# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명 : 박희원 소유물건(2026타경50119)

의 뢰 인 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호 : YP260219-5-01

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

율평감정평가사사무소

# (구분건물) 감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

박 기 호

| 감정평가액 | 일십이억삼천이백오십만원정(₩1,232,500,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울서부지방법원<br>사법보좌관 조동혁 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울서부지방법원 경매7계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박희원<br>(2026타경50119) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.02.21 | 2026.02.19 ~ 2026.02.21 | 2026.02.22 |

| 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 | 1<br>1세대 x -<br>2<br>이 | 아파트 | 1<br>1세대 x -<br>2<br>여 | -<br>백 | 1,232,500,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩1,232,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 합정동 소재 '합정역(전철역)' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(마포한강푸르지오 101동 4층 402호)에 대한 서울서부지방법원의 강제경매목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가실무기준』,『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 2월 21일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사기간 및 내용

대상물건에 대한 물적 상태 등 실지조사 및 가격조사는 2026년 2월 19일에서 2월 21일간 실시하였음.

## 6. 감정평가방법

(1)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.

(2)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액(試算價額)'이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.

(3)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.

(4)『감정평가에 관한 규칙』제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 '거래사례비교법'을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식이 있음.

(6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였으며,『감정평가에 관한

규칙』제12조 제2항 단서조항에 따라 대상 물건의 특성 및 시장성, 인근 부동산시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서, 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

### 7. 기타 참고 사항

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역 등에 의거하였음.

(2) 대상물건의 공부상 용도는 아파트로서 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인을 직접하지 못하여, 대상물건에 대한 공부자료를 기준으로 외부관찰 등을 거쳐 공부상 내역과 동종유형 물건의 일반적인 상태 등을 상정하여 평가하였으며, 대상물건의 내부구조 등은 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 후첨 '내부구조도'에 개략적으로 도시하였으나 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

(3) 본건은 박희원 소유지분(2분의 1)에 대한 평가로서, 대상물건에 대한 지분 위치 등의 확인이 곤란하여 대상물건 전체를 기준으로 평가한 금액을 공유지분비율에 의하여 단순 배분하였으니 참고하시기 바람.

(4) 대상물건은 구분건물로서『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없음이 원칙이나,『감정평가에 관한 규칙』제16조 후문 및 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개황

### 1. 대상물건이 속한 건물의 개요



| 구분 | 내 용 |
|---|---|
| 소재지 | 서울특별시 마포구 합정동 472<br>(서울특별시 마포구 월드컵로1길 14) |
| 명칭 | 마포한강푸르지오 101동 |
| 용도지역 | 일반상업지역, 준주거지역 |
| 주구조 및 규모 | 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지상37층/지하6층 |
| 사용승인 | 2015년 3월 31일 |
| 주용도 | 공동주택(아파트), 판매시설,<br>문화 및 집회시설, 노유자시설 |
| 설비 | 위생 및 급배수설비, 승강기 등 |

### 2. 대상물건의 내역

| 일련번호 | 층 | 호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | | 대지권(㎡) | 용도 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 주 | 부 | | | |
| 1 | 4 | 402 | 119.99 | 140.8143 | - | 30.9936 | 아파트 | 전체지분 |
| | | | 박희원 지분 : 2분의 1 | | | | | |

# Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

## 1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

## 2. 비교사례의 선정

### 가. 인근지역내 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 거래가액(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 전유단가(원/㎡) | 사용승인일 |
| A | 마포구 합정동 4** | 1**/7/7** | 119.99 | 30.9936 | 2,300,000,000 | 2025.06.21 |
| | | | | | 19,168,264 | 2015.03.31 |
| B | 마포구 합정동 4** | 1**/9/9** | 137.04 | 35.3977 | 2,660,000,000 | 2026.02.11 |
| | | | | | 19,410,391 | 2015.03.31 |

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

### 나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치한 유사물건의 거래사례에서 대상물건과 비교가능성이 인정되는 상기의 사례중에서 물적 유사성 등 비교가능성이 보다 높다고 판단되는 사례(**A**)를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 등기된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(사정보정치 = **1.000**)

### 4. 시점수정

[출처: 한국부동산원, 아파트, 월간매매가격지수, 서울특별시 마포구]

| 년 \ 월 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 114.5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2025 | 99.0 | 99.1 | 100.0 | 100.6 | 101.5 | 104.1 | 106.2 | 106.7 | 107.9 | 111.0 | 112.0 | 113.0 |

※ 거래시점(2025.06.21)은 2025년 5월지수를 적용함.

※ 기준시점(2026.02.21)은 2026년 1월지수를 적용함.

| 구분 | 적용년월 | 가격지수 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 기준시점<br>(2026.02.21) | 2026년 1월 | 114.5 | a |
| 거래시점<br>(2025.06.21) | 2025년 5월 | 101.5 | b |
| **시점수정치** | | **1.12808** | a/b |

### 5. 가치형성요인 비교

| 요인구분 | 세부항목 | 일련번호 1 / 사례 A | |
|---|---|---|---|
| | | 비교치 | 내역 |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형,중형,소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 0.95 | 대상물건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| 가치형성요인 비교치(누계) | | 0.950 | - |

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

| 일련번호 | 사례 | 사례가액(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 전유면적비교(㎡) | 산출가액(원) | 비준가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 2,300,000,000 | 1.000 | 1.12808 | 0.950 | 119.99/119.99 | 2,464,854,800 | 2,465,000,000 (20,543,000/㎡) |

※ 전유면적비교 : 대상/사례
※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

## Ⅳ. 참고가격자료

### 1. 인근지역내 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA]

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 평가액(원) / 전유단가(원/㎡) | 기준시점 / 사용승인일 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #a | 마포구 합정동 4** | 1**/10/10** | 84.64 | 21.8627 | 1,795,000,000 | 2024.06.25 | 시가참고 |
| | | | | | 21,207,467 | 2015.03.31 | |
| #b | 마포구 합정동 4** | 1**/30/30** | 119.99 | 30.9936 | 2,844,000,000 | 2025.03.19 | 법원경매 |
| | | | | | 23,701,975 | 2015.03.31 | |

### 2. 유사물건의 경매 동향

[출처 : 법원경매정보]

| 물건 용도 | 기간 | 경매건수 | 매각건수 | 매각율(%) | 매각가율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | 2025.01 ~ 2026.01 | 183 | 54 | 29.5 | 85.8 | 마포구 |
| | 2025.07 ~ 2026.01 | 104 | 31 | 29.8 | 75 | |

# Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

## 1. 감정평가액 결정

| 일련번호 | 동/<br>층/호 | 전유면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 101/<br>4/402 | 119.99 | 30.9936 | 2,465,000,000 | 전체 지분<br>(공용면적 포함) |
| | | **59.995** | **15.4968** | **1,232,500,000** | 박희원 소유지분<br>(공용면적 포함) |

※ 전유면적 : (119.99x1/2≒) 59.995㎡, 대지권면적 : (30.9936x1/2≒) 15.4968㎡
※ 박희원 소유지분 평가액 : 전체평가액의 2분의 1

## 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 서울특별시 마포구 합정동 마포한강 푸르지오 101동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 월드컵로1길 14 | 472 | 공동주택 (아파트), 판매시설, 문화 및 집회시설, 노유자시설 | 철근콘크리트구조, 철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 | | | | |
| | | | | 지6층 | 5,726.78 | | | |
| | | | | 지5층 | 4,705.84 | | | |
| | | | | 지4층 | 6,356.99 | | | |
| | | | | 지3층 | 7,150.62 | | | |
| | | | | 지2층 | 6,401.05 | | | |
| | | | | 지1층 | 5,138.94 | | | |
| | | | | 1층 | 3,468.85 | | | |
| | | | | 2층 | 3,526.27 | | | |
| | | | | 3층 | 223.42 | | | |
| | | | | 4층~19층 | 897.92 | | | 각층 |
| | | | | 20층 | 1,074.19 | | | |
| | | | | 21층~37층 | 897.92 | | | 각층 |
| | 1. 동소 | 472 | 대 | 일반상업지역, 준주거지역 | 8,697.4 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| 1 | | | | 4층 402호 | 1 | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 | 119.99 x -- | 59.995 | 1,232,500,000 | 비준가액 (공용 포함) |
| | | | | | 2 | | | |
| | | | | | 30.9936 | | | 매각지분 |
| | | | | 1. 소유권대지권 | 8,697.4 x ---- | | | 갑구5번 박희원 지분 2분의1 전부 |
| | | | | | 8,697.4 | | | |
| | | | | | 1 | | | |
| | | | | | x -- | 15.4968 | | |
| | | | | | 2 | | | |
| | | | | | | **토지·건물 배분내역** | | |
| | | | | | | **토 지 :** | **862,750,000** | |
| | | | | | | **건 물 :** | **369,750,000** | |
| | **합 계** | | | | | | **₩1,232,500,000.-** | |
| | | | 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**

대상물건은 서울특별시 마포구 합정동 소재 '합정역(전철역)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주상복합 아파트, 근린생활시설, 상업 업무용 건물, 단독 및 다세대주택 등이 소재함.

**(2) 교통상황**

대상물건이 속한 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 노선버스정류장, 전철역(합정역, 2호선, 6호선) 등이 근접하여 교통상황은 양호함.

**(3) 건물의 구조**

대상물건은 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 건물내 4층 402호로서,
외벽: 석재 마감 등
창호: 샤시창호 등임.

**(4) 이용상태**

대상물건은 아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등임.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 대로에 접하며 서측 및 남북측으로 중로, 소로 등에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2021-12-23), 대로2류(폭 30m~35m)(저촉), 도시철도(2022-03-10)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재개발구역기타(도시환경정비구역)<도시재개발법>, 재정비촉진지구(2021-12-23)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 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.)임.

### (9) 공부와의 차이

-

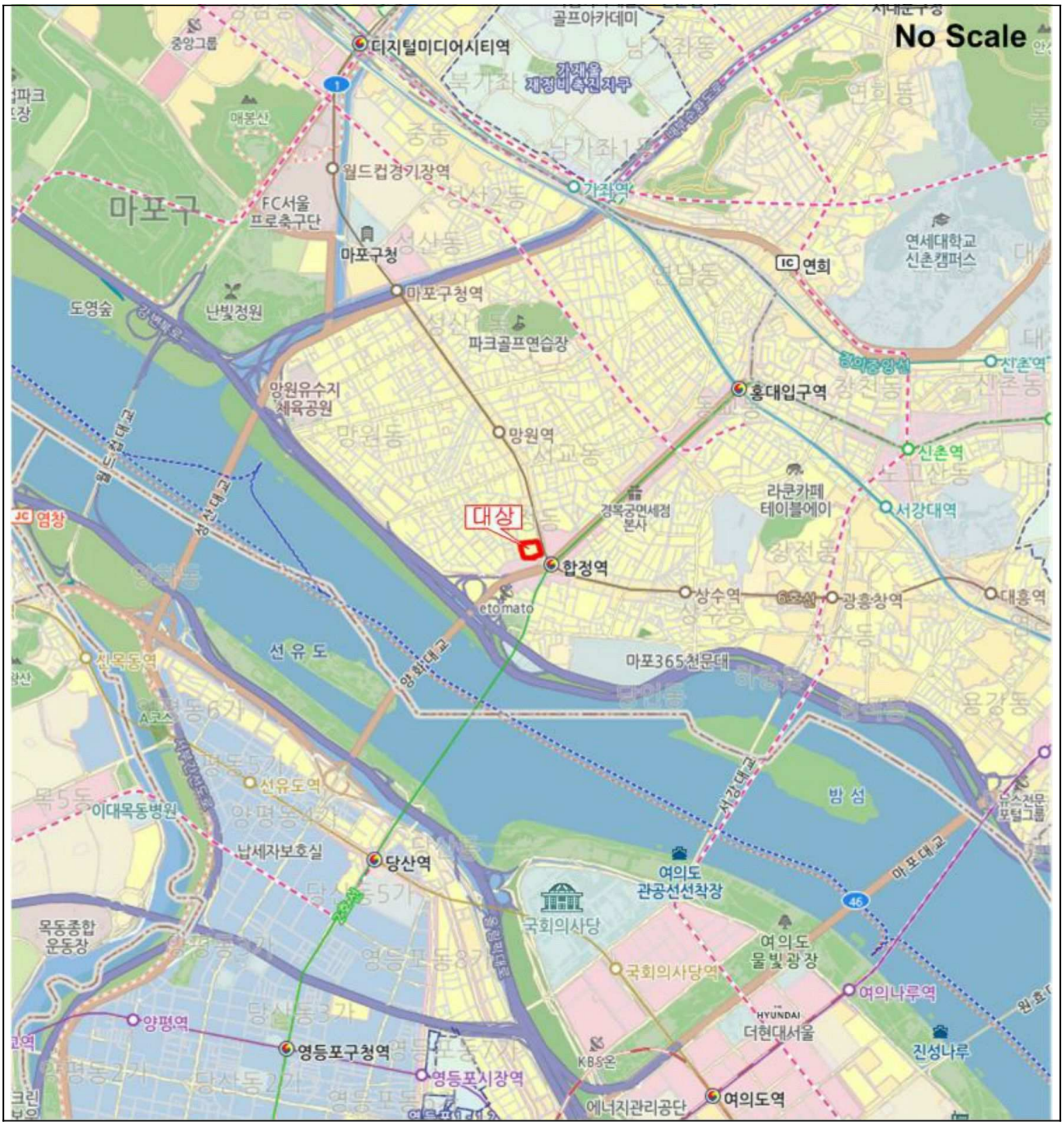
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 마포구 합정동 472 마포한강푸르지오 101동 4층 402호 |
|---|---|



# 위 치 도



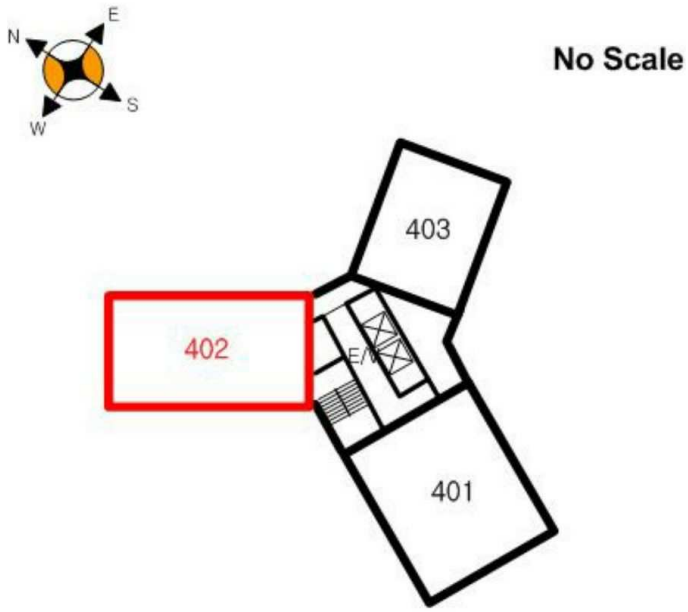
| 소 재 지 | 서울특별시 마포구 합정동 472 마포한강푸르지오 101동 4층 402호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 서울특별시 마포구 합정동 472 마포한강푸르지오 101동 4층 402호 |
|---|---|



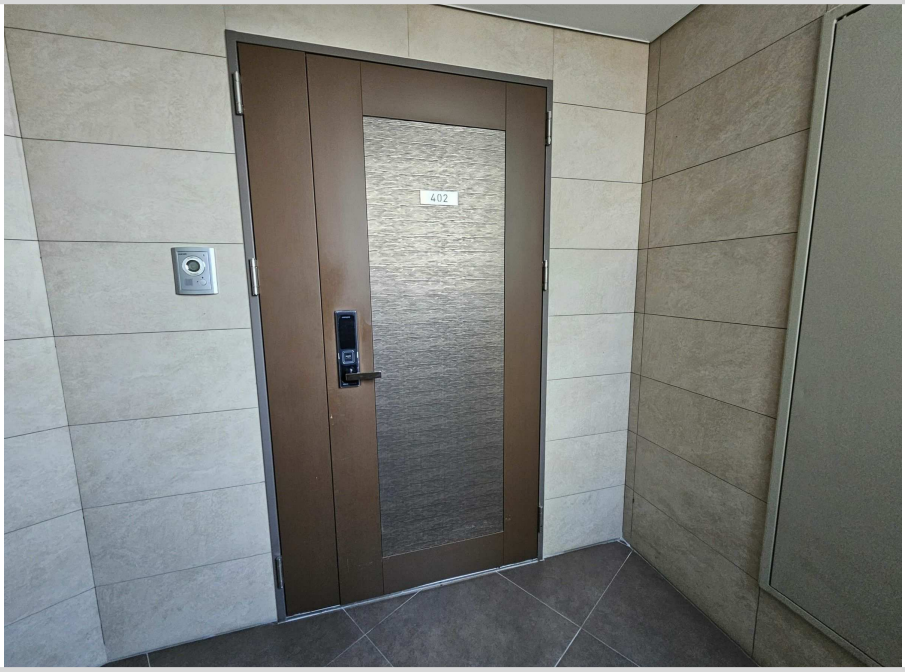

[ 101동 4층 호별배치도 ]




[ 101동 4층 402호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지





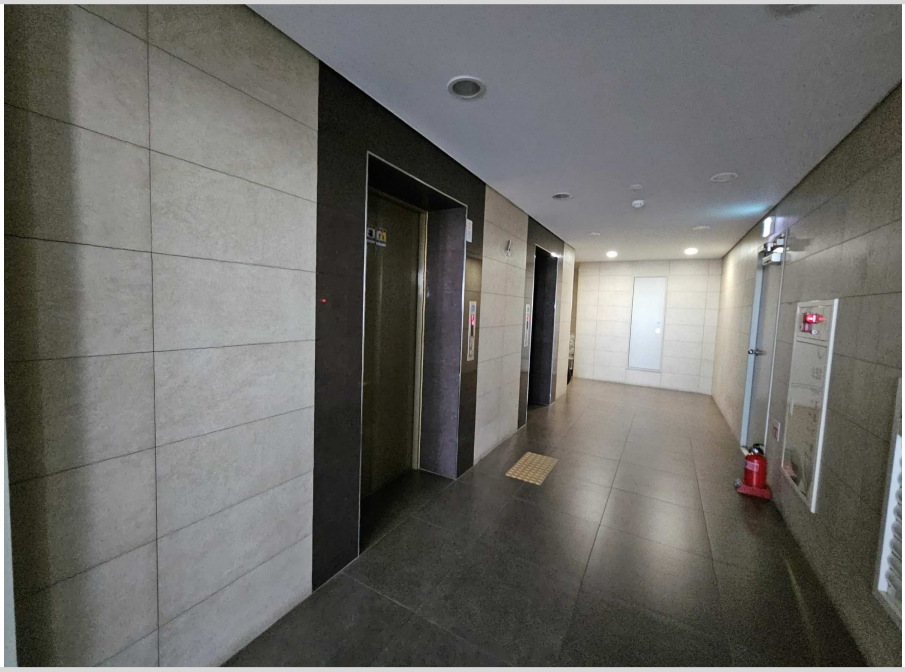

현관



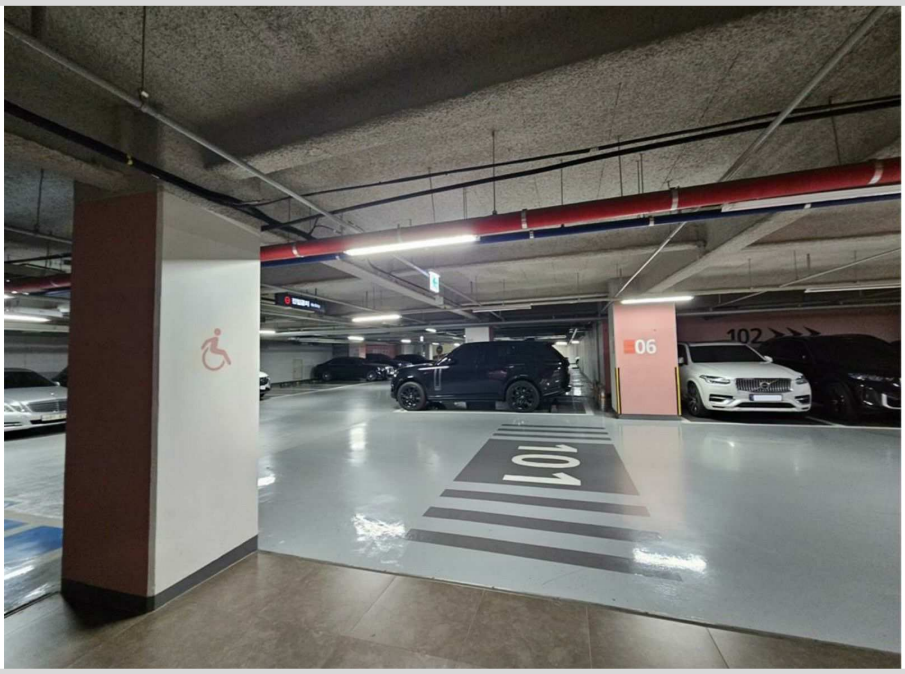

복도

# 사 진 용 지





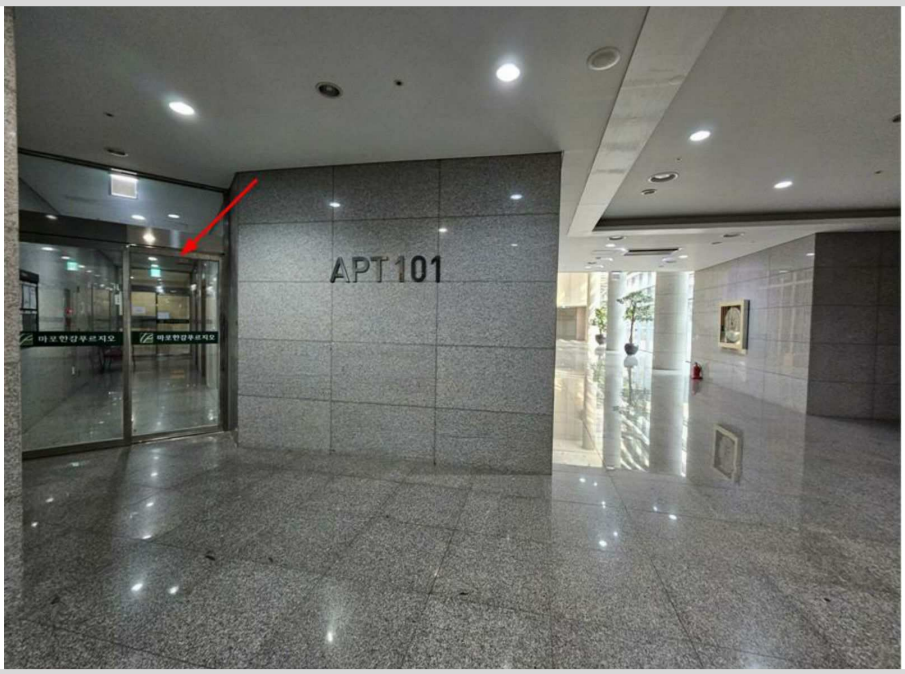
승강기실




지하주차장

# 사 진 용 지





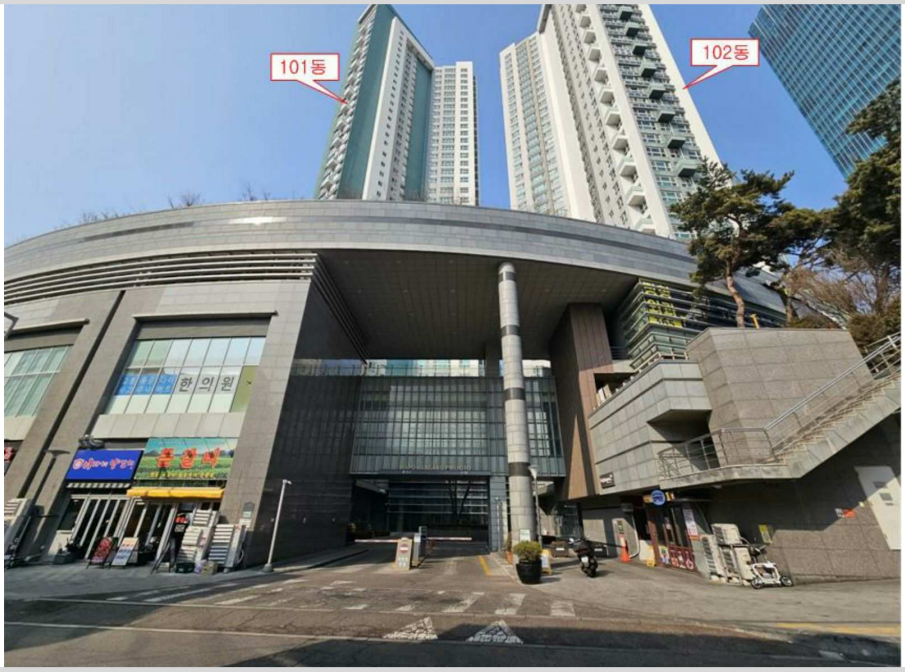

공용출입문



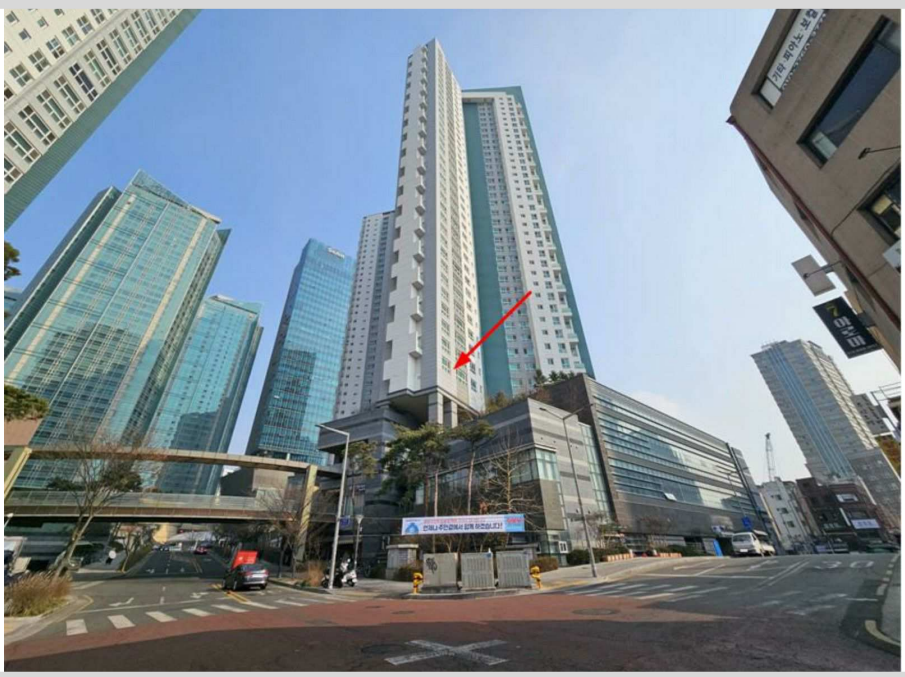

공용출입문(외부)

# 사 진 용 지





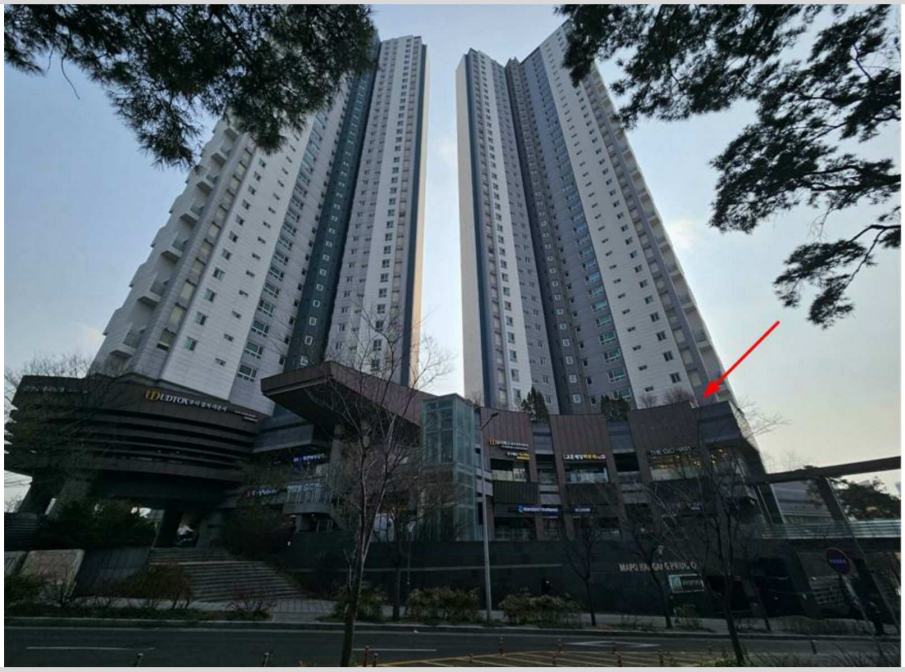

남측 출입로



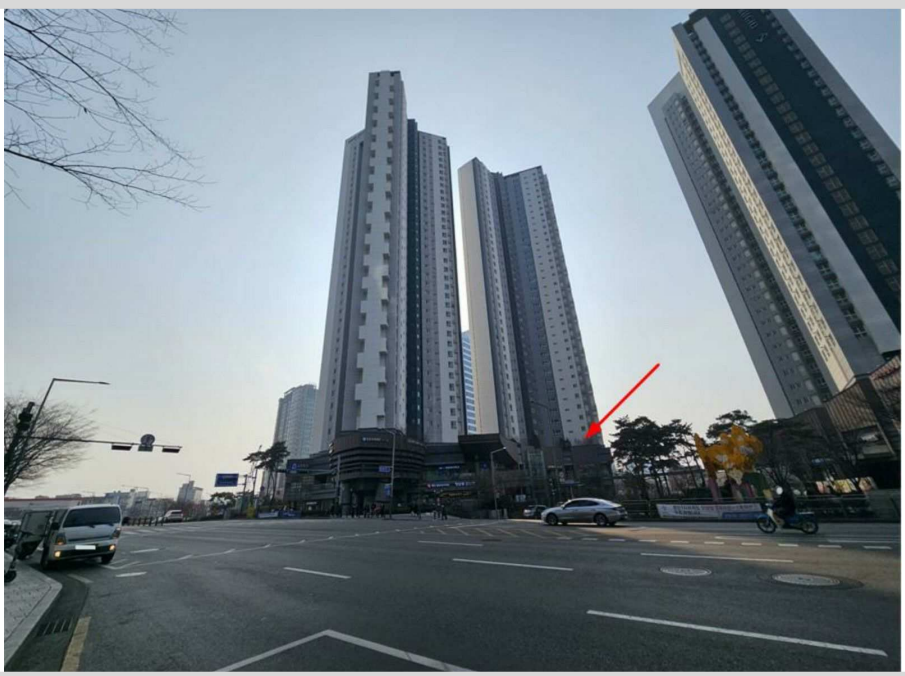
북서측 전경

# 사 진 용 지





북측 전경



북동측 전경 및 주위환경