감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 강무훈 소유물건(2026타경64)

의　뢰　인: 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기

감정평가서번호: JIN202604-002



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.

정의진감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 의 진

감정평가액	일십이억사천만원정(₩1,240,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강무훈 (2026타경64)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.23	2026.04.23	2026.04.27

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	1,240,000,000 백
	합 계					₩1,240,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1 감정평가 의뢰인 및 감정평가 목적

본건은 서울서부지방법원에서 의뢰한 사건번호 2026타경64 부동산임의경매(소유자 강무훈, 서울특별시 마포구 서교동 소재 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호, 기호 1)를 위한 경매목적 감정평가입니다.

2 감정평가 기준

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3 기준시점 및 실지조사 기간

(1) 본 감정평가에 있어 기준시점은 특별한 제시가 없었으므로,「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 가격조사를 완료한 날인 2026년 04월 23일로 하였습니다.

(2) 본 감정평가에 있어 실지조사 기간은 2026년 04월 23일 입니다.

4 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 귀 평가명령 및 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5 감정평가 조건

본건 감정평가에 적용한 감정평가 조건은 없습니다.

6 기타사항

(1) 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도와 외부관찰된 내용을 기준으로 하였습니다.

(2) 본건의 호별위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 실제 점유 호수에 의해 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상물건 개요

1 대상물건이 속한 건물의 개요 (출처 : 집합건축물대장)

소재지 및 명칭	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 홍익로 10		
주 용 도	공동주택(아파트), 제2종근린생활시설	**사용승인일자**	2004.11.26
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕	**규 모**	아파트 136세대 상가 98호
층 수	지하 3층 지상 19층	**용도지역**	제3종일반주거지역

2 대상물건의 개요 (출처 : 집합건축물대장, 토지대장)

기호	구분	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	15층 1504호	아파트	92.448	23.355	29.174	-

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

(1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

(3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2 감정평가방법의 적용

(1) 본건은 구분소유 부동산으로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.
또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율을 참고하여 적용한 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

3 거래사례비교법에 의한 감정평가

3.1 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

3.2 참고가격자료 등

3.2.1 동일단지 내 유사물건의 거래사례 (출처 : 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	층·호수	전유면적	대지권			사용승인일	
A	서교동 486	92.448	29.174	1,220,000,000	@13,196,608	2026.04.16	-
	11**층 11**호					2004.11.26	
B	서교동 486	92.448	29.174	1,100,000,000	@11,898,581	2025.10.17	-
	5**층 5**호					2004.11.26	
C	서교동 486	92.448	29.174	1,149,000,000	@12,428,609	2025.09.24	-
	6**층 6**호					2004.11.26	
D	서교동 486	92.448	29.174	1,100,000,000	@11,898,581	2025.09.24	-
	8**층 8**호					2004.11.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2.2 평가선례 (출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가목적 비 고
가	서교동 4** 15**층 17**호	92.45	1,060,000,000	@11,465,657	2024.11.07	2004.11.26	법원경매 -
나	서교동 4** 7**층 7**호	92.45	1,250,000,000	@13,520,822	2026.04.13	2004.11.26	시가참고 -
다	서교동 4** 3**층 3**호	84.86	1,090,000,000	@12,844,685	2025.05.02	2001.03.30	법원경매 -

3.2.3 방매가격 수준

본건 단지내 아파트는 위치, 층, 향, 조망, 내부수리 및 관리상태 등에 따라 가격차이가 있으며, 조사시점 현재 본건 단지내 유사 부동산의 방매가격 수준은 12.5억 원 내외로 조사되었습니다.

3.2.4 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2025.04.27~2026.04.27 출처 : 부동산태인)

지역	서울			마포구			서교동		
용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수
아파트	96.11	91.16	1,176	91.69	87.70	35	61.08	74.22	2

3.3 비교 거래사례 선정

상기 참고자료 중 본건과 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높고 비교적 최근 거래사례로 본건의 가격수준을 잘 반영한다고 판단되는 사례(A)를 선정하였습니다.

구분	소재지 층 · 호수	면적(㎡) 전유면적	 대지권	거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
A	서교동 486 11**층 11**호	92.448	29.174	1,220,000,000	@13,196,608	2026.04.16 2004.11.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다.**(1.000)**

3.5 시점수정

3.5.1 개요

본건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 본건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 "서울특별시 강북지역 서북권 마포구 아파트매매가격지수"(출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하였습니다.

3.5.2 서울특별시 강북지역 서북권 마포구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	101.0	101.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025년	86.5	86.6	87.4	87.9	88.7	91.0	92.8	93.2	94.2	97.0	97.8	98.7
2024년	80.5	80.4	80.5	80.8	81.1	81.8	83.1	84.5	85.4	86.0	86.3	86.4

3.5.3 시점수정치

대상물건의 기준시점(2026.04.23) 적용지수(2026년03월)	101.3
거래사례의 거래시점(2026.04.16) 적용지수(2026년03월)	101.3
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	101.3/101.3 ≒ 1.00000

* 기준시점 : 2026년 03월 지수를 적용함.
* 거래시점 : 2026년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 가치형성요인 비교치 (주거용)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 사례는 동일단지내에 위치하고 있어 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 동일단지내에 소재하고 있어 경과연수에 따른 노후도 등 건물요인 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례대비 동일형으로 개별요인 대체로 유사하나 층별 효용에서 다소 우세하여 개별요인에서 전반적으로 우세함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건과 사례는 기타요인 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치 (1.00×1.00×1.02×1.00)			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교①	산출가액(원)	시산가액(원)
1	1,220,000,000	1.000	1.00000	1.020	92.448/92.448	1,244,400,000	1,240,000,000

※ ① 면적비교 : 본건 전유면적/사례 전유면적

Ⅳ 감정평가액 결정

1 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산에 대한 평가선례, 방매수준, 거래사례 및 낙찰가율 등을 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는 바, 상기의 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

2 감정평가액 결정

기 호	구 분	감정평가액(원)	비고
1	15층 1504호	1,240,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호
건 물 명	강무훈 소유물건(2026타경64)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 (도로명주소) 서울특별시 마포구 홍익로 10 철근콘크리트 평스라브지붕 19층	공동주택 (아파트) 제2종근린 생활시설				
	지하3층		3,883.253			
	지하2층		3,973.891			
	지하1층		3,558.108			
	1층		1,971.857			
	2층~7층 각		1,121.336			
	8층		1,023.987			
	9층~11층 각		912.772			
	12층, 13층 각		801.557			
	14층~18층 각		578.803			
	19층		450.768			
	옥탑1	(연면적제외)	46.816			
	옥탑2	(연면적제외)	61.88			
	용도: 지하3층-기계실,전기실 735.147㎡ 주차장 3148.106㎡ 지하2층-주차장 3277.661㎡ 제2종근린생활시설(7호) 606.677㎡ 관리실 23.275㎡ 계단실,화장실 66.278㎡ 지하1층-계단실,엘리베이터,화장실 202.233㎡ 주차장 1371.662㎡ 제2종근린생활시설(50호) 1984.213㎡ 1층-노인정,기계,전기,관리,경비,엠디에프실					

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호
건 물 명	강무훈 소유물건(2026타경64)

기호	구 분	지목 및 용도	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
	90.597㎡ 제2종근린생활시설(40호) 1577.32㎡ 계단실,엘리베이터, 화장실 323.94㎡ 2층-19층 아파트 옥탑1,2층-계단실,엘리베이터, 기계실					
	[전유부분의 건물의 표시] 15층 1504호 철근콘크리트조		92.448	92.448	1,240,000,000	비준가격 (공용부분포함)
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1.서울특별시 마포구 서교동 486	대	5,026.8			
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.		29.174 ------- 5,026.8	29.17		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**868,000,000**	
				건 물 :	**372,000,000**	
	합 계				₩1,240,000,000.-	
		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 서교동 소재 "서교초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 홍대주변 상권이 주를 이루는 상가지대로 인근에 근린생활시설, 학교, 공원 등 생활편익시설이 소재하고 있어 주거지로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(2호선 홍대입구역)이 위치하고 있어 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층 지상19층 건물 내 15층 1504호로서
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2004.11.26)
외 벽 : 몰탈위 페인트, 화강석 마감
내 벽 : 벽지, 타일
바 닥 : 마루, 타일
창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 되어있음.

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

인근지대비 완경사의 사다리형 토지로서 주상용(주상복합아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 20m 내외, 북서측으로 6m 내외, 북동측으로 약 8m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 특정개발진흥지구, 지구단위계획구역(2014-04-03), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-04)((2016.04.04.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-04-04)((2016.04.04.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 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.)

(9) 공부와의 차이

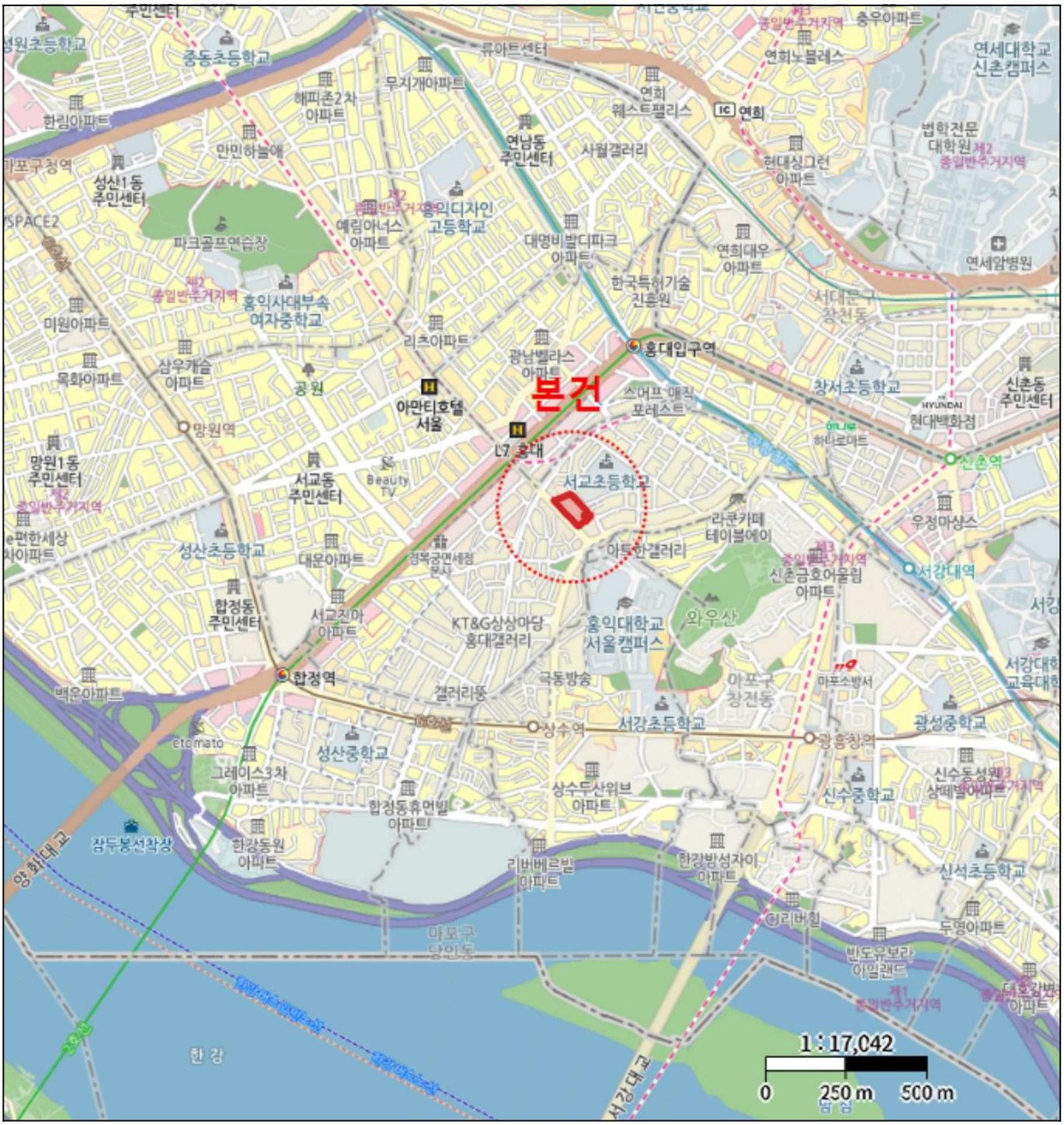
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

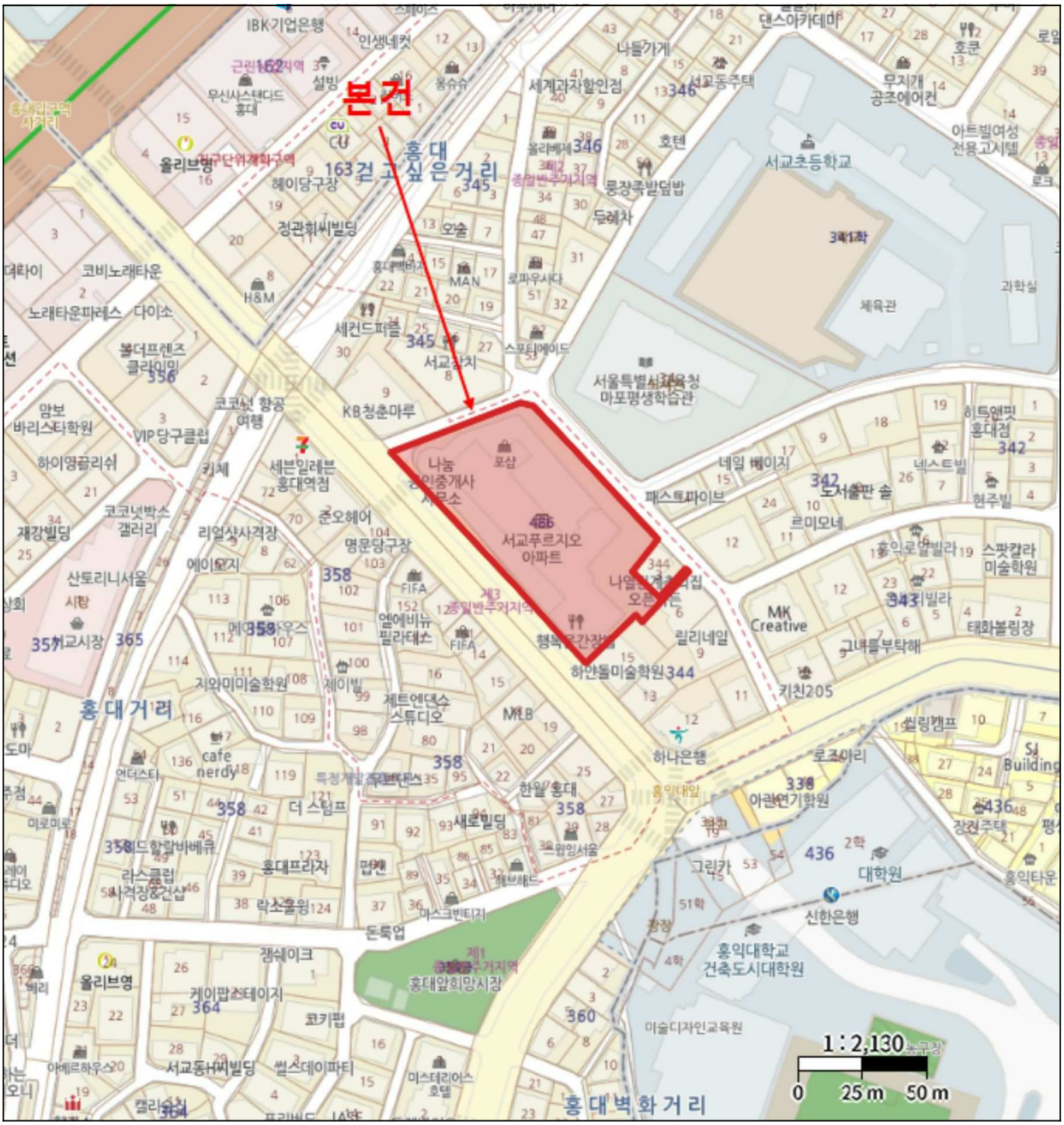
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호

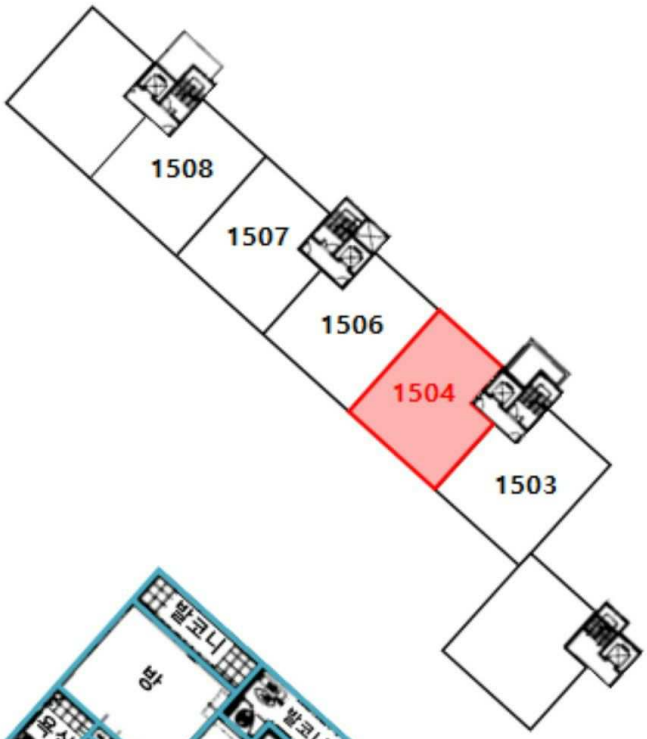


건 물 개 황 도

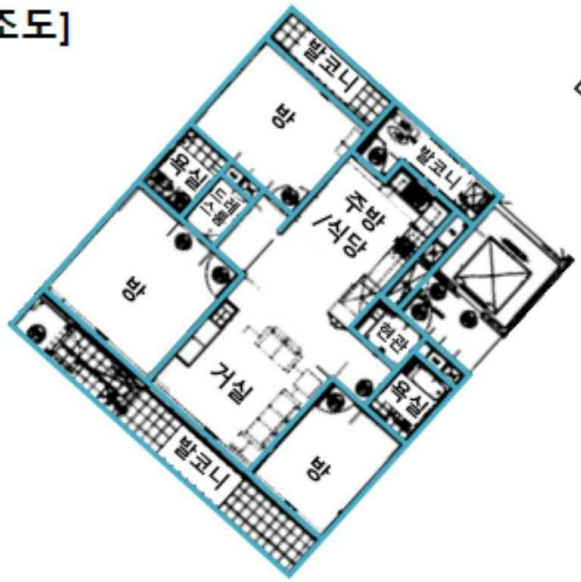
소 재 지	서울특별시 마포구 서교동 486 서교푸르지오아파트 101동 15층 1504호

NON SCALE

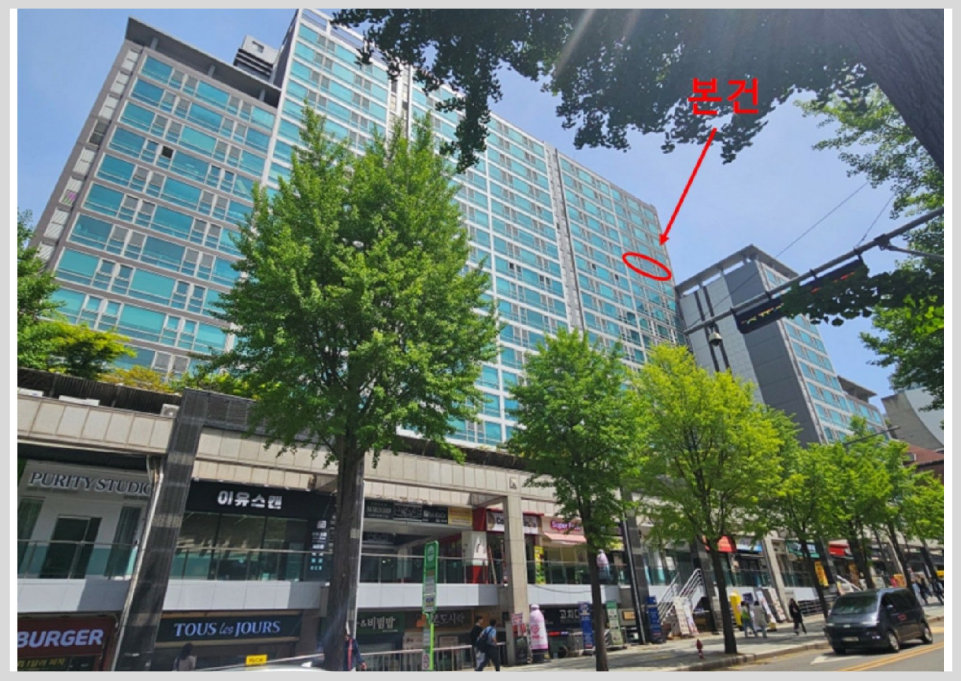
[호별배치도]



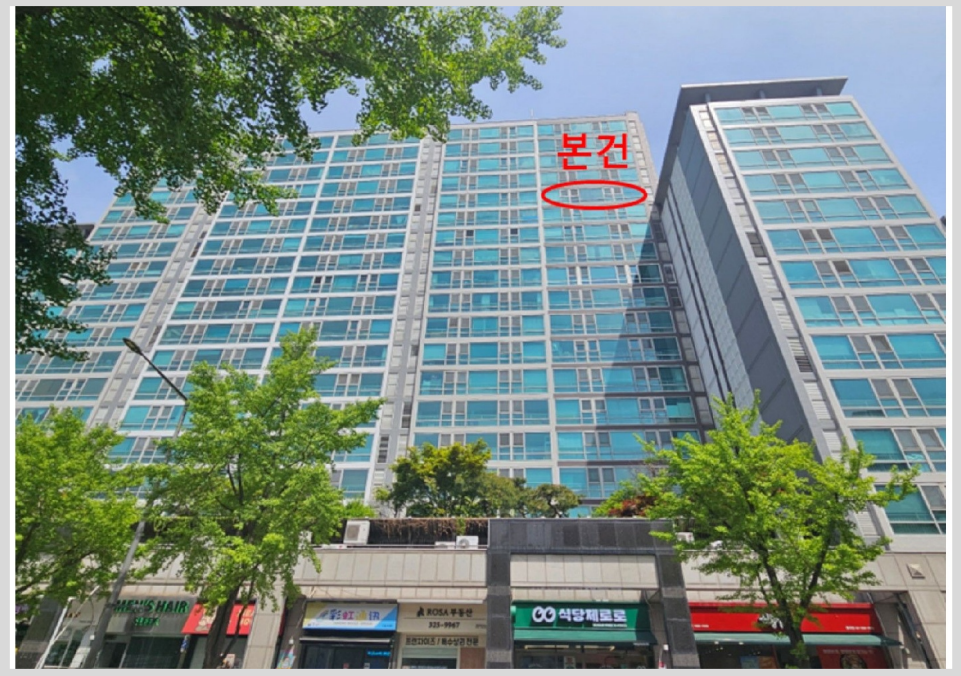
[내부구조도]



* 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 실제 내부구조와 상이할 수 있는 바, 이점 유의하시기 바랍니다.


본건
PURITY STUDIO
이유스랩
BURGER
TOUS les JOURS

[ ]


본건
석당제로로

[ ]


본건
상가지하주차장

[ ]


1504
양수기함

[ ]



[ ]


PRUGIO

[ ]



[ ]


본건동
OLIVE YOUNG

[ ]


본건동
지구별

[ ]


본건동

[ ]