

감정평가서

건명	이영구 소유물건 (2025타경52357)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅
감정서번호	성민251226W52357

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

조광현



(인)

감정평가액	일십팔억이천만원정(₩1,820,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영구 (2025타경52357)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록(건축물대장)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 31	2025. 12. 30 ~ 2025. 12. 31	2025. 12. 31		
감 정 평 가 내 용	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 이	아파트	1개호 하 여	- 백	1,820,000,000
	합 계					₩1,820,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 마포구 도화동 357[도로명주소 : 서울특별시 마포구 새창로 52 (도화동)]에 소재하는 “도화동현대아파트” 107동 13층 1303호로서 서울서부지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.31일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

평가 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 마포구 도화동 357				
도로명주소	서울특별시 마포구 새창로 52(도화동)				
건물명, 층, 호수	“도화동현대아파트” 107동 13층 1303호				
용 도	아파트		사용승인일		1996.09.25
면 적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	128.26	35.9	164.16	56.79	78.1

평가 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부]

사례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (㎡당 단가)	거래시점
							사용승인일
가	도화동 357	도화동현대아파트 105동	13층 /130*호	128.26	56.79	1,750,000,000 (@13,644,160)	2025.10.01
							1996.09.25
나	도화동 357	도화동현대아파트 107동	12층 /120*호	128.26	56.79	1,450,000,000 (@11,305,161)	2025.01.09
							1996.09.25
다	도화동 357	도화동현대아파트 105동	14층 /140*호	128.26	56.79	1,455,000,000 (@11,344,144)	2025.06.10
							1996.09.25

(2) 거래사례의 선정

본건과 인근에 소재하고 층, 면적 등이 동일하며 비교적 최근에 거래된 사례 "가" 를 선정 함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

아파트

지역 : 서울특별시 마포구(25.10.01~25.12.31)

거래시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.12.31, 2025년11월 지수를 적용 함

평가 의견

2025.10.01 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 107.9

2025.12.31 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 112.0

시점수정치 : $112.0/107.9 \approx 1.03800$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	사례 대비 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.00	사례 대비 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별 적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례 대비 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	기타			
누 계		1.00(1.00x1.00x1.00)		

평가 의견

7. 비준가격

평가대상	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
13층 1303호	1,750,000,000	1.00	1.03800	1.00	128.26 /128.26	≒ 1,820,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 호가수준은 건축년도별, 층별, 위치별, 대지권 면적의 대소 등에 따라 차이가 있는바, 대체적으로 전용면적 ㎡당 14,000,000원 ~ 15,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (평가목적)	가격시점
						사용승인일
도화동 357	도화동현대아파트 109동	6층 /60*호	128.26	56.79	1,600,000,000 (법원경매)	2025.11.04
						1996.09.25
도화동 357	도화동현대아파트 107동	4층 /40*호	128.26	56.79	1,650,000,000 (법원경매)	2025.11.28
						1996.09.25
도화동 357	도화동현대아파트 105동	1층 /10*호	128.26	56.79	1,270,000,000 (조세)	2025.07.03
						1996.09.25

평가 의견

3. 서울특별시 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.11.01 ~ 2025.11.30	89.8
1개월 평균	2025.11.01 ~ 2025.11.30	79.0

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

13층 1303호	:	₩1,820,000,000
합 계		₩1,820,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울특별시 아파트 매매가격지수, 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 마포구 도화동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 새창로 52 (도화동)	357, 357-1, 357-4, 357-5, 357-6, 357-9 도화동 현대 아파트 제107동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 13층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 지층	 878.22 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 832.26 277.42 825.24			
1	동 소	357	대	제3종일반주거지역	44,833.9			
2	동 소	357-1	대	제2종일반주거지역	3,403.5			
3	동 소	357-4	대	제3종일반주거지역	11.9			
4	동 소	357-5	대	제3종일반주거지역	12.6			
5	동 소	357-6	대	제3종일반주거지역	5.9			
6	동 소	357-9	대	제3종일반주거지역 (내) 제13층 제1306호 철근콘크리트조	93.6 128.26	128.26	1,820,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 2 3 4 5 6 소유권 대지권	56.79 48,411.4x----- -- 48,411.4	56.79		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,274,000,000 546,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩1,820,000,000.-	
			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 도화동 소재 "마포초등학교" 동측 인근에 위치하였으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조, 평스라브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 제13층 1303호로서,
(사용승인일 1996.09.25)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등,
창호 : 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중이며, 내부 이용상황은 후첨 "내부구조도" 참고바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 난방설비, 및 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(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)

본건은 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 20미터 내외, 남동측으로 노폭 약 12미터 내외, 북서측으로 노폭 약 5미터 내외의 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1(도화동 357)
제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2003-10-29)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2003-10-29)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-26)<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>
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.)

기호2(도화동 357-1)
제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<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.)

기호3(도화동 357-4)

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)

제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-26)<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.)

기호4(도화동 357-5)
제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2003-10-29)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2003-10-29)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<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.)

기호5(도화동 357-6)
제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2003-10-29)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 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.)

기호6(도화동 357-9)
제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2003-10-29)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

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)

(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.)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

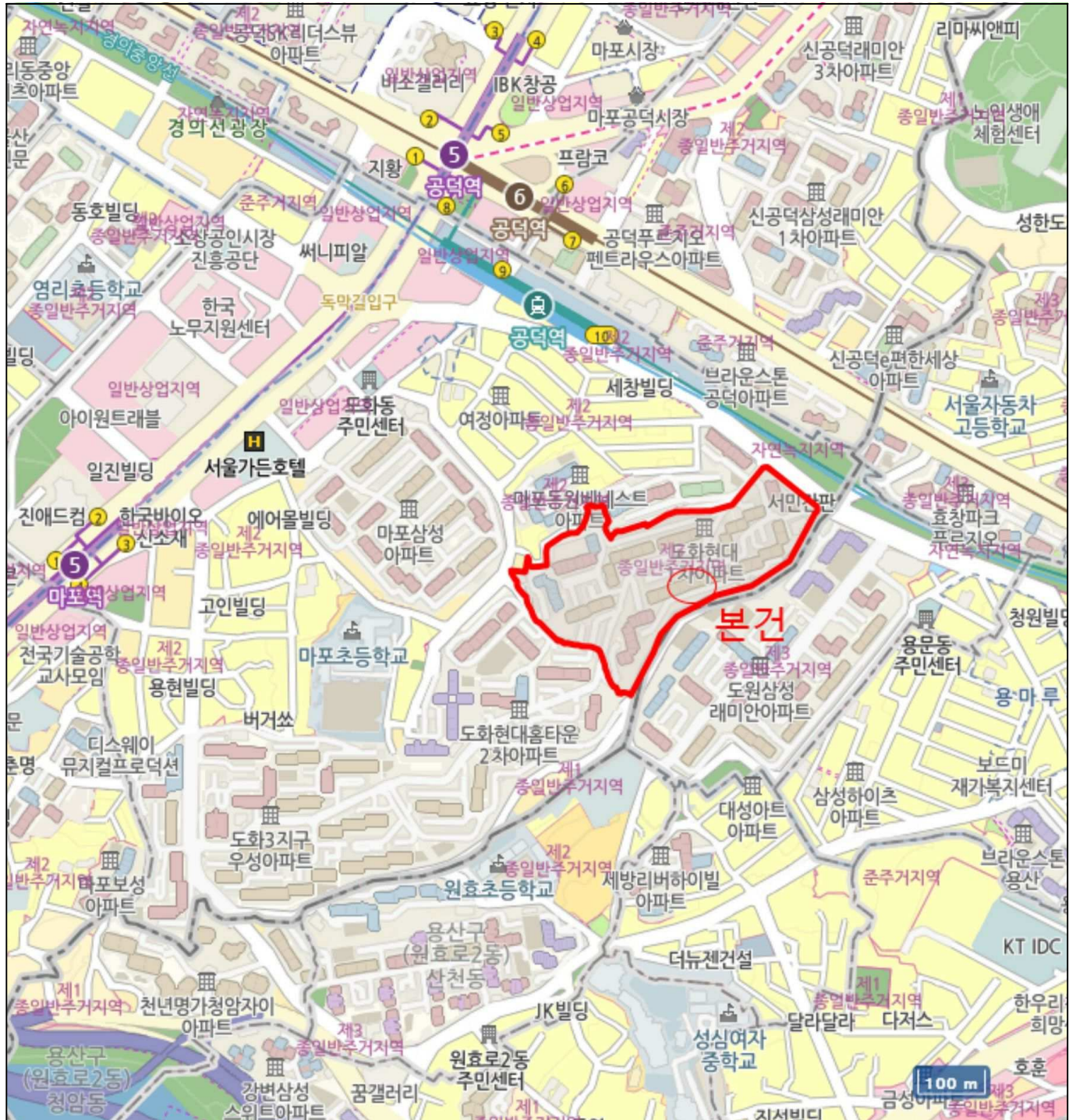
-임대관계 미상임.
-후첨 내부구조도는 건축물대장상 현황도면,외부관찰 등에 의거 도시하였으니 참고 하시기
바람.

광역위치도

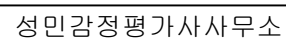


소재지

서울특별시 마포구 도화동 357 도화동현대아파트 107동 13층 1303호



서울특별시 마포구 도화동 357 도화동현대아파트 107동 13층 1303호

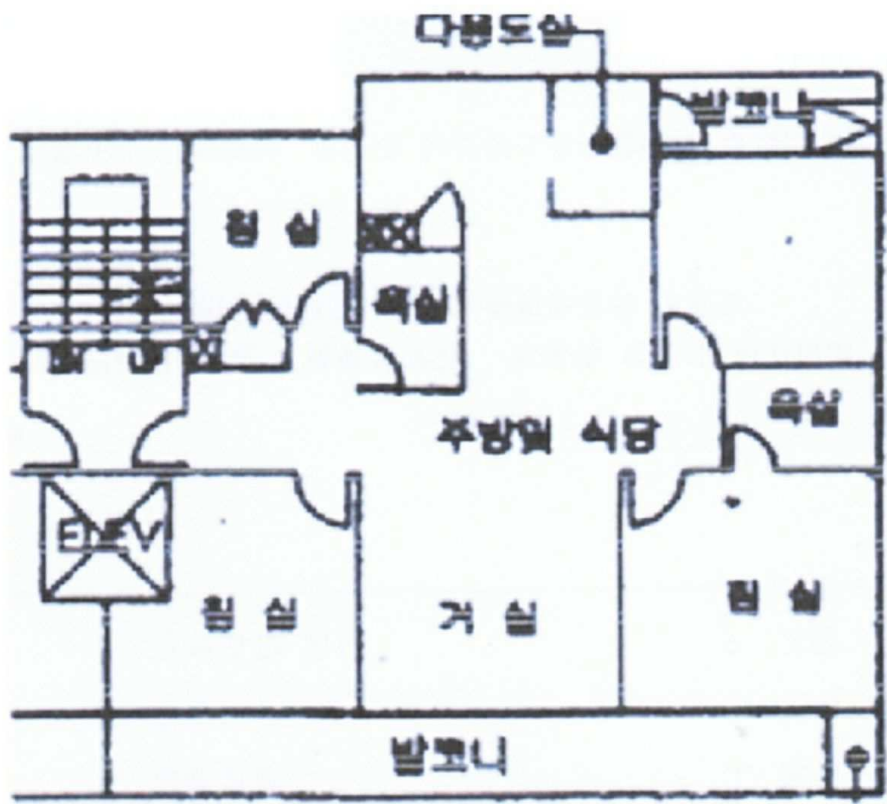


내 부 구 조 도

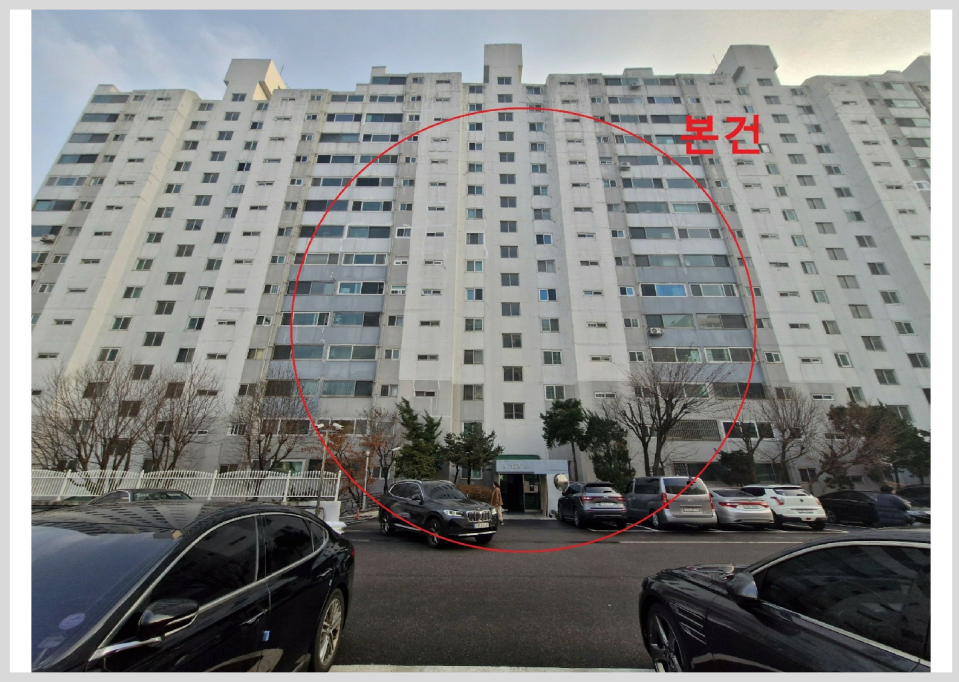


소 재 지	서울특별시 마포구 도화동 357 도화동현대아파트 107동 13층 1303호
-------	---

<1303호 내부구조도>



(주) 내부구조도는 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 도시하였으니
참고하시기 바랍니다.





(1303)

