감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건 명	홍수연 소유물건(2026타경50398)
감정서번호	DW-260410-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 대 운

감정평가액	이십팔억오천만원정(₩2,850,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	홍수연 (2026타경50398)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.24	2026.04.20 ~ 2026.04.24	2026.04.28

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	2,850,000,000 백
	합 계					₩2,850,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
박 지 현

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 마포구 도화동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 마포구 도화동 555 (도로명주소)서울특별시 마포구 마포대로 33		
건물명,층,호수	마포한화오벨리스크 아-37층 3705호 (집합건축물대장상 "37층 아-3705호")		
공부상 용도	아파트	사용승인일	2004.10.8
면적	전유면적 125.12㎡	공용면적 102.46㎡	대지권 18.61㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2026.04.22에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.04.24임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인년
A	도화동 ***	아파트	아-25/ ****	75.72	11.19	1,197,000,000	2025.06.24 2004

② 거례사례 선정 의견

상기 거래사례는 대상물건과 비교성이 있는 동일 건물내 소재하는 유사부동산의 거래사례로 지리적 위치, 물적 유사성, 거래시점 및 거래가액의 등기여부 등을 종합·고려하여 이를 선정함.

2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향 중에서 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
-서울특별시 강북지역 서북권 마포구 아파트 매매가격지수를 적용함.
-시점수정치 산출(2026.01=100)
▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 88.7 (2025.05)
▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.3 (2026.03)
▷시점수정치 : 101.3 / 88.7 ≒ 1.14205

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
(단지)외부요인	교통 및 도보의 편의성(가로의 폭·구조 등의 상태, 교통시설과의 거리 및 편의성, 횡지 여건 등), 접근성(도심과의 거리, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 인근 환경(교육, 자연, 거주 등) 등
(단지)내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 부대설비 상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 세대수 및 면적구성 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적, 내부 설계 및 구조, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치 (누계)
대상물건	1.00	1.00	1.26	1.00	1.260
	대상물건과 거래사례는 동일 건물내 유사부동산으로서 외부요인, 내부요인 등에서 대등하며 호별요인의 경우 층별 효용, 내부 설계 등 비교항목들을 전체적으로 고려할 때 대상물건이 사례대비 우세함.				

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 결정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건	사례거래가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	1,197,000,000	1.00	1.14205	1.260	125.12/75.72	2,846,203,472	2,850,000,000

※산출가액의 유효숫자 넷째자리에서 반올림하여 시산가액을 결정함.

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점 / 사용승인년
a	도화동 ***	아파트	아-37/ ****	126.12	2,800,000,000	2023.09.09 / 2004
b	도화동 ***	아파트	아-26/ ****	75.72	1,195,000,000	2025.03.28 / 2004
c	도화동 ***	아파트	18/ **-****	84.99	1,490,000,000	2026.02.09 / 2007

2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인년
a	도화동 ***	아파트	아-37/ ****	126.12	2,770,000,000	담보	2024.11.29 / 2004
b	공덕동 ***	아파트	38/ **-****	231.074	6,000,000,000	담보	2025.01.13 / 2009

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 기타 참고(유의)사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물(주거용) 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 2,850,000,000원

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적을 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리적으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

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	서울특별시 마포구 도화동	555 마포 한화오벨리스크	아파트,오피스텔,근린생활시설,운동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 37층				
				지하6층	930.75	기계실,전기실		
				지하6층	5,863.68	주차장		
	[도로명주소]			지하5층	5,791.50	주차장		
	서울특별시			지하4층	825.22	기계실,전기실		
	마포구			지하4층	5,950.80	주차장		
	마포대로			지하3층	51.28	기계실,전기실		
	33			지하3층	5,877.77	주차장		
				지하2층	143.32	기계실,전기실		
				지하2층	6,902.16	주차장		
				지하1층	244.64	계단실,엘리베	이터	
				지하1층	3,905.46	근린생활시설	(41호)	
				지하1층	1,084.14	운동시설(1호)		
				지하1층	482.13	기계실,전기실		
				지하1층	1,355.66	주차장		
				1층	1,025.30	계단실,엘리베	이터	
				1층	993.74	근린생활시설	(15호)	
				1층	73.94	계단실,엘리베	이터	
				1층	130.45	기계실,전기실		
				2층	1,381.32	아파트(26세대)		
				2층	860.42	오피스텔(18호)		
				3층	1,381.32	아파트(26세대)		
				3층	860.42	오피스텔(18호)		
				4층	1,381.32	아파트(26세대)		
				4층	860.42	오피스텔(18호)		
				5층	1,381.32	아파트(26세대)		
				5층	860.42	오피스텔(18호)		
				6층	1,381.32	아파트(26세대)		
				6층	860.42	오피스텔(18호)		
				7층	1,381.32	아파트(26세대)		
				7층	860.42	오피스텔(18호)		
				8층	1,381.32	아파트(26세대)		
				8층	860.42	오피스텔(18호)		
				9층	1,381.32	아파트(26세대)		
				9층	860.42	오피스텔(18호)		
				10층	1,381.32	아파트(26세대)		
				10층	860.42	오피스텔(18호)		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				11층	1,381.32	아파트(26세대)		
				11층	860.42	오피스텔(18호)		
				12층	1,381.32	아파트(26세대)		
				12층	860.42	오피스텔(18호)		
				13층	1,381.32	아파트(26세대)		
				13층	860.42	오피스텔(18호)		
				14층	1,381.32	아파트(26세대)		
				14층	860.42	오피스텔(18호)		
				15층	1,263.32	아파트(24세대)		
				15층	860.42	오피스텔(18호)		
				16층	1,357.44	아파트(14세대)		
				16층	860.42	오피스텔(18호)		
				17층	1,357.44	아파트(14세대)		
				17층	860.42	오피스텔(18호)		
				18층	1,357.44	아파트(14세대)		
				18층	860.42	오피스텔(18호)		
				19층	1,357.44	아파트(14세대)		
				19층	745.58	오피스텔(14호)		
				19층	114.84	기계,전기실		
				20층	1,357.44	아파트(14세대)		
				20층	870.50	오피스텔(18호)		
				21층	1,357.44	아파트(14세대)		
				21층	870.50	오피스텔(18호)		
				22층	1,357.44	아파트(14세대)		
				22층	870.50	오피스텔(18호)		
				23층	1,357.44	아파트(14세대)		
				23층	870.50	오피스텔(18호)		
				24층	1,357.44	아파트(14세대)		
				24층	870.50	오피스텔(18호)		
				25층	1,357.44	아파트(14세대)		
				25층	870.50	오피스텔(18호)		
				26층	1,357.44	아파트(14세대)		
				26층	870.50	오피스텔(18호)		
				27층	1,357.44	아파트(14세대)		
				27층	870.50	오피스텔(18호)		
				28층	1,357.44	아파트(14세대)		
				28층	870.50	오피스텔(18호)		
				29층	1,357.44	아파트(14세대)		
				29층	870.50	오피스텔(18호)		
				30층	1,357.44	아파트(14세대)		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				30층	870.50	오피스텔(18호)		
				31층	1,357.44	아파트(14세대)		
				31층	870.50	오피스텔(18호)		
				32층	1,357.44	아파트(14세대)		
				32층	870.50	오피스텔(18호)		
				33층	1,357.44	아파트(14세대)		
				33층	870.50	오피스텔(18호)		
				34층	1,357.44	아파트(14세대)		
				34층	870.50	오피스텔(18호)		
				35층	1,357.44	아파트(14세대)		
				35층	870.50	오피스텔(18호)		
				36층	1,357.44	아파트(14세대)		
				36층	870.50	오피스텔(18호)		
				37층	996.56	아파트(6세대)		
				옥탑1층	138.68	엘리베이터,기	계실(연면적제외)	
				옥탑2층	126.87	엘리베이터,기	계실(연면적제외)	
	1. 서울특별시 마포구 도화동	555	대		9,526.6			
				(내) 철근콘크리트조 아-37층 3705호	125.12	125.12	2,850,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권	18.61			
				---------- 대지권	9,526.6 × ----- 9,526.6	18.61		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**1,710,000,000**	
						건 물 :	**1,140,000,000**	
	합 계						**₩2,850,000,000.-**	

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 지하철 마포역(5호선) 인근에 위치하고 있으며 본건 주변으로는 접면도로 등에 따라 업무용 혹은 상업용 건물, 용도복합건물, 주상용 건물, 각종 주거용 건물, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역 등이 소재해 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 37층 건물 내 아-37층 3705호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 각종 소방설비 등이 되어있음.

(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 대체로 사다리형의 평지로서 공부상 주용도가 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 및 운동시설인 건물(마포한화오벨리스크)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 주도로인 광대로의 마포대로에 접하며, 북서측 및 남서측으로 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 정비구역(2021-12-30)(마포로1구역 도시정비형 재개발구역), 재개발구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)((한강변) 서울특별시 공고 제2016-2272호), 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).

(9) 공부와의 차이

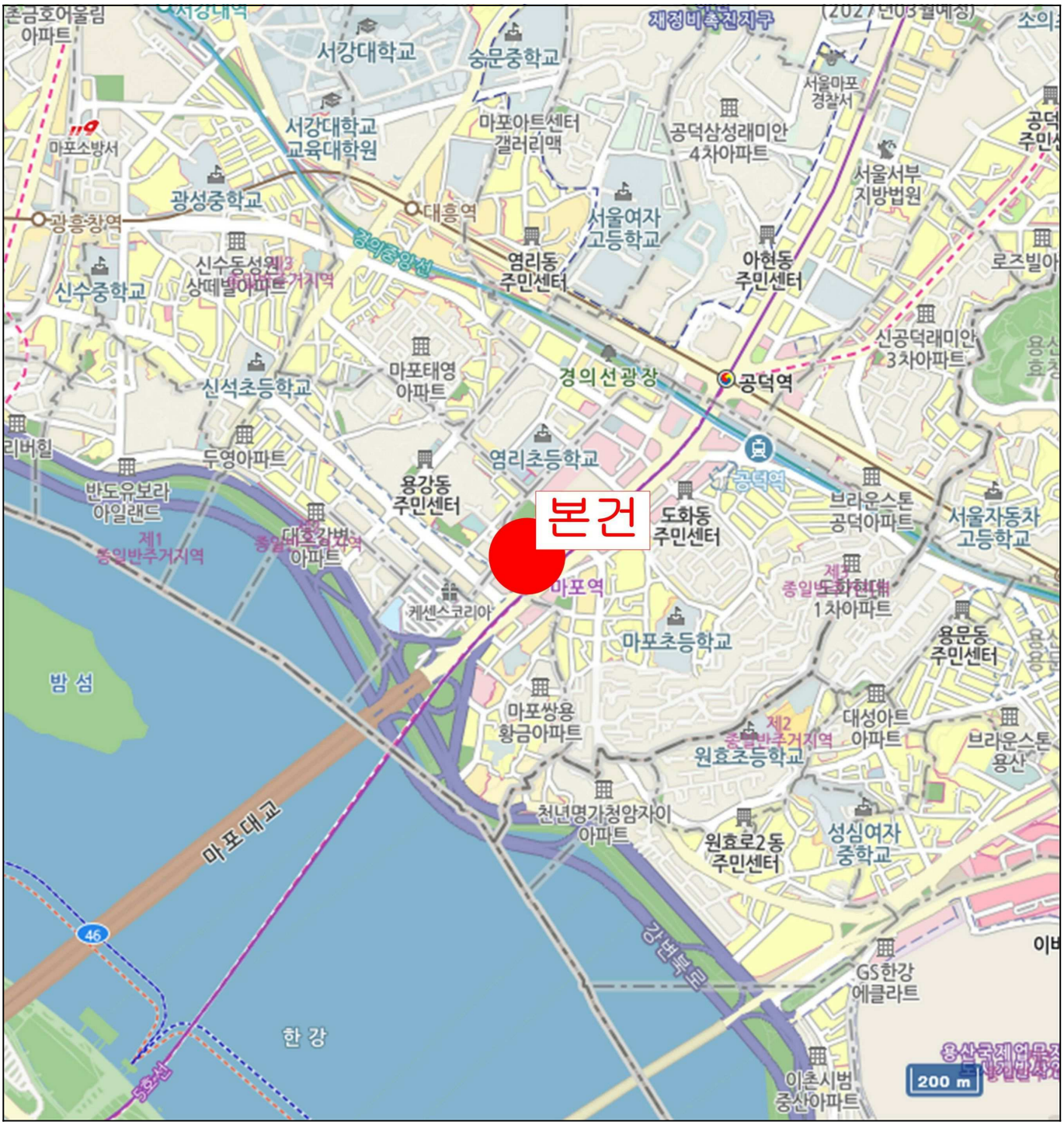
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 도화동 555 마포한화오벨리스크 아-37층 3705호



위 치 도

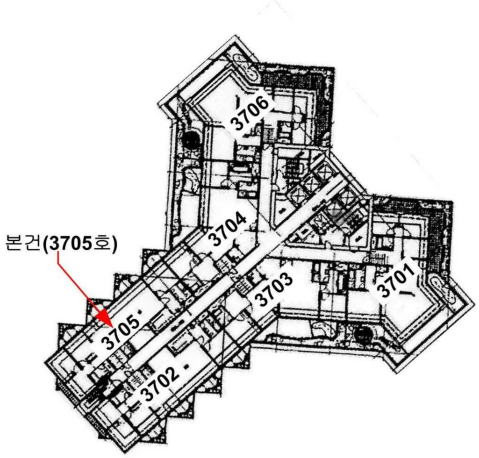
소 재 지	서울특별시 마포구 도화동 555 마포한화오벨리스크 아-37층 3705호



호별배치도 및 내부구조도

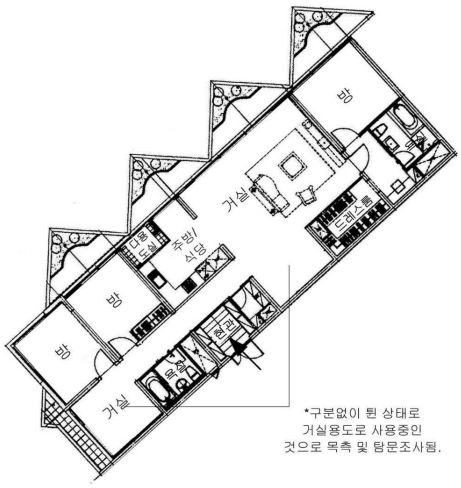
소 재 지	서울특별시 마포구 도화동 555 마포한화오벨리스크 아-37층 3705호

호별배치도

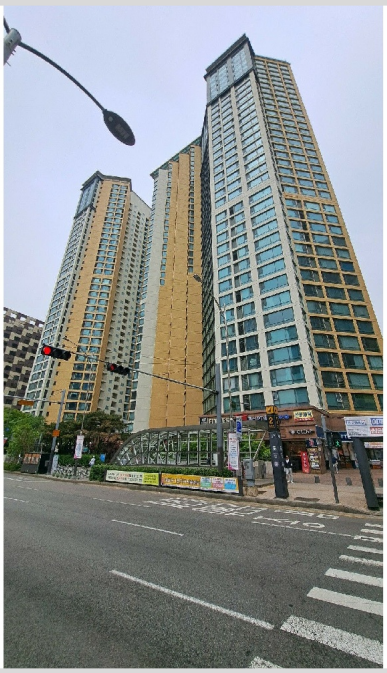


<마포한화오벨리스크 아-37층>

내부구조도



<마포한화오벨리스크 아-37층 3705호>



( )



( )



( )







37





(1)



