감 정 평 가 서

건 명	최보옥 소유물건(2026타경50204)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	260316-01-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 성 일

감정평가액	육억구천사백만원정(₩694,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최보옥 (2026타경50204)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.23	2026.03.23 ~ 2026.03.23	2026.03.24

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	694,000,000 백
	합 계					₩694,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서대문구 충정로3가 소재 지하철5호선 “충정로역" 북동측 인근에 위치한 아파트 1개호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년03월23일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 "마포로5구역제2지구(도시정비형)재개발사업구역" 내에 소재하는 바, 조합원지위, 사업진행상황 등 관련내용은 별도 재확인하시기 바랍니다.

- 기준시점 현재 사업진행단계 : 조합설립인가(2024.07.31.)
- 조합 주소 및 전화번호 : 서울시 서대문구 충정로4길 10, 여문각 2층(충정로3가)
  Tel) 02-362-6710

3) 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 인근 탐문조사, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

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

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 대상부동산의 개요

물건소재지	서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5, 250-70 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 충정로 30			
건물명, 동호수	통칭 "충정아파트", 2층 209호			
본건 세부정보	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	아파트	99.5	- (건축물대장)	28.43
단지정보	단지규모	건축물 등재	건물의 구조	
	1개동(공부상 아파트 및 근린생활시설)	1937-08-29 (등기에 의한 건축물 등재)	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층	
기타	설비		용도지역 등	
	위생 및 급배수설비, 난방설비(도시가스) 등		준주거지역 등	

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	충정로3가 18*-*	- 7/70*	81.686	3.3	550,000	2025.09.**	-

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 서대문구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 서대문구 아파트 매매가격지수

(기준시점; 2026.01=100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	94.5	94.6	94.8	95.0	95.2	95.8	96.3	96.6	97.0	97.8	98.3	98.9
2026년	100.0	100.9										

- 시점 수정치 산정

▶ 사례1의 가격지수 : 96.6

▶ 본건의 가격지수 : 100.9

▶ 시점 수정치 : 100.9/96.6 ≒ 1.04451

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.15	교통 및 도보의 편의성 등에서 본건이 우세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성		
		획지·단지의 여건		
	교육환경	교육시설과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경, 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설의 유무 및 거리		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드		0.50	건물의 노후도 등에서 본건이 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조, 외부구조, 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식, 각종 설비의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		1.50	대지사용권의

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		크기 등에서 본건이 우세함.
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.15	재개발사업의 진행정도 등을 감안함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.99	

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	550,000	1.00	1.04451	0.99	1.22	693,858	694,000

* 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치(99.5/81.686≒1.22)임.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 인근 평가선례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	충정로3가 25*-*외	- 3/30*	23.38	6.61	135,000	2024.06.**	공매

2. 인근 실거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	충정로3가 18*-*	- 4/40*	57.75	7.6	440,000	2025.09.**	-
#2	충정로3가 18*-*	- 1/1**	66.12	5.0249	350,000	2025.03.**	-
#3	충정로3가 22*	- 13/130*	84.24	16	745,000	2026.01.**	-
#4	충정로3가 22*	- 12/120*	84.24	16	670,000	2026.01.**	-

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액
1	충정로3가 250-5외	- 2/209	99.5	28.43	694,000,000	694,000,000

.

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
1.	1동의	건물의	표시					
	서울특별시	250-5,	아파트	철근콩크리트조				
	서대문구	250-70		슬래브지붕				
	충정로3가			5층				
	[도로명주소]			1층	862.81			
	서울특별시			2층	836.36			
	서대문구			3층	776.86			
	충정로 30			4층	776.86			
				5층	79.34			
				지하실	218.18			
	전유부분의	건물의	표시					
	2층 209호			철근콘크리트조	99.5	99.5	694,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의	표시						
	1. 서울특별시	250-5	대	준주거지역	75.7			
	서대문구							
	충정로3가							
	2. 동 소	250-70	대	준주거지역	835			
	대지권의	종류						
	1, 2. 소유권							
	대지권의	비율			8.6			
	1, 2.				--------	28.43		
					275.5			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**624,600,000**	
						건 물 :	**69,400,000**	
	합 계						**₩694,000,000.-**	
			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 서대문구 충정로3가 소재 지하철5호선 "충정로역" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 근린생활시설, 업무시설, 단독주택 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철2/5호선 환승역인 "충정로역"이 소재하는 등 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 5층 건 내 제2층 제209호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등
내벽 : 샤시창호 등

* 본건이 소재한 통칭 "충정아파트"는 집합건축물대장에 시설물안전법에 따른 긴급 대피명령 이행대상 위험건축물(E등급)로 등재되어 있음.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 난방설비(도시가스) 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필일단의 부정형 토지로서 아파트및근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 광대로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 준주거지역(2024-12-19), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)
(2022-09-22)(저촉), 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인관할교육청),
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M), 정비구역(2022-09-22), 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)
(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 건축선.

(9) 공부와의 차이

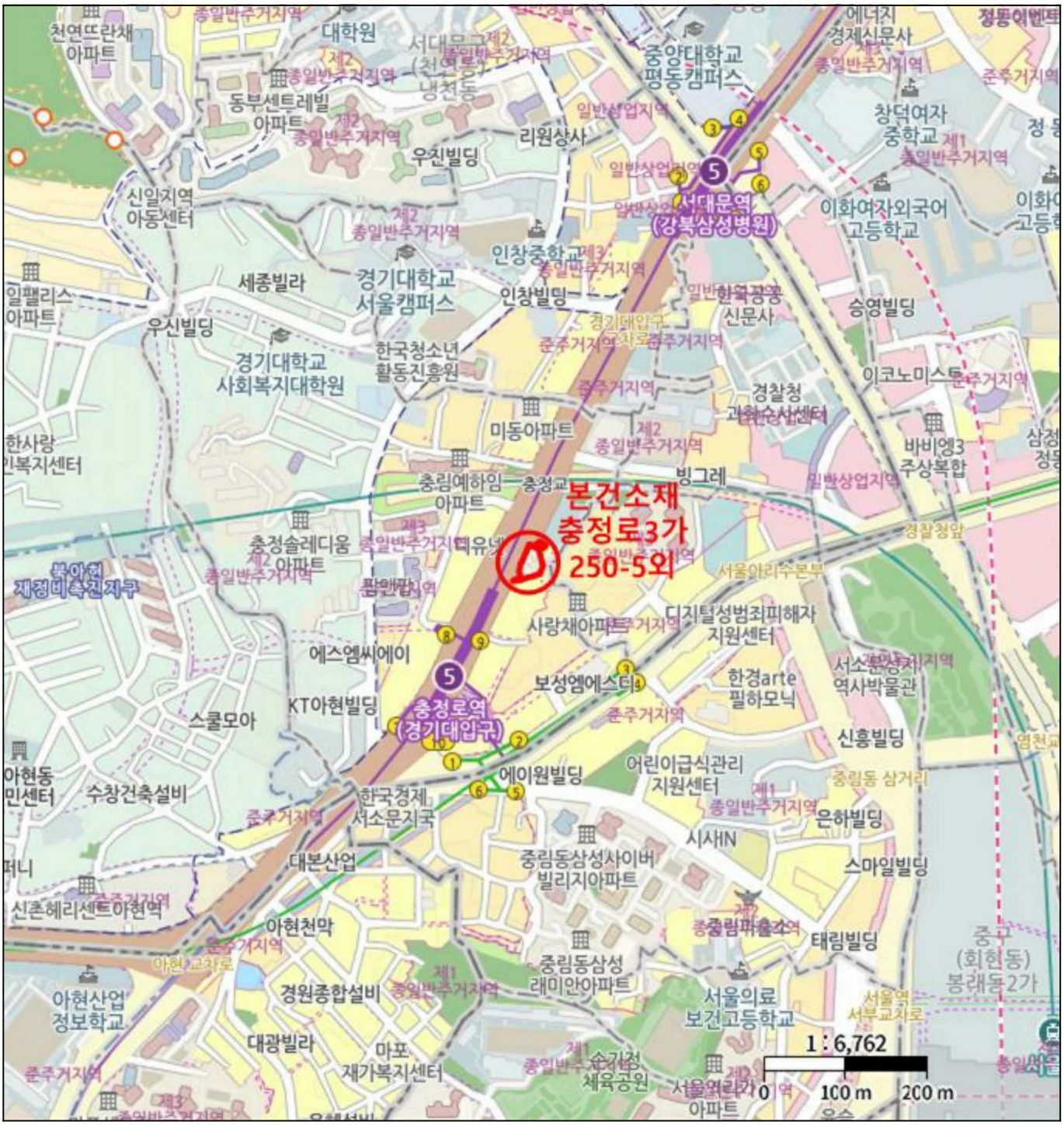
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건은 "마포로5구역제2지구(도시정비형)재개발사업구역" 내에 소재하며,
   현재 사업진행단계는 조합설립인가(2024.07.31.)를 득한 상태임.
3. 집합건축물대장에 "시설물안전법에 따른 긴급 대피명령 이행대상 위험건축물(E등급)"로
   등재되어 있음.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5외 2층 209호



위 치 도

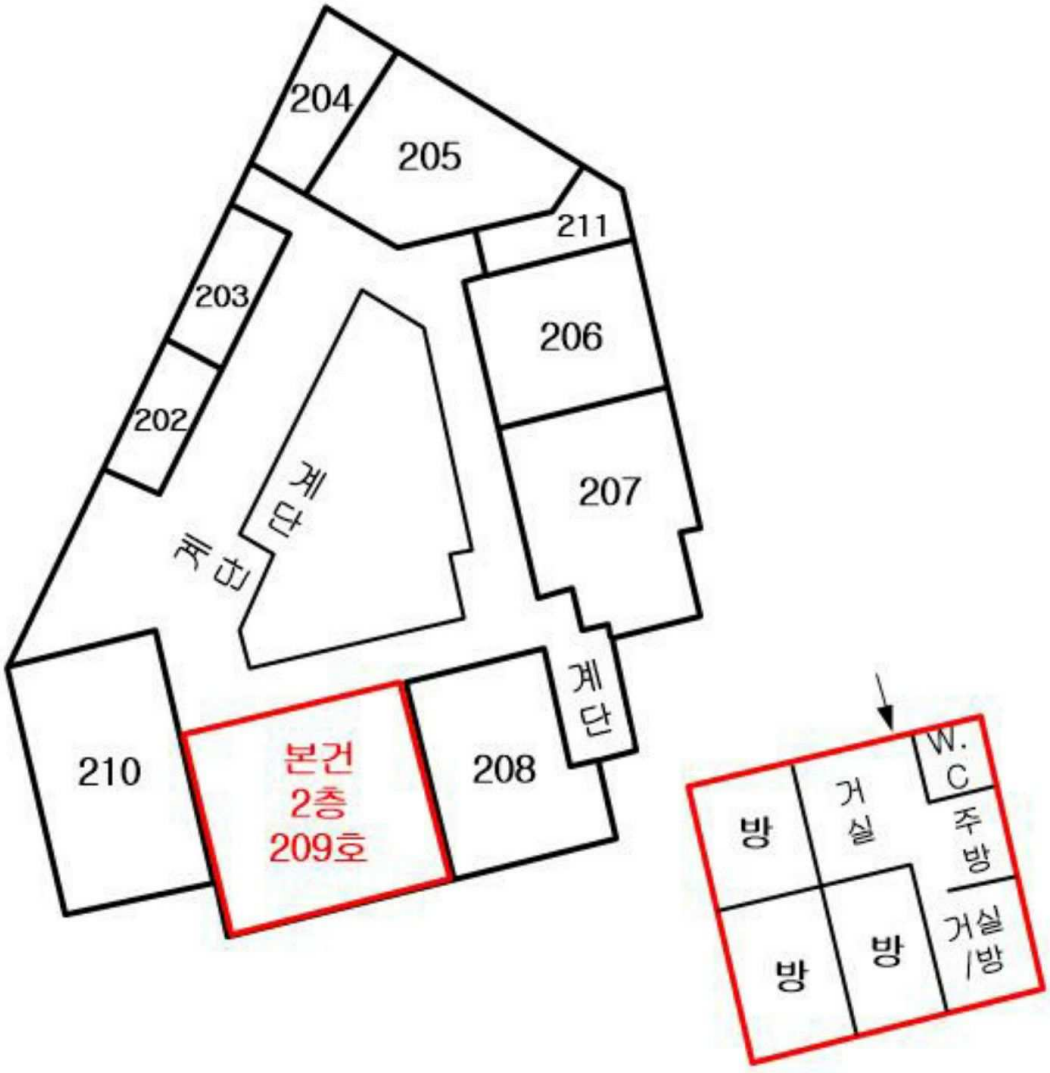
소 재 지	서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5외 2층 209호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5외 2층 209호

<호별배치도 및 내부구조도>



* 본건의 내부구조는 인근 탐문조사, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인바랍니다.


명 가 곱 창
오토바이 바이크

" "( )



" "( )


부동산
363-9643
중정아파트
장안부동산 공인중개사 사무소
363-9643
충정아파트
중정아파트


209





( )