

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박선영 소유물건(2025타경2485)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정서 번호: HS250806-7-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한성감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
유 정 민

유 정 민



감정평가액	이십이억일천만원정(₩2,210,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박선영 (2025타경2485)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.11	2025.08.11	2025.08.12	
감 정 평 가 내 용	공 부(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	2,210,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 서초구 양재동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 양재천로 17길 11	122-2, 122-3, 122-4, 122-11, 122-12, 122-13 메르디안 하우스	공동주택	철근콘크리트조 맨사드지붕 8층 1층 2층~6층 각 7층 8층 지층	 472.42 446.14 440.77 422.05 1,103.95			
1	"	122-2	대	제2종일반주거지역	214.6			
2	"	122-3	대	제2종일반주거지역	214.5			
3	"	122-4	대	제2종일반주거지역	214.7			
4	"	122-11	대	제2종일반주거지역	208.3			
5	"	122-12	대	제2종일반주거지역	208.3			
6	"	122-13	대	제2종일반주거지역	208.4			
가	"	"		(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호 1~6.소유권대지권	206.120 80.014 ----- 1,268.8	206.120 80.014	2,210,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,768,000,000 442,000,000	
	합 계						₩2,210,000,000.-	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 “양재초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임

나. 기준가치 및 감정평가의 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장 가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음

2) 감정평가의 조건

해당사항 없음

다. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025. 8. 11.로 하였음

라. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025. 8. 11.임

마. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물로 배분·표기하였으니 업무에 참고하시기 바람
- 2) 본건 내부구조는 폐문부재 등으로 인해 외부관찰, 건축물현황도 등을 통해 확인·표기하였으며, 실제 내부구조 등과 상이할 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건 현황

가. 건축개요

명칭	메르디안하우스		
소재지	서울특별시 서초구 양재동 122-2외 5필지		
구조	철근콘크리트조	용도	아파트
사용승인일	2001-12-21	층수	지하1층/지상8층

구분	연면적	건축면적	대지면적
면적(㎡)	4,669.89	521.90	1,268.80

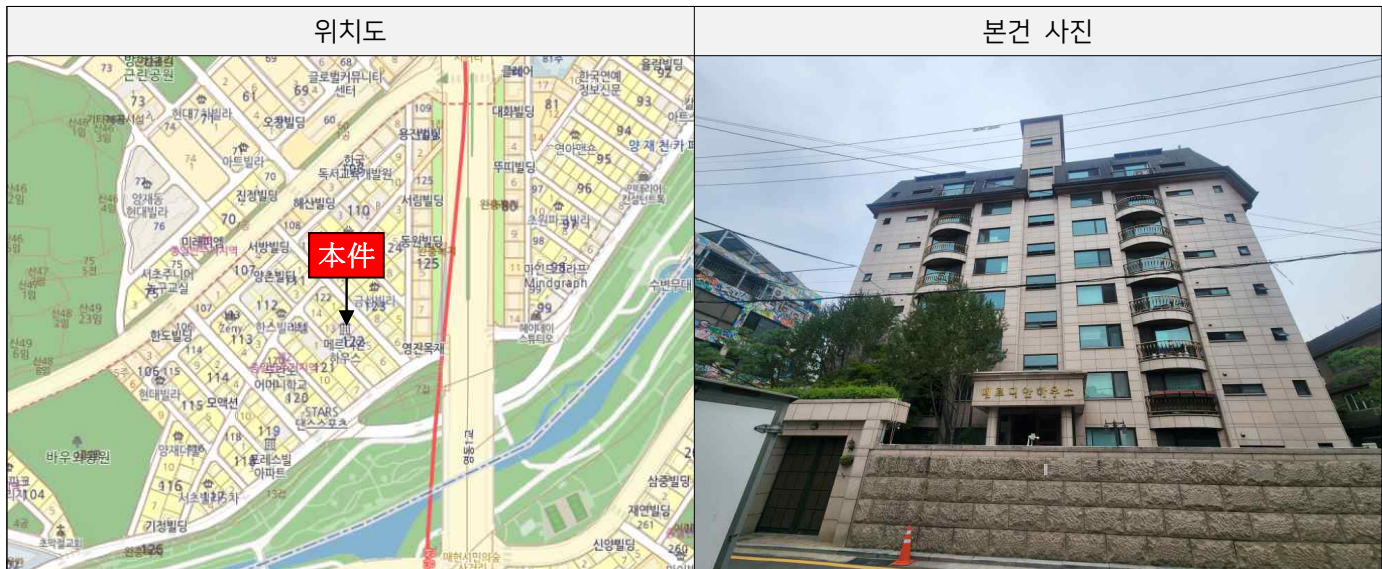
자료: 건축물대장

나. 대상물건

기호	동	층	호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
가	-	6	602	206.12	87.81	293.93	80.014	아파트

자료: 건축물대장 및 등기사항전부증명서 등

다. 위치도 및 본건 사진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 방법

가. 감정평가 3방식

감정평가의 3방식이란 비용성·시장성·수익성 등 가치의 3면성을 반영한 감정평가 방법으로서, 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함

1) 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가'라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건을 가치를 산정하는 방식으로, 원가방식의 주요 감정평가 방법으로는 원가법과 적산법이 있음

(원가법) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

(적산법) 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

2) 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로, 비교방식의 주요 감정평가방법으로는 거래사례비교법과 임대사례비교법이 있음

(거래사례비교법) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

(임대사례비교법) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로, 수익방식의 주요 감정평가방법으로는 수익환원법과 수익분석법이 있음

(수익환원법) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

(수익분석법) 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

나. 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항: 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조: 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가 방법 결정

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 지역 내 유사 물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 감정평가하였음

다만, 본건 구분건물은 수익방식 및 원가방식 등 다른 감정평가방법을 적용하기가 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 따른 시산가액 산정

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	명칭	호수	전용면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전용면적당 단가(원/㎡)	비고
A	서초동 ○○○	○○○	○○○	163.51	2025-03-08	2,100,000,000	12,843,251	-
B	서초동 ○○○	○○○	○○○	192.57	2025-02-23	1,975,000,000	10,256,011	-
C	서초동 ○○○	○○○	○○○	107.41	2025-05-20	2,400,000,000	22,344,288	-
D	도곡동 ○○○	○○○	○○○	184.31	2025-01-16	2,200,000,000	11,936,411	-
E	도곡동 ○○○	○○○	○○○	207.52	2025-04-12	2,700,000,000	13,010,794	-
F	도곡동 ○○○	○○○	○○○	134.4	2025-07-02	1,870,000,000	13,913,690	-
G	도곡동 ○○○	○○○	○○○	171.58	2024-10-24	2,500,000,000	14,570,463	-

자료: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

2) 비교 거래사례의 선정

본건과 인근 지역에 위치하고, 물적 유사성 및 이용상황, 거래시점, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 기호(A)를 비교 거래사례로 선정하였음

나. 사정보정

비교 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 요하지 않음(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

본건 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수를 적용 하였으며, 비교 거래사례가 소재하고 있는 시·군·구를 기준으로 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였음

■ 비교 거래사례 소재 지역 :서울특별시 서초구(25.03.08~25.08.11) / 부동산 유형 : 아파트

거래시점	기준시점	매매가격지수		시점수정치	산식
2025-03-08	2025-08-11	25년 02월	25년 06월	1.07472	105÷97.7
		97.70	105.00		

주: 거래시점 25년 02월 지수 적용, 기준시점 25년 06월 지수 적용

라. 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근 지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

구분	개별요인 비교 항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

본건	비교사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
가	A	0.900	0.950	0.910	1.000	0.778
		본건은 비교사례보다 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지 내부요인(세대수 및 경과 연수에 따른 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함				

바. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	12,843,251	1.000	1.07472	1.000	0.778	10,738,655

사. 거래사례비교법에 따른 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	전용면적(㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
가	10,738,655	206.12	2,213,451,569	2,210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액의 결정

가. 인근 감정평가사례

기호	소재지	명칭	호수	전용면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전용면적당 단가(원/㎡)	평가목적
1	양재동 ○○○	○○○	○○○	206.12	2024-10-24	2,190,000,000	10,624,879	담보
2	양재동 ○○○	○○○	○○○	153.70	2024-03-15	1,570,000,000	10,214,704	법원경매

자료: 감정평가정보체계 등

나. 감정평가액의 결정

본건의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 대상 물건의 특성, 유사 물건의 가격수준, 거래가능성 등 경제적 가치에 영향을 미치는 요인을 종합적으로 분석하여 다음과 같이 결정하였음

기호	감정평가액(원)
가	2,210,000,000

구분건물 감정평가요항표

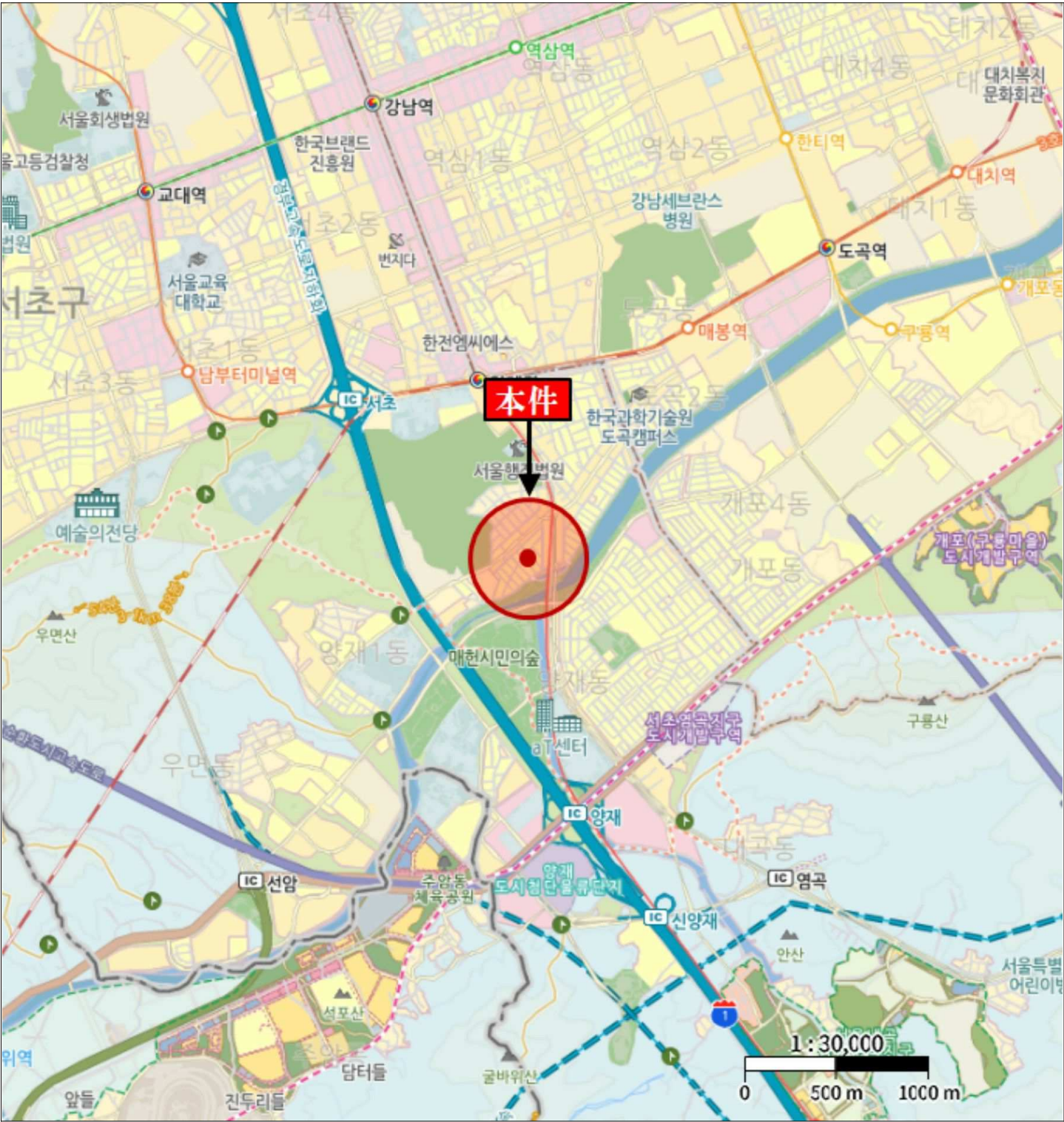
(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및 제한상태	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
(1) 위치 및 주위환경 본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 "양재초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 단독·다세대주택, 노선 상가 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 양호한 수준임 (2) 교통상황 본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통 수준임 (3) 건물의 구조 2001. 12. 21. 사용승인된 철근콘크리트조 맨사드 지붕 지하 1층, 지상 8층 건물 내 제6층 제602호로서, - 외벽: 석재 붙임 등 - 창호: PVC 창호 등임 (4) 이용상태 아파트로 이용 중임 (5) 설비내역 급배수 및 위생설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음 (6) 토지의 형상 및 이용상태 6필지 일단의 가장형 토지로서, 현재 주거용 건부지로 이용 중임			

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및 제한상태	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
(7) 인접 도로상태등 본건 북동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로 등과 접하고 있음 (8) 토지이용계획 및 제한상태 기호(1~6) 토지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제1종지구단위계획구역(양재택지 자세한 사항은 도시계획과 별도확인 요함), 지구단위계획구역(양재택지), 도로(접합), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)임 (9) 공부와의 차이 해당 사항 없음 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계는 미상임			

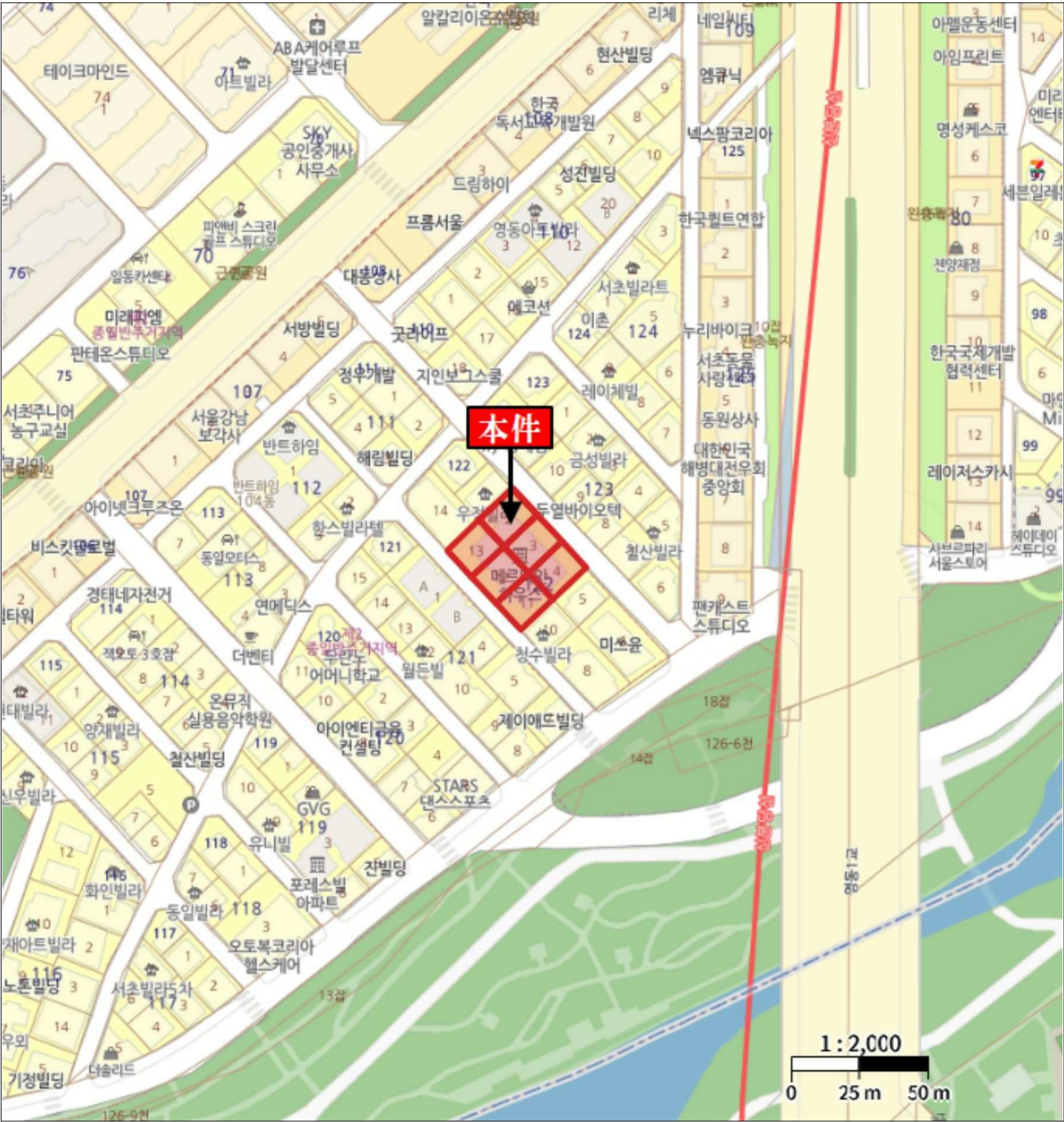
광역위치도

소재지	서울특별시 서초구 양재동 122-2 메르디안하우스 6층 602호
-----	-------------------------------------



상세위치도

소재지	서울특별시 서초구 양재동 122-2 메르디안하우스 6층 602호
-----	-------------------------------------

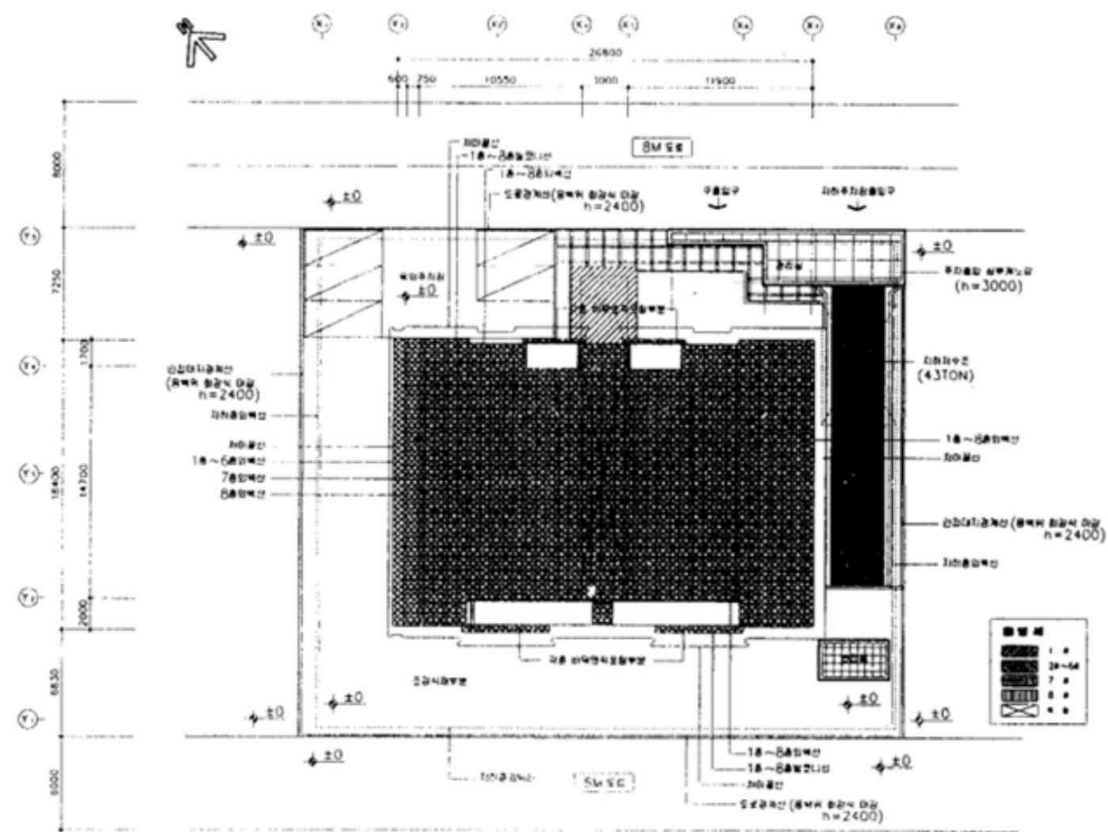


배치도

소재지

서울특별시 서초구 양재동 122-2 메르디안하우스 6층 602호

NO SCALE



호별배치도

소재지

서울특별시 서초구 양재동 122-2 메르디안하우스 6층 602호

NO SCALE



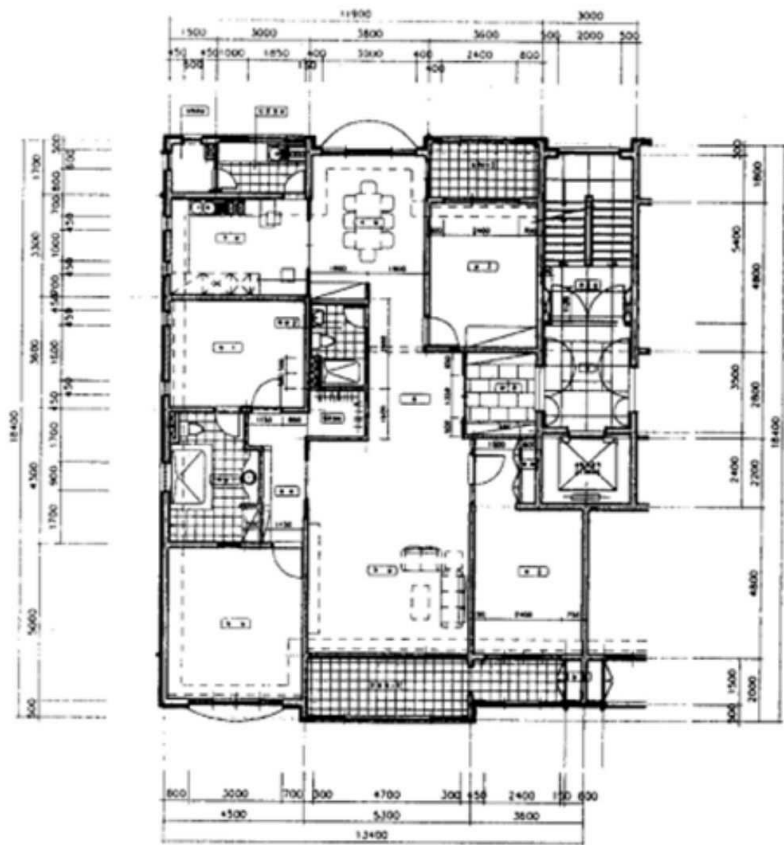
※ 폐문부재 등으로 인해 본건 내부는 확인하지 못하였으며, 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통해 표기하였는바, 실제 내부구조와 상이할 수 있음

내부구조도

소재지

서울특별시 서초구 양재동 122-2 메르디안하우스 6층 602호

NO SCALE



【602호 평면도】

※ 폐문부재 등으로 인해 본건 내부는 확인하지 못하였으며, 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통해 표기하였는바, 실제 내부구조와 상이할 수 있음

#1



#2



