감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경
건 명	민경호 소유물건(2026타경50571)
감정서번호	DA26-05-06

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.

다산감정평가사사무소

TEL. 010-2093-5375 FAX. 02-2663-5376

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 강 헌

감정평가액	사억사천삼백만원정(₩443,000,000.-)				
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매3계		
소 유 자 (대상업체명)	민경호 (2026타경50571)	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	
		2026.06.05	2026.06.02 ~ 2026.06.05	2026. 06. 05	

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
	아파트	2 1개호x-- 11 이	아파트	2 1개호x-- 11 하	- 여	443,000,000 백
	합 계					₩443,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

.

' '

102 19 1902

.

.

, , . ,

, , , .

, ( )

.

.

1 2 11 2

1

.

.

1. 19

, ,

.

2. 9 2

2026.06.05 .

3.

	225		102

구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규 모	지상34층
용 도	아파트	사용승인일	2016.01.28
주요설비	위생(0) 소방(0) 주차(0) E/V(0) 난방(0)		

기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	공동주택가격 (천원)
1	102동 1902호	84.96	93.70	178.66	39.3	47.6	1,559,000

4. 거래사례의 선정

본건 아파트가 소재하는 현석동 동일단지에 소재하는 아파트의 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 사례①를 선정함.

사례	소재지	건물명	해당층 /전체층	전유면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	거래시점
①	현석동	래미안웰스**	9 / 34	84.98	39.73	235,000	2026.02
②	현석동	래미안웰스**	22/ 34	84.98	39.17	267,000	2025.10

5. 사정보정

매도자와 매수자 간 정상적인 시세에 근접한 거래사례로 판단됨.(1.00)

6. 시점수정

아파트 실거래가격지수를 활용하여 사례의 거래시점과 본건의 가격시점과의 가격변동 지수를 산정 반영함.

(1) 서울특별시 마포구 아파트 실거래지수 (2026.01=100)

한국부동산원 조사 발표 지수 2026.02 : 101.0, 2026.05 : 101.9

※ 기준시점 현재의 지수 미고시로 직전기간의 해당 지수를 적용함.

(2) 시점수정치 산정

사례① 의 매매당시 가격지수 : 101.0 (2026.02)

본건 가격시점 당시 가격지수 : 101.9 (2026.05)

시점수정치 : 101.9/101.0 ≒ 1.0089

7. 가치형성요인 비교

(1) 지역요인의 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내의 동일 아파트단지 내 사례로서 지역요인은 대등함.(1.00)

(2) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근지역 환경
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건 물	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계.설비	설계상의 양부, 각종설비의 유무,종류,수준 등

요 인	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기 타	기둥 등에 의한 이용상의 저해 등
개별적 요 인	층별.	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등
		소음의 정도, 영향 등
	위치별.	엘레베이터, 계단을 이용한 접근성
	향별.	Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
	효용.기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부마감재, 수선, 유지상태 등
기타요인	기 타	현지조사가격수준 및 감정평가목적 등

(3) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비 교 사 례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
①	현석동 225 9층 9**호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03
	본건은 사례 대비 외부요인에서 가로조건 및 접근조건상 대등하고 교통편의성에서도 대등함. 건물요인에서는 건물규모, 시설 편의성 등 제반 사항 등에서 대등함. 개별적 요인에서는 층 등에서 우세함.					

8. 기타 참고자료

<평가선례>

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	평가시점
ㄱ	현석동 225	래미안웰스트림 11 / 11**	59.97	경매 평가	1,700,000,000	2026.01
ㄴ	현석동 225	래미안웰스트림 24 / 24**	84.98	시가 참고	2,140,000,000	2026.04

Ⅳ. 감정평가액의 결정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
2,350,000,000	1.00	1.0089	1.03	84.96/84.98	2,440,000,000

갑구2번 민경호 지분 평가액 : 2,440,000000 × 2/11 ≒ 443,000,000

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 현석동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 토정로18길 11	225 래미안웰 스트림 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 34층				
				1층	431.79			
				2층	371.07			
				3층 ~ 30층 각	462.54			
				31층	371.62			
				32층 ~34층 각	139.17			
	1.현석동	225	대	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	27,651.1			
				(내)				
				제19층 제1902호 철근콘크리트구조	2 84.96x-- 11	15.45	443,000,000	비준가격 -갑구 2번 민경호 지분 전부
				1.소유권	2 39.3x-- 11	7.15		
				----------	----------			
				대지권	27,651.1			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**265,800,000**	
						건 물 :	**177,200,000**	
	합 계						**₩443,000,000.-**	
			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 현석동 소재 "신석초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지,학교,공원 및 근린생활시설 등이 혼재된 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(6호선,광흥창역)이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 34층 건으로

외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 새시창호 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 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)

부정형의 토지로 공동주택(아파트) 단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(현석제2주택재개발정비구역), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-12-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 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

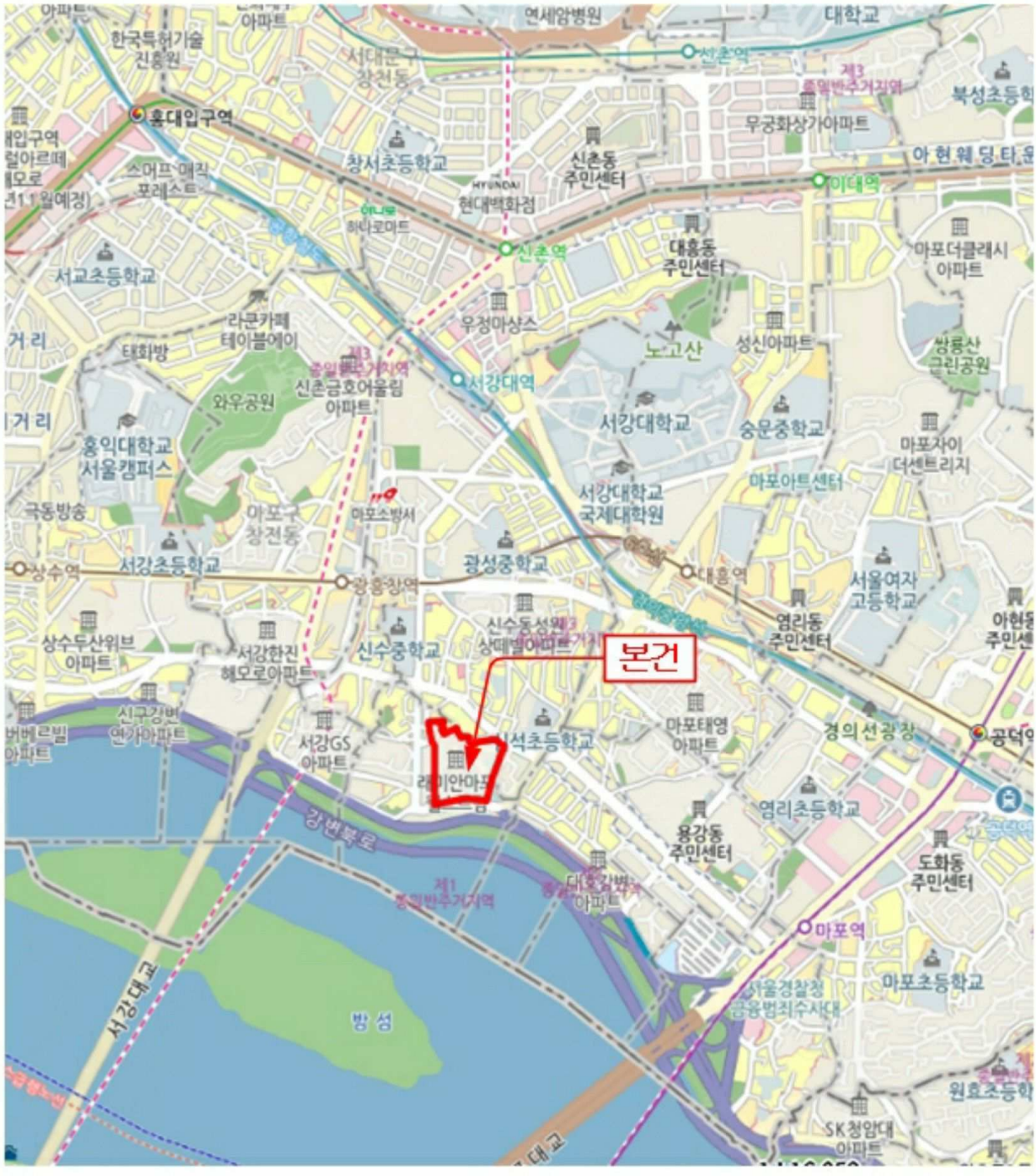
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

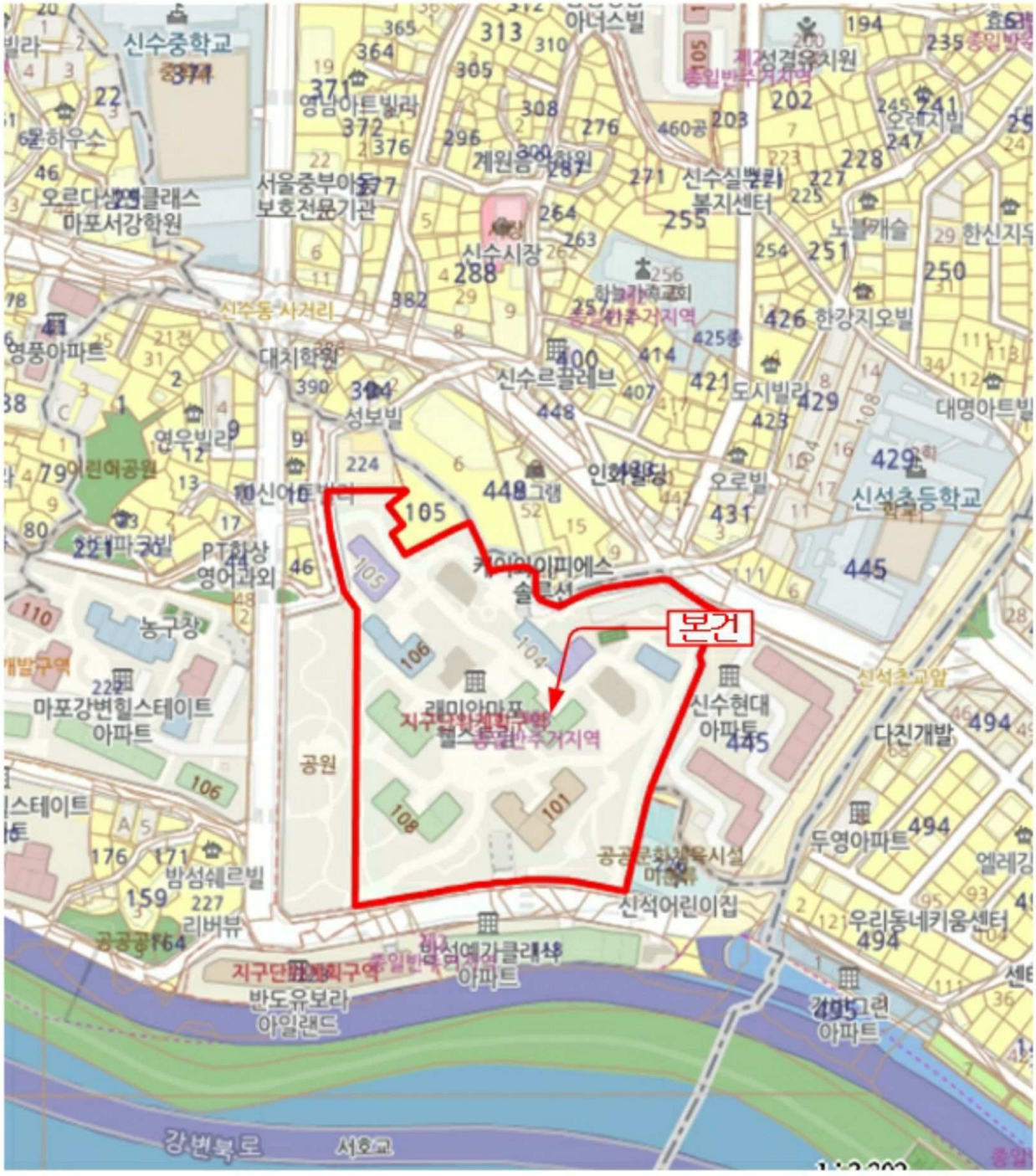
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 마포구 현석동 225 래미안웰스트림 102동 19층 1902호



위 치 도

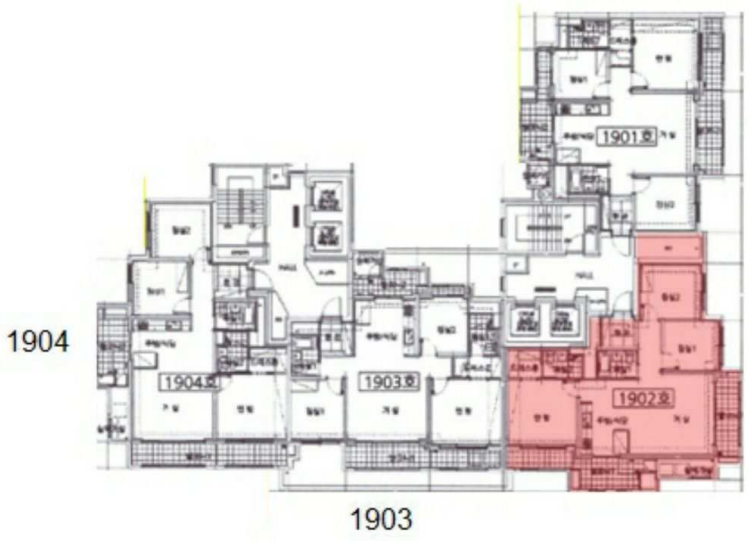
소 재 지	서울특별시 마포구 현석동 225 래미안웰스트림 102동 19층 1902호



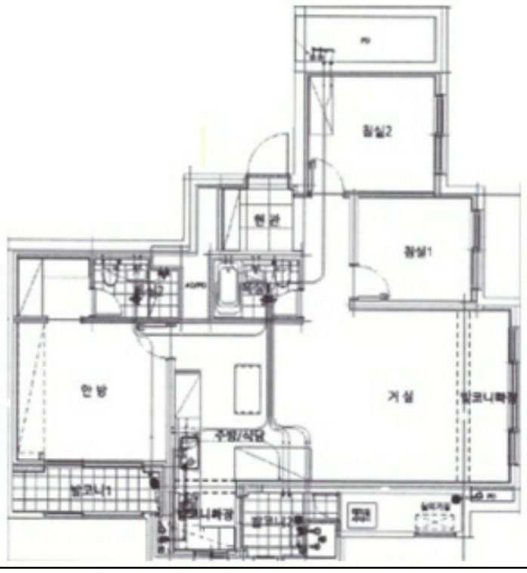
건 물 개 황 도

(NO SCALE)

<제19층 호별배치도>



<1902호 내부구조도>





< >


RAEMIAN
104
105

< >


102
1.2 3.4

< >



< >