감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 지엘주택 소유물건(2024타경117229)
의 뢰	인:	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정평가서번호:		HD240910-2-001

2024. 09. 11
현대감정평가법인㈜

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

현대감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 대 웅 (인)

현대감정평가법인(주) 대표이사 문병성 (직인생략)

감정평가액	**사억팔백만원정(₩408,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 지엘주택 (2024타경117229)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.10	2024.09.10	2024.09.11

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	1세대	구분건물	1세대	-	408,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩408,000,000

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
이 호 권 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 "지하철7호선 상도역" 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 "해오름빌 제가동 제4층 제403호"에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사완료일인 2024년 9월 10일자입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법

1. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방식입니다.

다. 수익방식

수익환원법이나 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초하여 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항(둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다) 및 「감정평가 실무기준 600-3-1-3 규정에 의하여 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거 주된 평가방법으로 산출한 시산가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과을 비교하여 그 합리성을 검토하는 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하고 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가사례 등을 분석하여 산출가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였고, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지· 건물의 구분평가는 적정하지 아니하나 귀 요청에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가액을 한국감정평가협회 제시「집합건물 구분평가 시 토지·건물의 배분 비율에 관한 지침」의 배분비율 (표 IV- 20) 및 한국부동산연구원「공동주택 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」의 배분비율 (표 IV- 24) 등을 참고하여 적의 배분하여 구분건물 평가명세표에 병기하였으니 참고바라며, 이는 지역 사정 및 해당 물건 등에 따라 실제와 다를 수 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상물건의 현황

소재지, 지번	서울특별시 동작구 상도1동 457외 1필지 [도로명주소: 서울특별시 동작구 상도로39가길 5]				
주용도	다세대주택	명칭	해오름빌	사용승인일	2017.10.26.
일련번호	층,호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공동주택 공시가격(2024.01.01.)
가	제가동 4층 403호	28.41	16.86	17.4765	225,000,000

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 가격 산출근거 및 가격 결정

1. 비교사례의 산정

본건 평가에 적용할 사례는 본건 인근지역 내 유사 규모로서 최근의 거래사례이고 해당 거래로 인한 소유권 이전등기가 완료된 거래사례 #1을 선정하였습니다.

- 거래사례(한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지, 지번	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
1	동작구 상도1동 725-1외 1필지 한빛위너스 B동	2층/ 204호	26.37	16.3	343,000,000	2024.06.22	중개거래
2	동작구 상도1동 725-1외 1필지 한빛위너스 B동	3층/ 304호	26.37	16.3	336,000,000	2024.07.22	중개거래

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 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 거래사례는 거래당사자 간의 특별한 사정의 개입여부를 확인할 수 없었고 거래가격이 인근지역 내 유사물건의 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정(출처: 한국부동산원 매매가격지수(연립다세대),2021년 06월=100 기준)

	기간	지수	
연립다세대 월간 매매가격 지수 (서울 서남권)	2024.07	96.5	연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권(24.06.22~24.09.10) 거래시점 : 2024.06.22, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.09.10, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함 2024.06.22 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.3 2024.09.10 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.5 시점수정치 : 96.5/96.3≒1.00208
	2024.06	96.4	
	2024.05	96.3	
	2024.04	96.3	

※2024년 8월 이후 미고시로 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

조건	세항목	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	거래사례 대비 본건은 지하철역과의 거리 등에서 대등합니다.(1.00)
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	거래사례 대비 본건은 노후도 등에서 우세합니다.(1.05).
	단지 내 총세대수 및 최고 층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과년수에 따른 노후도	
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	
	단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별)	거래사례 대비 본건은 층별효용에서 우세합니다.(1.05)
	전유부분의 면적 및 대지권의 면적	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 본건의 기타요인 유사합니다.(1.00)
격 차 율		1.103

5. 비준가액의 산출

일련번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	343,000,000	1.00	1.00208	1.103	28.41/26.37	408,444,573	408,000,000

※결정가격 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 평가가격의 결정

가) 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	소재지, 지번	층, 호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비준가액(원)
가	서울특별시 동작구 상도1동 457외 1필지 해오름빌 가동	4층 403호	28.41	17.4765	408,000,000

나) 시산가액의 검토

- 유사 물건 평가사례(한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지, 지번	층 / 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
A	동작구 상도1동 455-1 헤이든1	5층/ 501호	40.13	17.67	시가참고	638,000,000	2024.02.27

- 유사 물건 시장가격 수준

본건 유사물건의 시장 호가수준은 약 3.8억원 ~ 4.3억원 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 서울특별시 동작구 상도1동 경매 낙찰가율 통계

지역 : 서울 동작구 상도1동 집합건물/다세대 (출처:인포케어)

지역 통계	서울			동작구			상도1동		
기간	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수
1년간 평균	79.89%	80.88%	2736	84.48%	86.42%	119	0%	0%	0
6개월 평균	80.80%	81.84%	1876	85.51%	88.57%	77	0%	0%	0
3개월 평균	79.97%	80.79%	1118	90.15%	90.04%	40	0%	0%	0

3) 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료와 최근 부동산 시장 추이 및 실거래가격 추이, 평가목적 등을 감안할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되어, 본건 부동산의 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

V. 기 타

본건은 귀 의뢰목록 및 제반 공부 등을 기준하였으며, 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관측 등에 의하여 실제와 다소 다를 수 있습니다. 끝.

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 동작구 상도1동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 상도로39가길 5	457외 1필지 해오름빌 제가동	단지형 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 지1층 지1층 1층 ~ 3층 각 4층 옥탑1층 (연면적제외)	 260.19 21.20 175.59 129.43 12.88			
1	동소	457	대	제2종일반주거지역	444.3			
2	동소	460-7	대	제2종일반주거지역	242			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1,2 소유권대지권	28.41 17.4765 686.3x------- 686.3	28.41 17.4765	408,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						₩408,000,000.-	
				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 동작구 상도1동 소재 "지하철 7호선 상도역" 남동측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로 인근에 "강남초등학교, 중앙대학교, 중앙대병원, 상도래미안아파트" 등이 소재하며 위치, 환경, 접근정도 등으로 보아 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(7호선 상도역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근 콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물 내 제4층 제403호로서,
외 벽: 화강석 마감 및 적벽돌 치장쌓기 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대 주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

보일러설비, 위생설비, 급배수설비 및 승강기설비가 되어있음.

(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)

2필 일단의 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

상도1동 457
도시지역 , 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

상도1동 460-7
도시지역 , 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

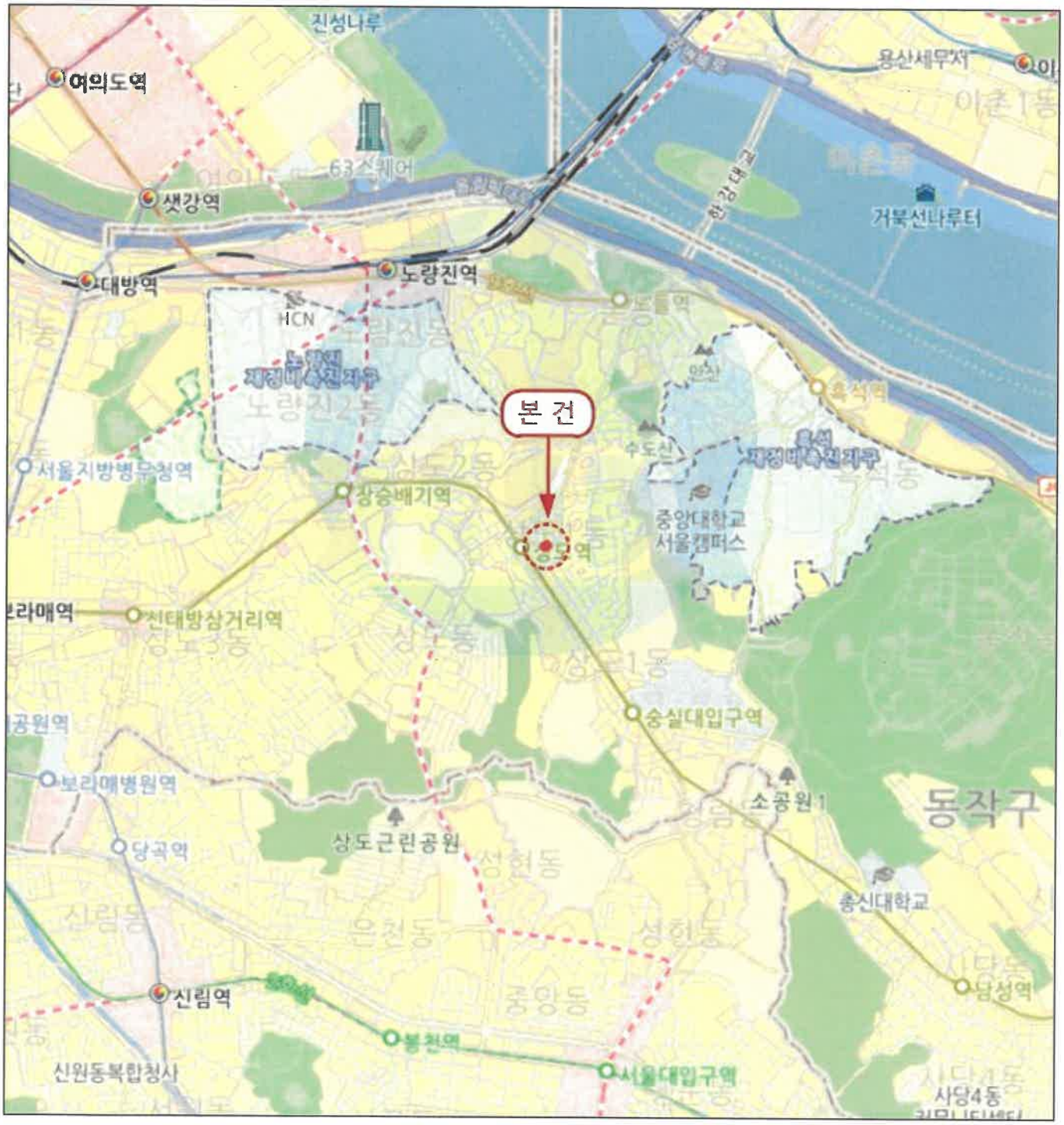
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.
기타사항 없음.

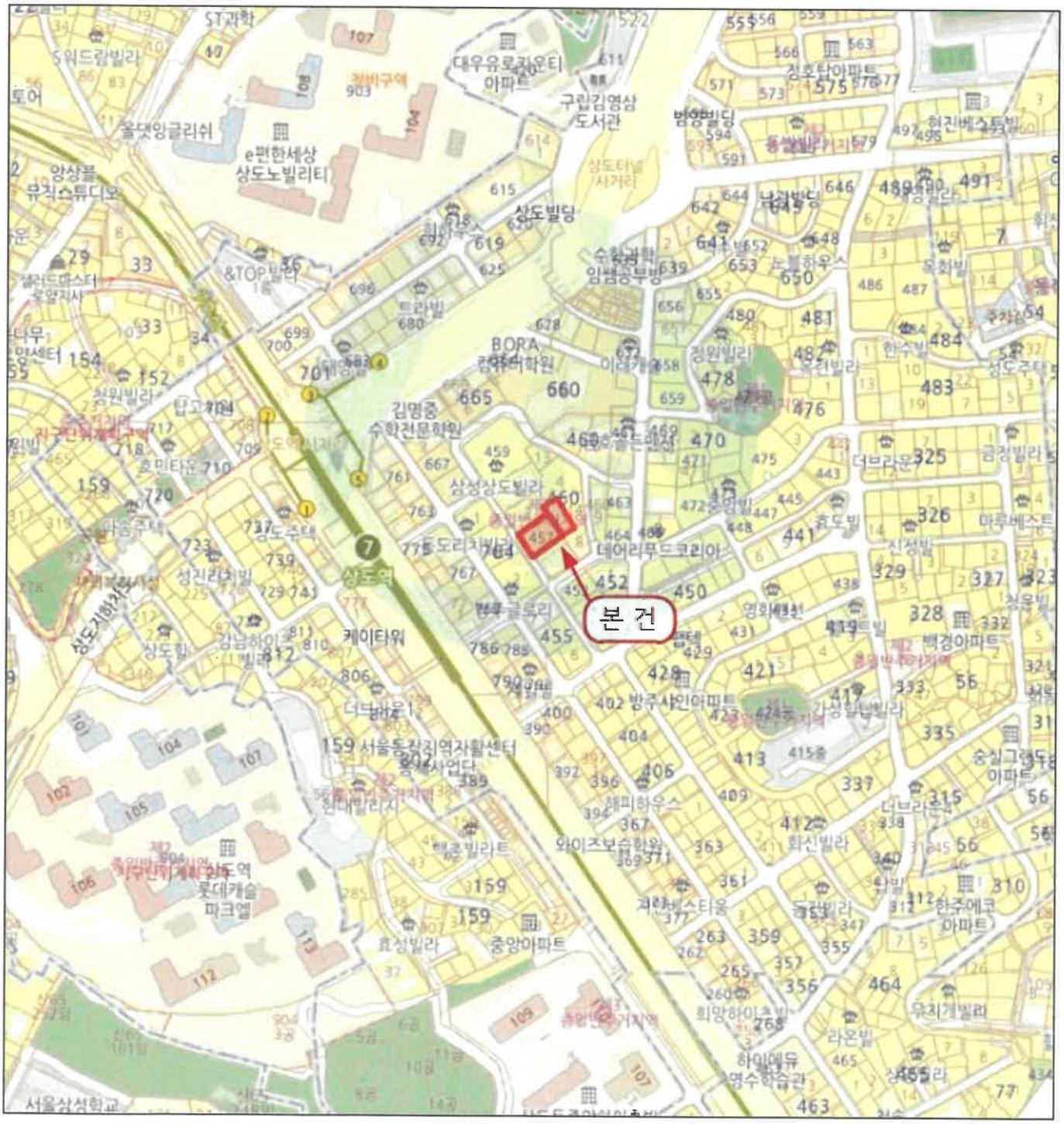
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 457외 1필지 해오름빌 제가동 제4층 제403호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 457외 1필지 해오름빌 제가동 제4층 제403호



호별배치도 및 내부구조도

N
S

S: No Scale

< 해오름빌 제가동 제4층 제403호 >

호별배치도

내부구조도

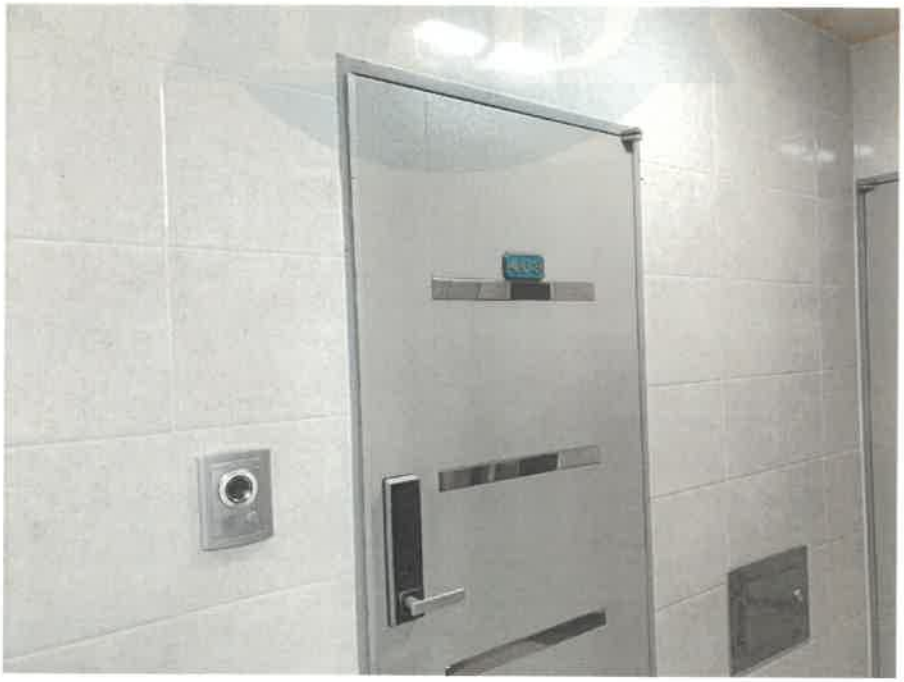
사 진 용 지

본건전경

주위전경

사 진 용 지

본건 입구



본건 출입구

회 보 서

우)06789 서울특별시 서초구 강남대로2길 71(양재동 360-6), 201호
E-Mail : hyundaeapp@kapaland.co.kr 홈페이지 : hyundaeapp.co.kr
TEL. 02-2088-3630
FAX. 02-2088-3906

문서번호 : HD240910-2-001

시행일자 : 2024-09-11

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 현대감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.09자 귀 제 『2024타경117229』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 지엘주택 소유물건(2024타경117229)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

현대감정평가법인(주)

수수료 청구서

(전화: 02-2088-3630, FAX: 02-2088-3906)

문서번호 : HD240910-2-001

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.09 자 귀 제『 2024타경117229 』호로 의뢰하신『 서울특별시 동작구 상도1동 457 해오름빌 제가동 제4층 제403호 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**475,040**	(200,000+358,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒475,040
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,790	
	기타 실비	6,000	
	소 계	229,790	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		704,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		70,400	
합 계		**774,400**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**774,400**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 100-036-050141(예금주:현대감정평가법인(주))

현대감정평가법인(주) 본사

대표이사 문병성

현대감정평가법인(주)
HYUNDAEAPPRAISAL CO., LTD