감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 지준호 소유물건(2025타경52278)

의 뢰 인: 서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅

감정평가서번호: 문민251204-1

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.

감 정 평 가 사 (인)

이 미 숙

감정평가액	일십육억원정(₩1,600,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	지준호 (2025타경52278)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.08 ~ 2025.12.12	2025.12.16

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	1,600,000,000 백
	합 계					₩1,600,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 성산동 소재 지하철 “월드컵경기장역" 동측 인근에 위치하는 ‘성산시영아파트’ 제4동 제13층 제1301호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가실무기준」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 12월 12일임.

(3) 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 12월 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 거주인의 부재 사유로 내부조사에 어려움이 있고 건축물현황도가 없어 외부관찰, 표준적사양, 평가사례 참조 및 인터넷 부동산정보업체의 평면도 참조 등에 의거하여 위치확인, 이용현황 및 내부구조도 등을 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 성산동 446외 1필지		
건물명, 층 ,호수	성산시영아파트 제4동 제13층 제1301호		
용도	아파트		
사용승인일자	1986년 6월 7일		
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	59.43	20.02	51.01

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(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	출처	거래시점
						사용승인일
1	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제*동 제**층 제****호	59.43	51.01	1,550,000,000	등기사항전부증명서	2025.10.- 1986.06.07
2	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제*동 제*층 제***호	59.43	51.01	1,530,000,000	등기사항전부증명서	2025.11.- 1986.06.07
3	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제*동 제**층 제****호	59.43	51.01	1,500,000,000	등기사항전부증명서	2025.10.- 1986.06.07
4	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제**동 제**층 제****호	59.43	51.01	1,600,000,000	등기사항전부증명서	2025.10.- 1986.06.07

사례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	출처	거래시점 / 사용승인일
5	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제**동 제**층 제****호	50.54	43.38	1,370,000,000	등기사항전부증명서	2025.11.- / 1986.06.07
6	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제**동 제**층 제****호	50.03	42.94	1,295,000,000	등기사항전부증명서	2025.11.- / 1986.08.31

(2) 사례 선정

대상물건과 인근지역내 소재하며 최근에 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)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 “서울 마포구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

대상물건	기준시점 2025.11 지수	112.0
거래사례1	거래시점 2025.09 지수	107.9
시점수정치	기준시점 지수/거래시점 지수	112.0 / 107.9 ≒ 1.03800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
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 편익시설과의 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	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

6. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	1,550,000,000	1.000	1.03800	1.000	59.43/ 59.43	1,608,900,000	1,600,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 1,550,000,000원 ~ 1,700,000,000원 내외 수준으로 접근성, 면적, 노후도, 위치별 및 층별 등에 따라 가격차이가 크게 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지 및 건물명, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
1	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제*동 제*층 제***호	29.715	25.505	800,000,000	경매	2025.11.14
		지분 2분의1				1986.06.07
2	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제*동 제*층 제***호	59.43	-	1,375,000,000	시가 참고	2025.09.29
						1986.06.07
3	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제**동 제**층 제****호	50.54	43.38	1,210,000,000	조세	2025.11.14
						1986.06.07
4	성산동 4**외 1필지 성산시영아파트 제**동 제*층 제***호	50.03	-	1,200,000,000	시가 참고	2025.10.22
						1986.08.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	1,600,000,000

구분건물감정평가명세표

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 성산동	446, 450 성산시영 아파트 제4동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 14층				
	[도로명주소] 서울특별시 마포구 월드컵북로 235			1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 지층	446.52 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 435.00 444.36			
(1)	동소	446	대	제3종일반주거지역	38,336.2			
(2)	동소	450	대	제3종일반주거지역	137,451.3			
				(내)				
1				철근콘크리트조 제13층 제1301호	59.43	59.43	1,600,000,000	비준가격
				(1),(2).소유권 대지권	51.01 --------- 175,787.5	51.01		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	1,280,000,000	
						건 물 :	320,000,000	
	합 계						₩1,600,000,000.-	
			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 성산동 소재 지하철 "월드컵경기장역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

1986년 6월에 사용승인된 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상 14층건내
제13층 제1301호로서
외벽: 모르타르위 페인팅 마감 등,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 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 부정형의 토지로서, "아파트" 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 단지 외곽의 공도에 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1)기호(1)
제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-08-10), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 연결녹지(2023-12-28)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 하수도(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2020-12-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2023-12-28)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(지목「도로」한정)(2024.9.10. ~ 2029.9.9.)), 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.)임.

2)기호(2)
제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-08-10), 근린공원(2023-12-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도시철도(2022-03-10)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 연결녹지(2023-12-28)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 하수도(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경

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)

보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(2023-12-28)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
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

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 성산동 446외 1필지 성산시영아파트 제4동 제13층 제1301호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 성산동 446외 1필지 성산시영아파트 제4동 제13층 제1301호

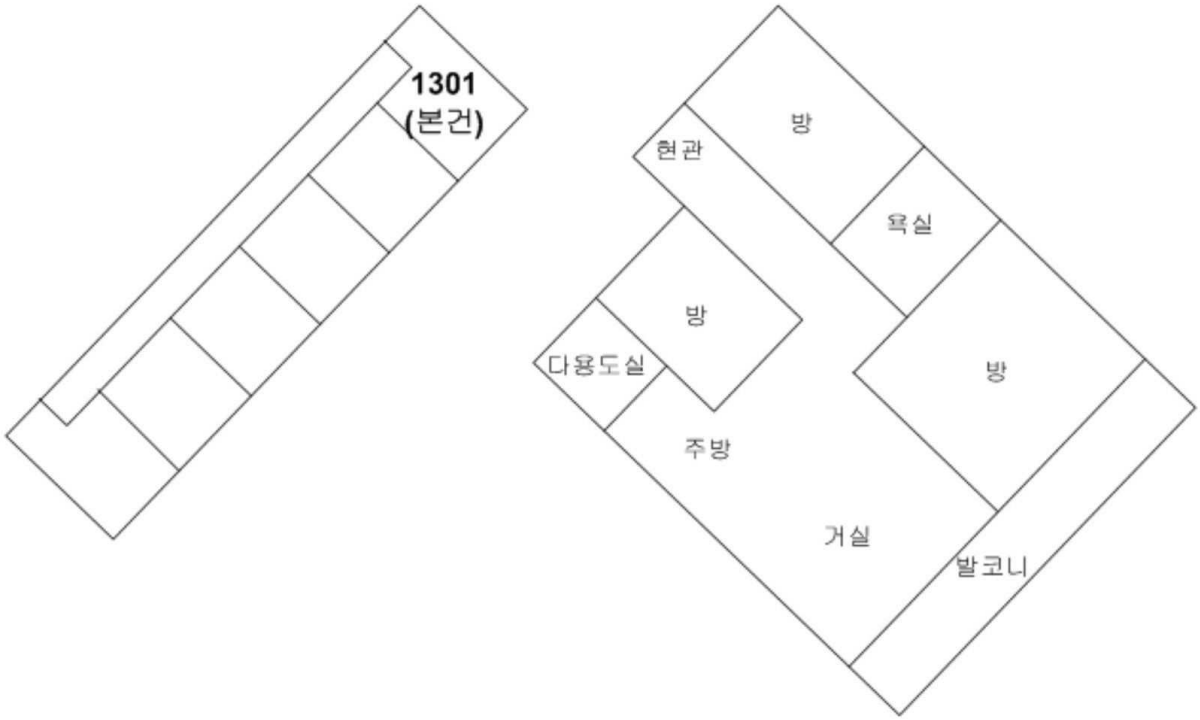


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 마포구 성산동 446외 1필지 성산시영아파트 제4동 제13층 제1301호

NO SCALE

호별배치도 및 내부구조도



본건은 거주인의 부재 사유로 내부조사에 어려움이 있고 건축물현황도가 없어 외부관찰, 표준적사양, 평가사례 참조 및 인터넷 부동산정보업체의 평면도 참조 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

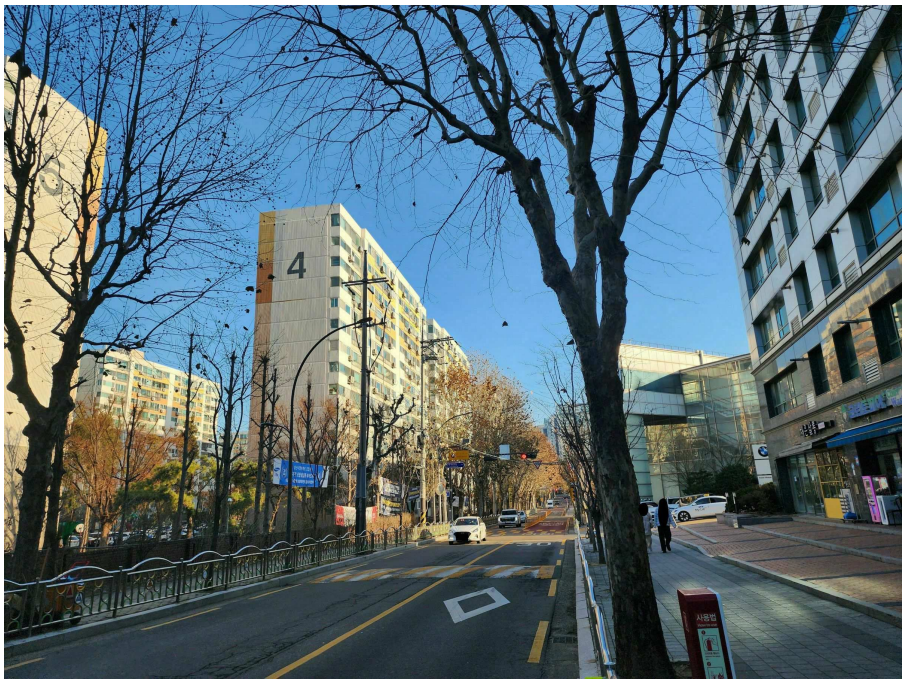


본건 전경

사 진 용 지



본건 출입문



주변 환경