

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조
건명	이명희 소유물건(2025타경 103007)
감정서번호	2505006-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)호암감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 현 진

(주)호암감정평가법인 대표이사 김남빈 (서명또는인)

감정평가액	사억육천삼백만원정 (₩463,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명희 (2025타경103007)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.06.09		
감 정 평 가 내 용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	463,000,000
	합 계					₩463,000,000
심사 확인	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) 김 남 빈					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 ‘양재천 근린공원’ 북측 인근에 위치하는 ‘코너스톤A’ 제4층 제401호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 그 밖의 사항

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 29일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상은 2025년 05월 28일 ~ 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 서초구 양재동 81-12 [도로명주소] 서울특별시 서초구 논현로27길104				
공부상용도	다세대주택 및 근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층/지상6층	사용승인일	2021.11.16.

기호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제4층 제401호	28.44	18.9	47.34	15.39

※공용면적은 건축물대장상 “주” 부분 표기

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제11조(감정평가방식)

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

② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 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)

감정평가업자는 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공 상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격 수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인 은 현장조사에 의거하여 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

본건 현장방문 당시 이해관계인 부재로 인해 내부확인이 어려워 건축물대장 등을 참고하여 외부관찰을 통해 평가하였는바, 경매 진행 시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 인근·유사지역의 사례 및 지가수준

가. 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
1	양재동 81-1* 코너스톤A 제6층 제***호	다세대주택	29.3	475,000,000	16,211,604	2024.09.23 (2021.11.16)	-
2	양재동 287-* 피아노하우스 제6층 제***호	다세대주택	29.16	450,000,000	15,432,099	2024.02.20 (2017.06.30)	-

나. 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인)	비고 (평가목적)
3	양재동 258-* 한성하우징 제6층 제****호	다세대주택	43.2	660,000,000	15,277,778	2025.03.18 (2002.06.27)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격 수준(원/㎡)	비교
인근지역	다세대주택	전유면적당 15,000,000원/㎡~17,000,000원/㎡	-

2. 비교사례의 선정 및 그 사유

대상과 총별효용 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 최근 거래사례인 사례1를 선정하였습니다.

본 건 기호	비교사례 선정
1	1

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

가. 연립/다세대주택 매매가격지수 (서울특별시 강남지역 동남권)

본건은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울특별시 강남지역 서남권 연립/다세대주택 매매가격지수를 적용하였습니다.

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.6	99.8	100.0	100.1	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	98.0	98.0	98.0	98.0	98.1	98.2	98.4	98.7	99.0	99.3	99.4	99.5

나. 시점수정치

기호	구분	날짜	매매가격지수	비고
1	거래시점	2024.09.23	98.7	2024년08월 지수를 적용 함
1	기준시점	2025.05.29	100.1	2025년04월 지수를 적용 함
시점수정치			1.01418	$100.1/98.7 \approx 1.01418$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 기호(1) : 사례 (1)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건이 사례보다 층별 효용 등에서 열세함	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	16,211,604	1.000	1.01418	0.990	16,277,070	28.44	462,919,871	463,000,000
합계								-	463,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 그 의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가사례 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제4층 제401호	28.44	463,000,000	463,000,000	비준가액
합계				463,000,000	

끝.

구분건물 감정평가 요항표

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 ‘양재천 근린공원’ 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 양호합니다.
교통상황	본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 양호한 편입니다.
건물의 구조	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 중 제4층 제401호로서 (사용승인일:2021.11.16.) 외벽 : 외장석 붙임 마감 등, 창호 : 샷시창호 등입니다.
이용상태	다세대주택 등으로 이용 중입니다.
설비내역	통상의 위생 및 급·배수설비, 승강기 설비, 난방시설, 주차장설비 등이 되어 있습니다.
토지의 형상 및 이용상태	인접대지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택 및 제2종근린생활시설 건 부지로 이용중에 있습니다.
인접도로 상태 등	본건은 동측으로 약 6미터 내외의 도로에 접합니다.

구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 제한 상태	도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(양재택지자세한 사항은 도시계획과 별도확인 요함), 지구단위계획구역(양재택지), 도로(접합), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)임.
공부와의 차이	-
기타 참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

광역 위치도

소재지

서울특별시 서초구 양재동 81-12 코너스톤에이 제4층 제401호
[도로명주소] 서울특별시 서초구 논현로27길 104



상 세 위 치 도

소재지

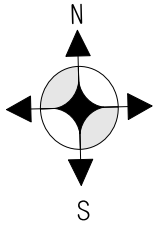
서울특별시 서초구 양재동 81-12 코너스톤에이 제4층 제401호
 [도로명주소] 서울특별시 서초구 논현로27길 104



표시범례

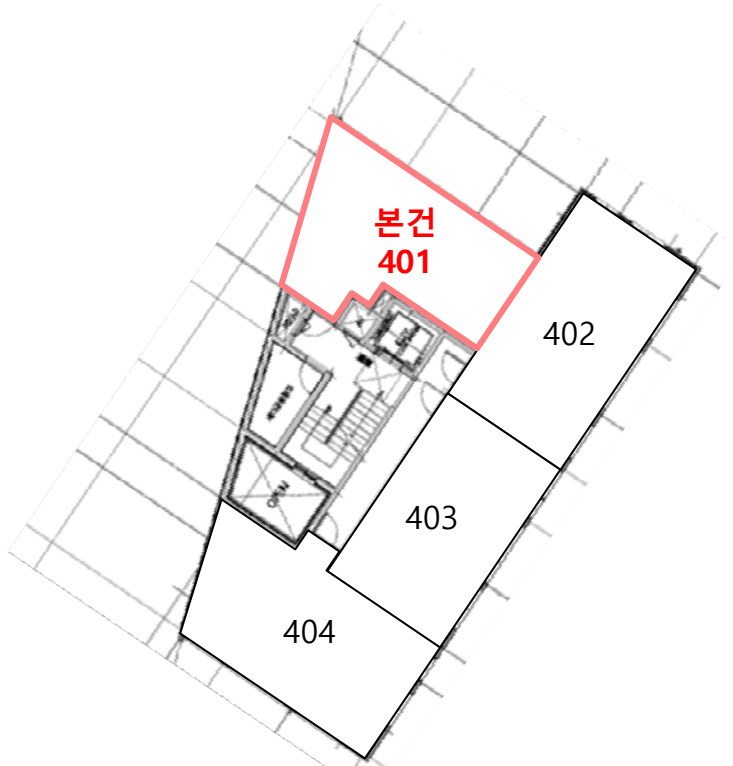
- 본 건
- 표 준 지
- 기타담보
- 시가참고
- 매매사례
- 공매

건물개황도

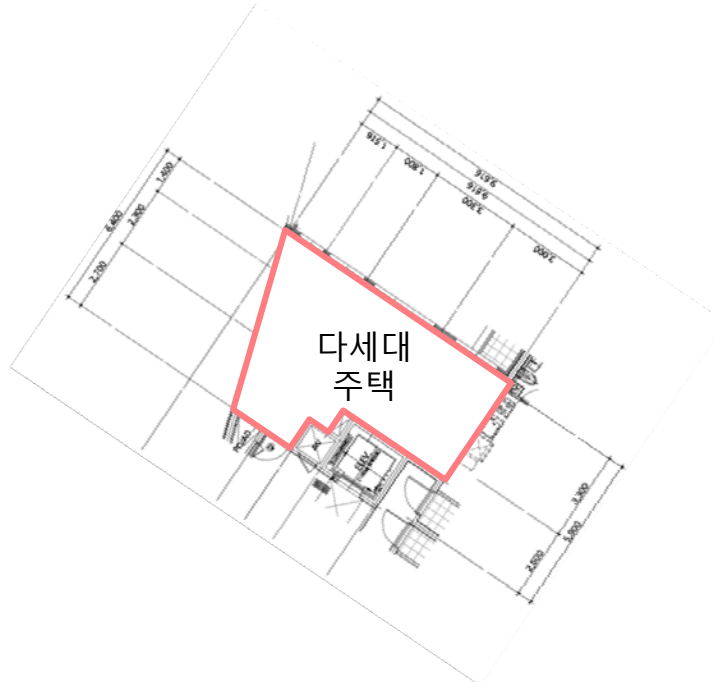


[호별배치도] 코너스톤에이 제4층 제401호

No Scale



[내부구조도] 제4층 제401호







()



()