
가	도화동 347-47외	2/201	29.26	공매	562,000,000	19,200,000	2023.01.04 2021.07.28
나		5/502	16.28		350,000,000	21,400,000	
합 계					912,000,000원		

## 라. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 마포구	최근1년	다세대	83.17	31	총 112건 중
		다세대 (생활주택)	73.73	11	총 73건 중

## 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1) 19,800,000	1.00	1.00201	1.00	0.908	18,000,000
나	(1) 19,800,000	1.00	1.00201	1.00	1.020	20,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층/제201호	29.26	18,000,000	526,000,000
나	제5층/제502호	16.28	20,200,000	328,000,000
합계		<u>45.54</u>		<u>854,000,000</u>

# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 마포구 도화동 소재 "마포초등학교"에서 남동측으로 직선거리 약 50m, 지하철 5호선 "마포역"에서 남동측으로 직선거리 약 400m 지점에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 인근은 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설, 주상용 부동산 등이 혼재하고 있음.

### 3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 5호선 "마포역" 이 소재함.

### 4. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 (1)~(3) 공히 : 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

# 구분건물감정평가요항표

## 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건물상황

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지상5층 중 제2층 제201호 외 1개호로서,  
(사용승인일 : 2021. 07. 28.)

외벽 : 화강석 및 징크판넬 마감 등

내벽 : 내부인테리어 마감 등

창호 : 하이샤시 창호 등임.

### 2. 이용상태

일련번호(가) 제2층 제201호 : 공부상 다세대주택임.

일련번호(나) 제5층 제502호 : 공부상 다세대주택임.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 도시가스 보일러에 의한 개별 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

지적 및 건물개황도와 같이 일련번호(나) 상부에 내부계단으로 진·출입이 가능한 다락(부합물 및 종물 ㉠)이 소재하는바 업무진행시 참고하시기 바람.

# 구분건물감정평가요항표

## 5. 임대관계

임대관계는 미상임.

## 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건 일련번호(가), (나)는 주거용 건물로서, 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역 발급이 불가능하여 귀사와 협의하여 생략하였는바 업무진행시 참고하시기 바람.

나) 본건 일련번호(가), (나)를 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024. 07. 17. 자로 조사되었는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 기타사항

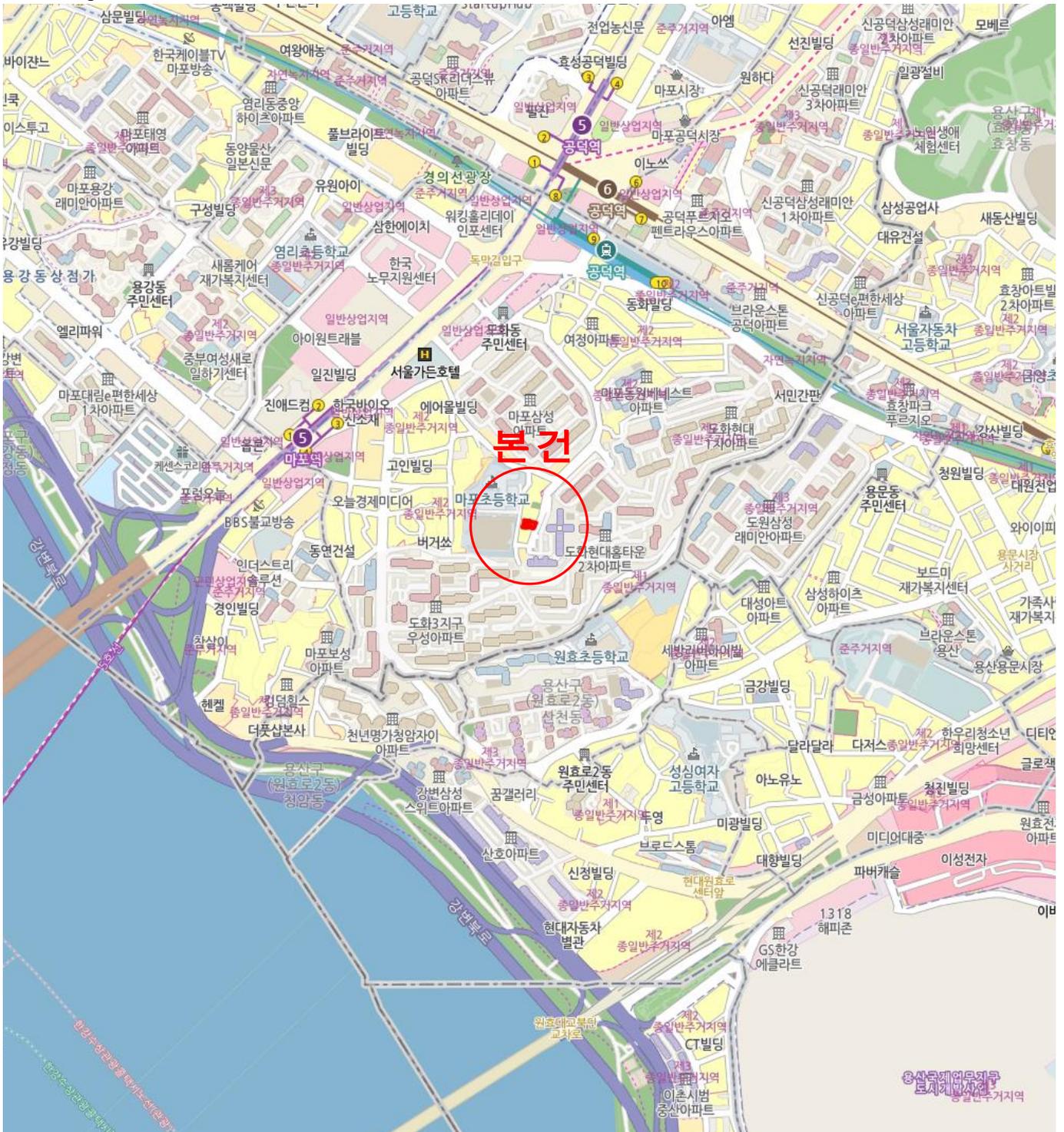
해당사항 없음.

# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지	서울특별시 마포구 도화동 347-47외
-----	-----------------------

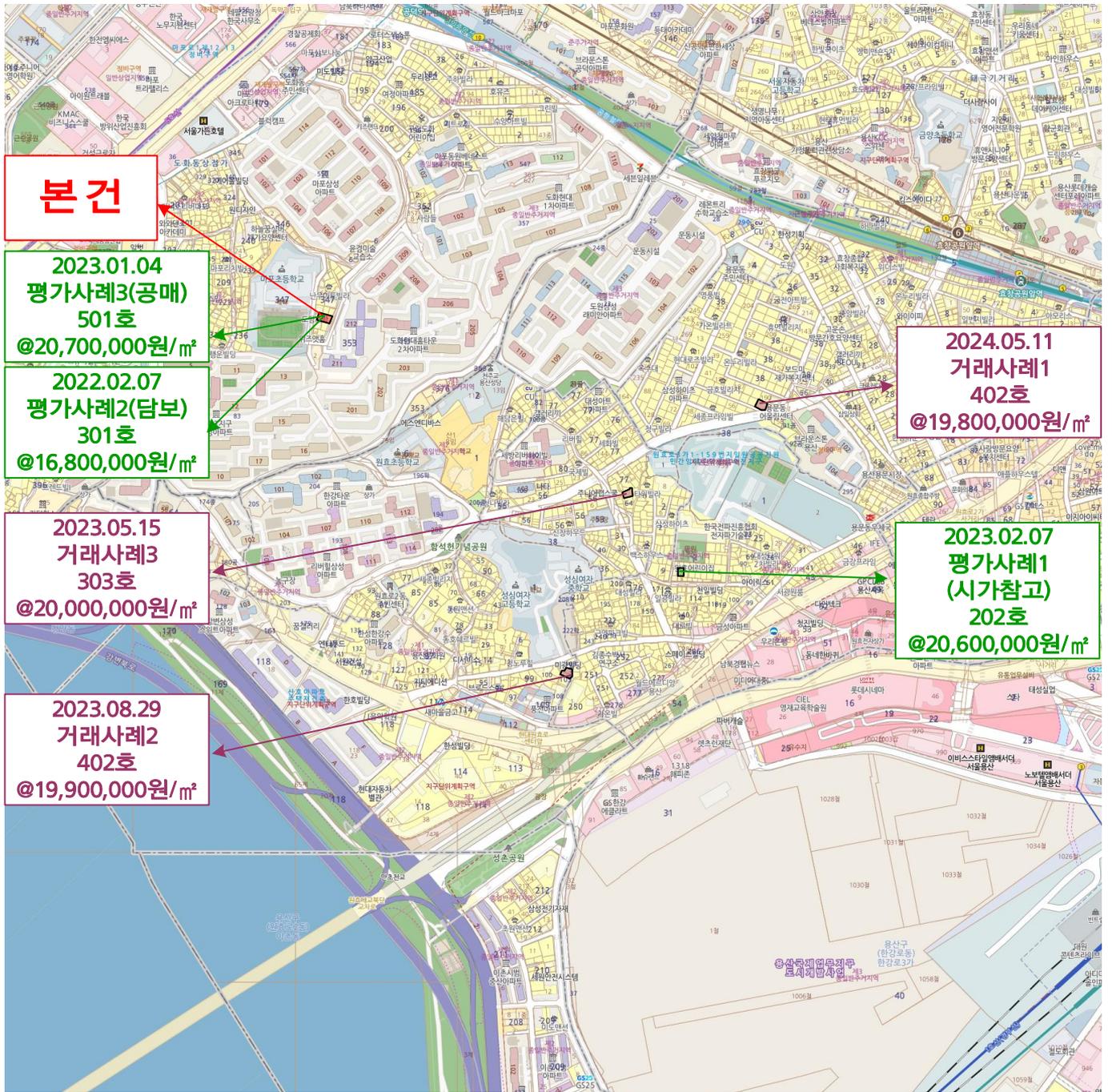


# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지 **서울특별시 마포구 도화동 347-47외**



범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 표준지	<span style="color: green;">■</span> 평가사례	<span style="color: purple;">■</span> 거래사례	<span style="color: orange;">■</span> 실거래가 자료
----	---------------------------------------	---	---	--	---

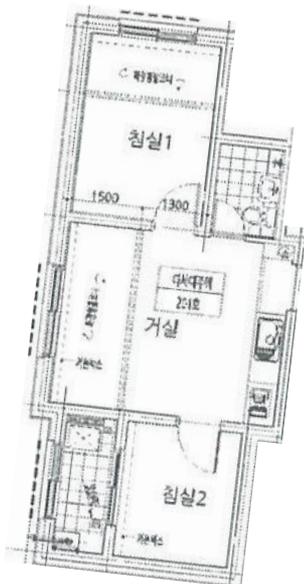
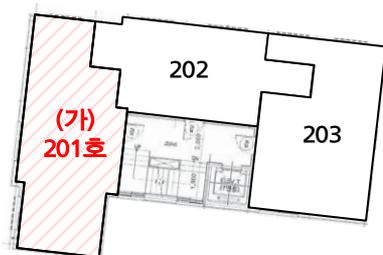
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : (            )



*NO SCALE*

## 테라스테이제2층 제201호



(가)  
201호

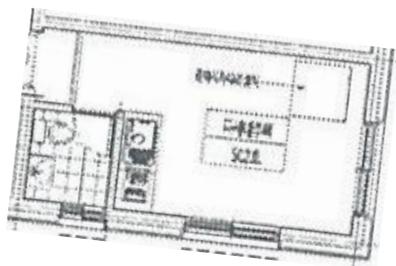
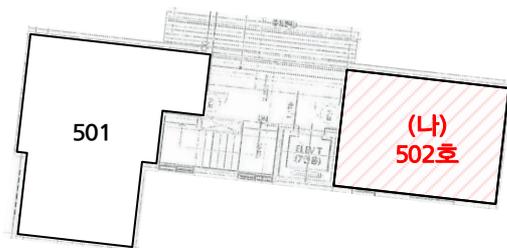
# 호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : (            )

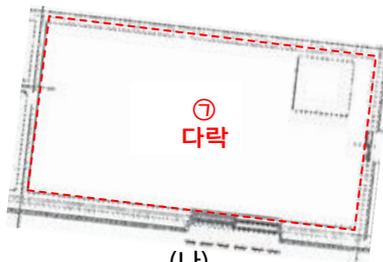


*NO SCALE*

## 테라스테이제5층 제502호



(나)  
502호



(나)  
502호  
(다락)

# 현황 사진



본건 전경

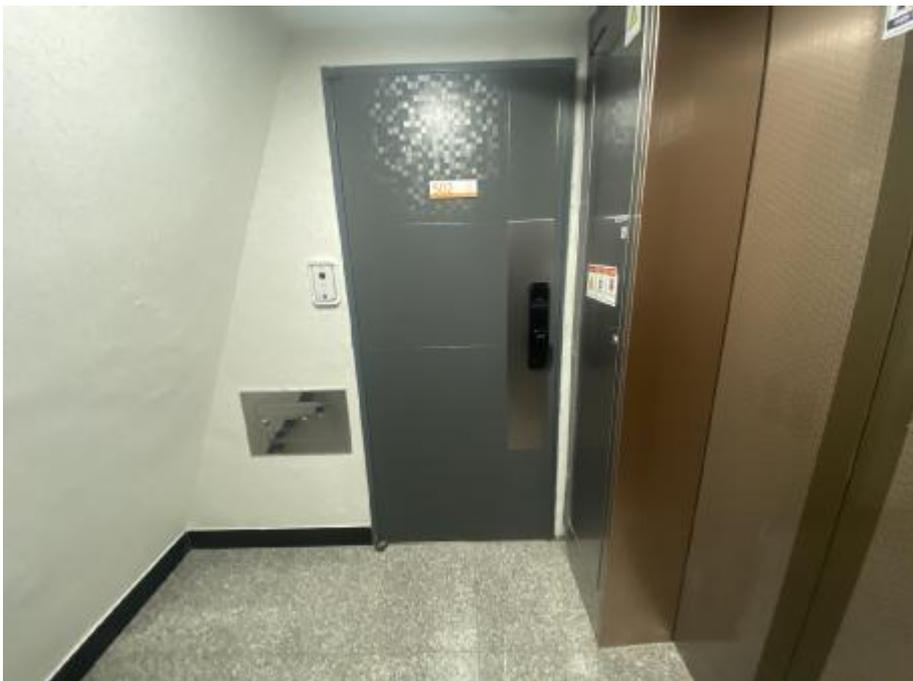


본건 주위환경

## 현황 사진



일련번호(가) 출입문



일련번호(나) 출입문