감 정 평 가 서

건 명	서정순 소유물건(2026타경50029)
의 뢰 인	서울서부지방법원 경매7계 사법보좌관 조동혁
감정서번호	26-0126-001



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



DH감정평가사사무소

26-0126-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 동 현 **이 동현** (인)

감정평가액	금칠억이천이백만원정 (₩722,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 경매7계 사법보좌관 조동혁	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서 정 순 (2026타경50029)	감정평가 조 건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작성일자
기 타 참고사항	-	2026.01.28.	2026.01.26.~2026.01.28.	2026.01.28.

	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
감정평가내용	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	722,000,000
	합 계					**₩722,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 마포구 합정동 474
건 물 명	합정한강아파트

기호	구 분	지 목 및 용 도	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	[1동의 건물 및 토지]					
	철근콘크리트구조	아파트 및				
	평슬라브지붕	근린생활시설				
	7층					
	지2층		130			
	지1층		1,308.7			
	1층		295.42			
	1층		263.95			
	2층 ~ 7층 (각)		466.93			
	옥탑1층		69.37			
	[도로명주소]					
	서울특별시 마포구 포은로 34					
1.	서울특별시 마포구 합정동 474	대	1,671.8			
	[전유부분]					
1	철근콘크리트구조		52.62	52.62	722,000,000	비준가액 (공용면적 45.45㎡ 포함)
	제3층 제306호					
			33.86			
	1 소유권대지권		1,671.8 x-	33.86		
			1,671.8			
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	505,400,000	
				건 물 :	216,600,000	
	합 계				₩722,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 합정동 소재 "합정동 주민센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)로서, 서울서부지방법원의 경매(2026타경50029)목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.01.28.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2026.01.26.~2026.01.28.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 마포구 합정동 474 [서울특별시 마포구 포은로 34 (합정동)]		
명칭	합정한강아파트		
연면적	4,868.02㎡	건축면적	1,502.58㎡
주구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	사용승인일	2017.08.17.
호수/세대수	2호/46세대	건축물 수	지하: 2층 지상: 7층
용도지역	제2종일반주거지역		
주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설		

2. 대상물건의 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)		대지권면적(㎡)
			전유	공용	
1	제3층/제306호	아파트	52.62	45.45	33.86

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전용 면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	합정동 400	제6층/제600호	아파트	52.62	747,000,000 (@14,196,123)	2025.11.07. 2017.08.17.	-
#2	합정동 400	제5층/제500호	아파트	52.62	740,000,000 (@14,063,093)	2025.10.15. 2017.08.17.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근에 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치 (변동률%)	매매가격지수			비 고
1	아파트	서울특별시 마포구	1.01802 (1.802%)	거래시점	2025.11.07	111.0	113.0 / 111.0 ≒ 1.01802
				기준시점	2026.01.28	113.0	

거래시점 : 2025.11.07, 2025년10월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.01.28, 2025년12월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**0.950**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	거래사례 #1	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교(㎡) (본건/사례)			
	거래가액(원)				본건	사례		
1	747,000,000	1.000	1.01802	0.950	52.62	52.62	722,437,893	722,000,000

※ 시산가액: 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전유면적당 가격수준은 12,700,000원/㎡ ~ 14,500,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원) 단가(원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	망원동 400	제200동/제4층/제400호	84.97	1,080,000,000 (@12,710,368)	2024.10.28	법원경매

(출처: 감정평가사협회정보 등)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구분		감정평가액(원)	비고
1	합정한강아파트 제3층 제306호	722,000,000	-
결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.		

26-0126-001

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 합정동 소재 "합정동 주민센터" 남서측 인근에 위치하였으며, 주위는 공동주택, 다세대주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상7층 건물 내 제3층 제306호로서,
(사용승인일 2017.08.17.)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등,
창호 : 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중이며, 내부 이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 가장형 평지의 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건은 남서측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역((한강변) 서울특별시 공고 제2016-2272호), 토지거래 계약에 관한 허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래 계약에 관한 허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트 한정, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 가타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

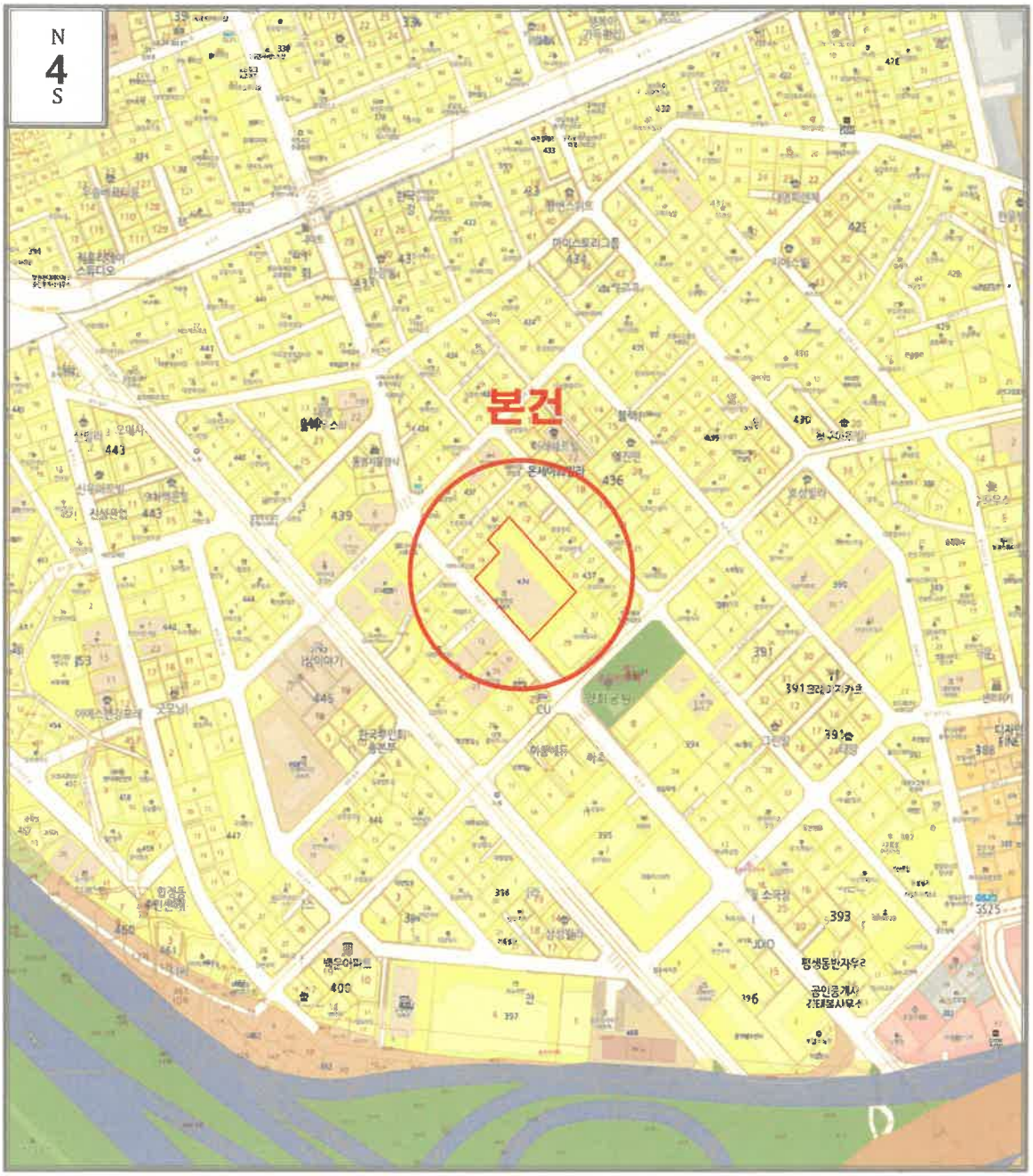
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 합정동 474 합정한강아파트 제3층 제306호

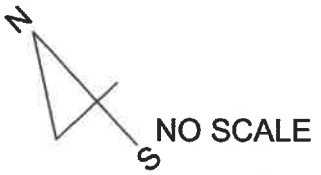


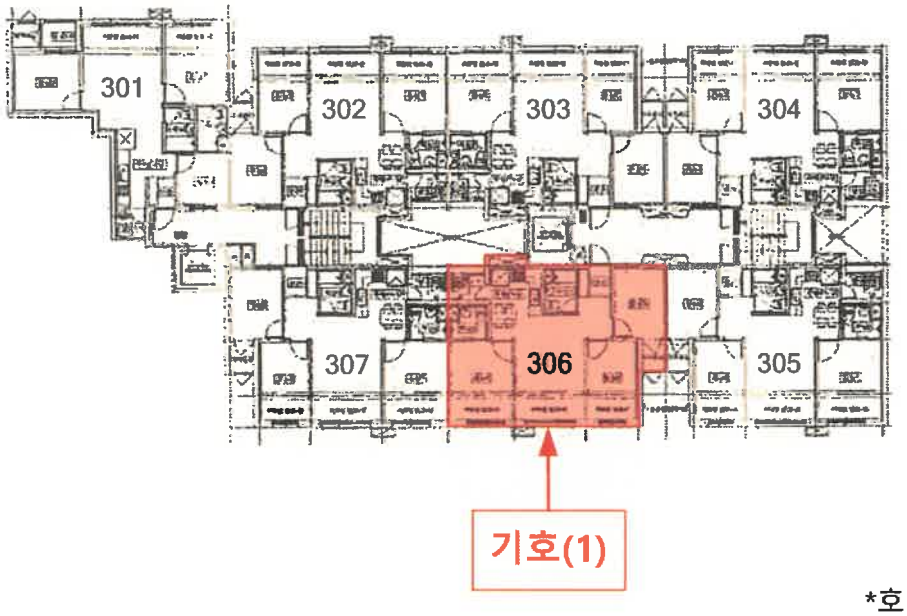
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 합정동 474 합정한강아파트 제3층 제306호

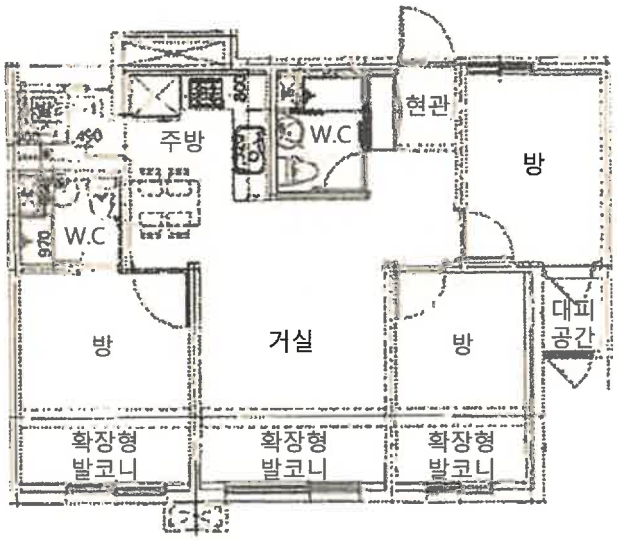


건 물 개 황 도





호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

사 진 용 지



본건 소재 건물



접면도로 및 주변환경



본건 공동현관문



본건 현관문

회 보 서

우)07054 서울특별시 동작구 보라매로70,105동 1304호
E-Mail : dhapp1@kapaland.co.kr
TEL. 010-8354-3388
FAX. 02-6008-3888

문서번호 : 26-0126-001

시행일자 : 2026.01.28.

수 신 : 서울서부지방법원 경매7계 사법보좌관 조동혁

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

1. 우리 디에이치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2.2026.01.26자 귀 제 『 2026타경50029 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『 서정순 소유물건(2026타경50029) 』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부

DH감정평가사사무소
대 표 이 동 현