감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	서만길 소유물건(2025타경52022)
의 뢰 인:	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅
감정평가서번호:	W52022-251023

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.

진주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 민 주

감정평가액	이억구천일백만원정(₩291,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서만길 (2025타경52022)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.27	2025.10.27 ~ 2025.10.27	2025.10.28

감정평가내용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	291,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩291,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 마포구 노고산동 소재 “이대역(2호선)” 서측 인근에 위치하는 아파트(신촌 포스빌, 제5층, 제503호)으로서 서울서부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관련 제법령에 규정된 기준에 따라 평가하였습니다.

- 본건 평가시「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 “2025. 10. 27”입니다.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 “2025년 10월 27일” 에 실시하였습니다.

5. 감정평가방법

(1) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되(거래사례비교법), 본건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건은 아파트로서의 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격 수준 등을 참작하여 평가하였습니다.

(3) 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원 요청에 따라 부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으며, 가격의 배분은 한국감정평가사협회에서 제공한 토지·건물 배분 비율표에 근거하였으며, 배분 비율은 지역사정 및 해당물건의 개별적 특성에 따라 달리 적용될 수 있으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

6. 기 타

(1) 대상물건에 방문하였으나 점유인이 폐문·부재하여 대상물건의 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 근거하여 표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있으며 표준적이고, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참조바랍니다.

(2) 본건 부동산은 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다(거래사례비교법).

2. 대상물건의 개요

(1) 대상물건이 속한 전체 건물의 개요

구 분	내 용
소 재 지	서울특별시 마포구 노고산동 1-3외 (도로명주소:서울특별시 마포구 신촌로 150)
명 칭	신촌포스빌
용도지역	일반상업지역
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕
규 모	지하3층, 지상15층 / 372세대
사용승인일	2004.07.31
주용도	공동주택(아파트) 등

※ 위 사항은 집합건축물대장를 기준으로 작성되었음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 현황

층, 호수	제5층, 제503호		
용 도	아파트	사용승인일	2004.07.31
면 적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권(㎡)
	32.34	21.19	4.89

※ 위 사항은 건축물대장 표제부, 전유부 및 대지권등록부를 기준으로 작성되었음.

※ 상기 공용부분 면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

사례	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	이용상황	거래시점
							사용승인일
#1	노고산동 1-3외	9층	32.34	4.89	282,500,000	아파트	2025.06
							2004.07
#2	노고산동 1-3외	12층	32.34	4.89	302,000,000	아파트	2025.05
							2004.07
#3	노고산동 1-3외	7층	32.34	4.89	285,000,000	아파트	2025.03
							2004.07

※ 개인의 정보 보호 차원에서 사례의 상세한 주소는 기재하지 아니합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례의 선정

동일건물내 유사물건의 거래사례로서 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정합니다.

사례	소재지	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	노고산동 1-3외	9층	32.34	4.89	282,500,000	KAIS	2025.06 2004.07

※ 개인의 정보 보호 차원에서 사례의 상세한 주소는 기재하지 아니합니다.

4. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됩니다(1.000).

5. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다. 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수를 검토하였으며, 지가변동률은 토지만에 대한 자료이므로 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 시점수정합니다. 본건에 대해 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에서 "아파트 매매가격지수(서울 마포구)"를 적용합니다.

구분	지수	비고
기준시점(2025.10)	107.87	최종 공고된 2025년 09월지수 적용함.
거래시점(2025.06)	101.50	2025년 05월 지수 적용함.
시점수정치		107.87 / 101.50 ≒ 1.06276

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

조 건	항 목	격차율	비고
외부요인	가로조건	1.000	사례는 본건과 동일건물내 유사물건으로서 외부요인 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.000	사례는 본건과 동일건물내 유사물건으로서 건물요인 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적요인	층별,향별,위치별 차이 등	0.970	층별차이 등에서 본건은 사례보다 다소 열세함.
	면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소 등,		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
누계		0.970	

7. 비준가액

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
1	282,500,000	1.000	1.06276	0.970	32.34/32.34	291,222,809	291,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 거래사례

사례	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	이용상황	거래시점
							사용승인일
#1	노고산동 1-3외	9층	32.34	4.89	282,500,000 (8,735,312/㎡)	아파트	2025.06
							2004.07
#2	노고산동 1-3외	12층	32.34	4.89	302,000,000 (9,338,280/㎡)	아파트	2025.05
							2004.07
#3	노고산동 1-3외	7층	32.34	4.89	285,000,000 (8,812,615/㎡)	아파트	2025.03
							2004.07

※ 개인의 정보 보호 차원에서 사례의 상세한 주소는 기재하지 아니합니다.

2. 평가전례

전례	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	이용 상황	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	노고산동 1-3외	5층	32.34	4.89	280,000,000 (8,658,009/㎡)	아파트	법원 경매	2025.03
								2004.07
B	노고산동 1-3외	4층	32.34	4.89	282,000,000 (8,719,852/㎡)	아파트	법원 경매	2025.01
								2004.07
C	노고산동 1-3외	11층	32.34	4.89	303,000,000 (9,369,202/㎡)	아파트	법원 경매	2025.01
								2004.07

※ 개인의 정보 보호 차원에서 사례의 상세한 주소는 기재하지 아니합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 가격수준

본건과 유사한 물건의 가격수준은 층, 향, 관리상태 등 개별성에 따라 다소 상이하나, 전유면적 기준하여 약 8,700,000원/㎡~9,300,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됩니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **291,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근 실거래사례, 평가전례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가액은 **291,000,000원**입니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 마포구 노고산동	1-3, 1-10, 1-12 신촌 포스빌	근린생활 시설 및 아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 마포구 신촌로 150			지하3층	1,591.67			
				지하2층	1,618.43			
				지하1층	1,618.72			
				1층	827.19			
				2층	996.81			
				3층	1,072.01			
				4층	1,072.01			
				5층	1,072.01			
				6층	1,072.01			
				7층	1,072.01			
				8층	1,072.01			
				9층	1,072.01			
				10층	1,072.01			
				11층	1,072.01			
				12층	1,072.01			
				13층	1,072.01			
				14층	1,072.01			
				15층	1,072.01			
				옥탑1층	170.15 (연면적제외)			
				옥탑2층	93.17 (연면적제외)			
1	서울특별시 마포구 노고산동	1-3	대	-	1,104.7			
2	동 소	1-10	대	-	740.8			
3	동 소	1-12	대	-	55.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	32.34	32.34	291,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				1,2,3. 소유권	4.89			
				----------	-------	4.89		
				대지권	1,901			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	203,700,000	
						건 물 :	87,300,000	
	합 계						₩291,000,000.-	
			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 서울특별시 마포구 노고산동 소재 "이대역(2호선)" 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트 등 공동주택, 오피스텔, 각종 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(이대역(2호선), 신촌역(2호선), 신촌역(경의중앙선))이 소재하는 등 대중교통 여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층/지상15층건 중 제5층 제503호로서
(사용승인일:2004.07.31),

외벽 : 모르타르 위 페인팅 및 판넬붙임 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.<후첨, "내부구조도"참조>

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)	

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 주차장, 도시가스 및 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형 토지로서, 건부지(공동주택(아파트 등)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 약 40미터 내외 및 남측으로 약 8미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1.토지 1 (노고산동 1-3)
일반상업지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(상업지역), 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자:외국인 등, 용도:단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:2025.8.26~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트 한정, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31), 건축선(2019-03-14)임.

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)

2.토지 2 (노고산동 1-10)
일반상업지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(상업지역), 상대보호구역, 상대보호구역(2020-12-28), 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자:외국인 등, 용도:단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:2025.8.26~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트 한정, 지정기간: 2025.10.20~2026.12.31), 건축선(2019-03-14)임.

3.토지 3 (노고산동 1-12)
일반상업지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(상업지역), 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자:외국인 등, 용도:단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:2025.8.26~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도 : 아파트 한정, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31), 건축선(2019-03-14)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

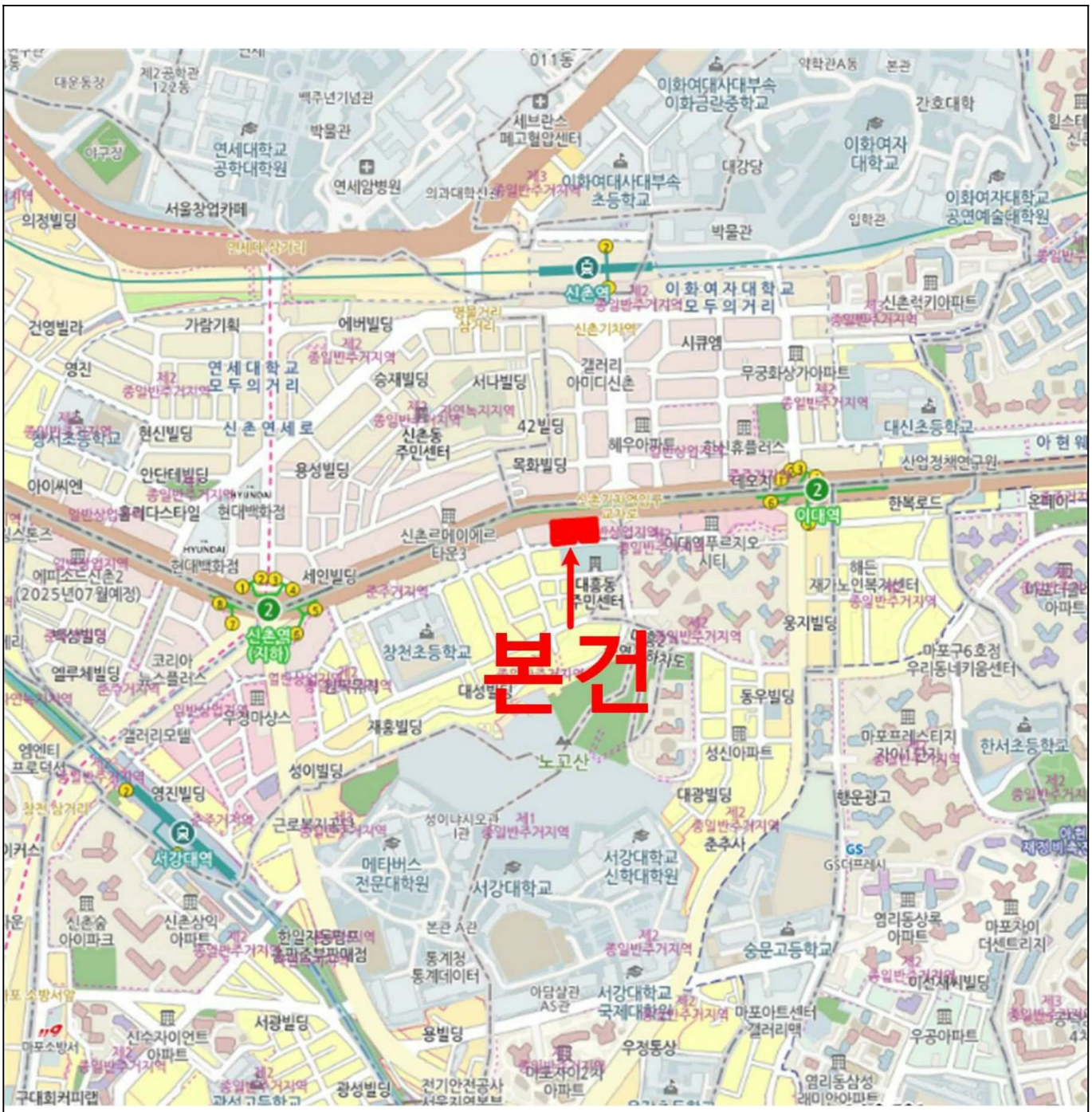
- 기준시점 현재 본건 출입문에 단수조치예고 부착물이 있는 바 경매시 참조바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 노고산동 1-3외 신촌포스빌 5층 503호

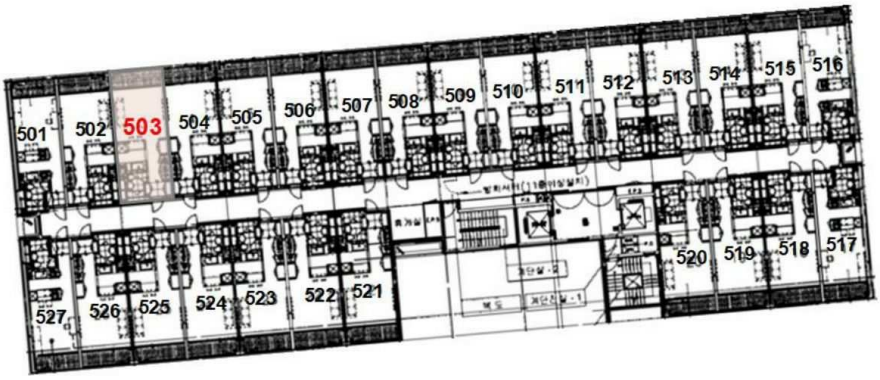
위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 노고산동 1-3외 신촌포스빌 5층 503호

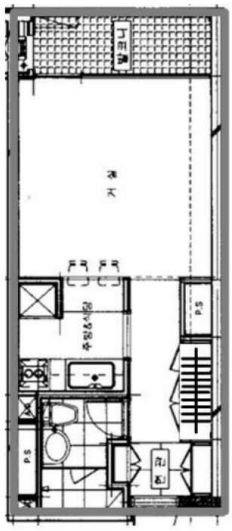


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 마포구 노고산동 1-3외 신촌포스빌 5층 503호



【 호별배치도 】



본건을 방문하였으나 점유인이 폐문, 부재하여 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관찰 등에 근거하여 표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있는 바 참조바랍니다.

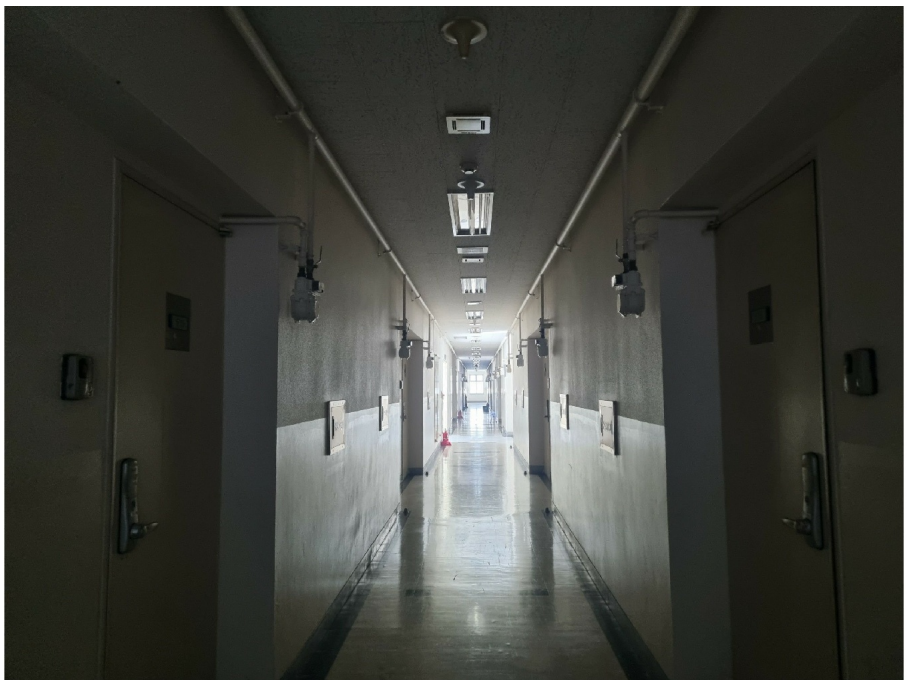
【 내부구조도 】

( )

( )

( )

1



5

wegoing
Smart club

(　　)

30
30

(　　)