감 정 평 가 서

건 명	장수인 소유물건 (2026타경4853)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	1-260504-202

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.

(주)감정평가법인 태백

우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

(주)감정평가법인 태백

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
곽 창 근

(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현

(인)

(서명또는인)

감정평가액	**삼십오억팔천만원정(₩3,580,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	장수인 (2026타경4853)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.05.13	2026.05.13	2026.05.14

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	- 백	3,580,000,000 여
	합 계					₩3,580,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '서울서정초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「서울남부지방법원 경매8계」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 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 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지 · 건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표' 에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지 · 건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 13일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2026년 05월 13일)을 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 양천구 목동 961 외 1필지 (서울특별시 양천구 오목로 300)					
건물명 및 층·호수	목동현대 하이페리온2 제201동 제14층 제1403호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	일반상업지역	23,889.6	22,910.584	-/37	
	주구조	주용도		사용승인일	단지규모	
					동수	세대/호
	철근콘크리트구조	공동주택,업무시설,판매시설, 제1·2종근린생활시설,운동시설		2006.11.30	7	576/-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	201/14/1403	155.586	107.615	263.201	29.505	아파트

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지번, 이용 상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등을 기준하여 표기하였음.

■ 대상물건의 내부구조 확인은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 외부관찰, 건축물현황도, 탐문조사 및 인근 동유형 평가전례 등을 기준으로 표기 후 감정평가 하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.

■ 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 **으로 표기하였음.

(주)감정평가법인 택백

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	목동 9**	2**/40/40**	209.338	아파트	법원경매	2025.07.16	5,680,000,000
						2006.11.30	(약 27,100,000)
②	목동 9**	2**/4/4**	133.363	아파트	시가참고	2025.10.17	2,950,000,000
						2006.11.30	(약 22,100,000)
③	목동 9**	2**/35/35**	136.082	아파트	조세	2025.10.07	2,810,000,000
						2006.11.30	(약 20,600,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	목동 9**	2**/6/6**	155.586	아파트	2025.11.11	3,300,000,000	등기사항전부증명서 등
					2006.11.30	(약 21,200,000)	
㉡	목동 9**	2**/16/16**	133.363	아파트	2025.10.04	3,090,000,000	KAIS 등
					2006.11.30	(약 23,200,000)	
㉢	목동 9**	2**/11/11**	155.586	아파트	2025.06.27	3,320,000,000	KAIS 등
					2006.11.30	(약 21,300,000)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당 : @23,000,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

▪ 서울 양천구 목동

지역통계		서울			양천구			목동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	98.75%	95.70%	869	102.31%	96.48%	38	109.99%	106.48%	10
6개월 평균	아파트	100.93%	97.84%	350	104.54%	96.32%	16	115.98%	113.01%	4

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례㉠**을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	목동 9**	2**/6/6**	155.586	아파트	2025.11.11	3,300,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2006.11.30	(약 21,200,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

(주)감정평가법인 태백

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남 서남권 양천구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.11.11~2026.05.13)

$$\frac{\text{2026년 03월}}{\text{2025년 10월}} = \frac{101.3}{96.3} \fallingdotseq 1.05192$$

※ 기준시점 : 2026.05.13. 2026년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 03월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.11.11. 2025년 10월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.05192).

(주)감정평가법인 대백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	1.03	대상물건이 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.030	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	21,200,000	1.000	1.05192	1.030	22,969,725	23,000,000

(주)감정평가법인 태백

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	적용단가(원/전유㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	201/14/1403	155.586	29.505	23,000,000	3,578,478,000	3,580,000,000

(주)감정평가법인 태백

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	3,580,000,000원

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 양천구 목동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 300	961, 961-1 목동현대 하이 페리온2 제201동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 37층				
				1층	196.683			
				2층	641.523			
				3층	641.523			
				4층	641.523			
				5층	641.523			
				6층	641.523			
				7층	641.523			
				8층	641.523			
				9층	641.523			
				10층	641.523			
				11층	641.523			
				12층	641.523			
				13층	641.523			
				14층	641.523			
				15층	641.523			
				16층	641.523			
				17층	641.523			
				18층	641.523			
				19층	641.523			
				20층	640.998			
				21층	640.998			
				22층	641.523			
				23층	641.523			
				24층	641.523			
				25층	641.523			
				26층	641.523			
				27층	641.523			
				28층	641.523			
				29층	641.523			
				30층	641.523			
				31층	641.523			
				32층	641.523			
				33층	641.523			
				34층	641.523			
				35층	641.523			

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				36층	550.356			
				37층	352.813			
1	동 소	961	대	일반상업지역	10,184.6			
2	동 소	961-1	대	일반상업지역	13,705			
가				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1403호	155.586	155.586	3,580,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					29.505			
				1, 2 소유권대지권	--------	29.505		
					23,889.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	2,148,000,000	
						건 물 :	1,432,000,000	
	합 계						**₩3,580,000,000**	
			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 양천구 목동 소재 '서울서정초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 아파트 단지, 다세대주택, 오피스텔, 교육시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 무난한 편임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(5호선 ? 목동역, 오목교역)이 소재하는 등 대중교통 상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 건물 내 제201동 제14층 제1403호로서,
[사용승인일: 2006.11.30]
- 외벽 : 석재붙임 마감 등
- 창호 : 시스템 창호 마감임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 등재되어 있음.
(후첨 '건물내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 소화전설비 등이 구비되어 있음.

(주)감정평가법인 태백

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

인접지와 등고 평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, "주상용" 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 북측으로 폭 약 35~40M, 동측 및 서측으로 폭 약 20~25M 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1), 2): 공히
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합), 일단의주택단지조성사업지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 / 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(아파트 / 지정기간: 2025.10.20. ~ 2026.12.31.),건축선임.

(9) 공부와의 차이

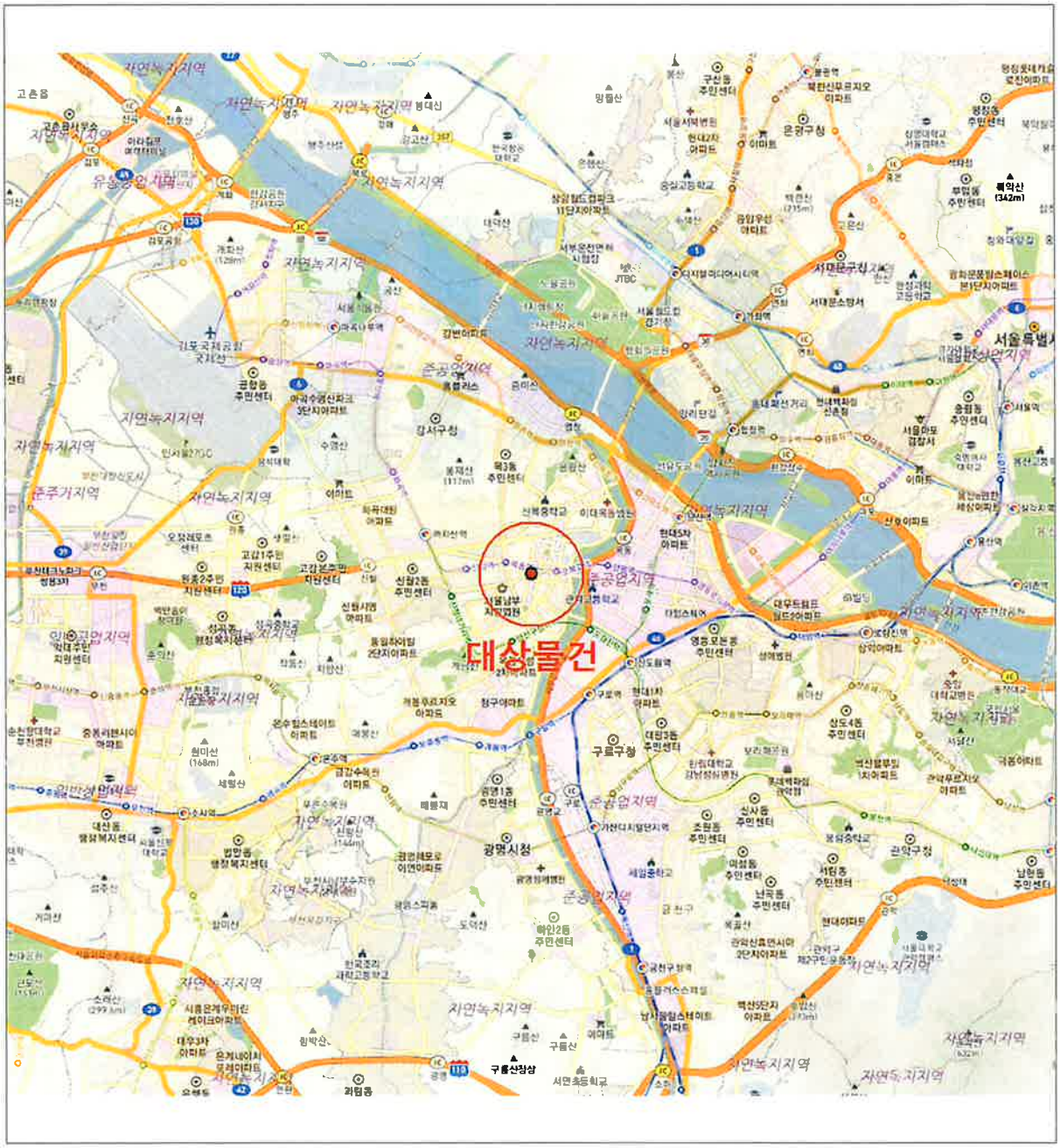
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 일대


대상물건
목동 주민센터
목3동 주민센터
신월1동 주민센터
신월2동 주민센터
신월3동 주민센터
신월4동 주민센터
신월5동 주민센터
신월6동 주민센터
신월7동 주민센터
신정3동 주민센터
신정4동 주민센터
신정6동 주민센터
신정7동 주민센터
양천구청
양천향교
양천공원
양천고등학교
양천중학교
양천초등학교
양천로
남부순환로
목동역
신정역
신월역
오목교역
양천구청역
신정네거리역
신월사거리
목동사거리
목동중앙북로
목동중앙남로
목동동로
목동서로
목동남로
목동동로
목동서로
목동남로
목동동로
목동서로
목동

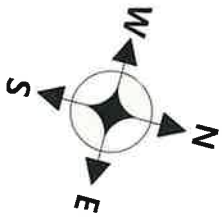
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 목동 961 외 1필지 목동현대 하이페리온2 제201동 제14층 제1403호



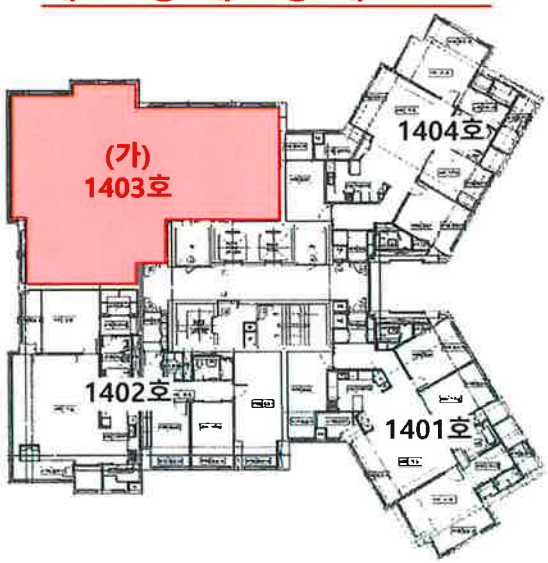
(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



목동현대하이페리온2
제201동 제14층 제1403호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
(가)	임대관계 미상임.			-

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경