

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임한영 소유물건(2025타경102363)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: HR-20250328-01

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.

해랑감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 지 연

(인)

감정평가액	일십삼억사천사백만원정(₩1,344,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임한영 (2025타경102363)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.03.31 ~ 2025.04.03	2025.04.04		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,344,000,000
	합 계					₩1,344,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 동작구 노량진동 소재 지하철1,9호선 "노량진역" 서측 인근에 위치하는 노량진드림스퀘어복합빌딩 제지하1층 제디비04호, 제1층 제디109호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 03일임.

4. 실지조사 실시기간

본 건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 31일에서 2025년 04월 03일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그 밖의 사항

- 본 건 기호2는 인접 호수인 제1층 제디110호와 벽체의 구분 없이 이용 중인 것으로 조사되었으나, 각 호수의 위치와 면적이 집합건축물대장, 등기사항전부증명서, 건축물 현황도 등에 의거 특정이 가능하며, 경계벽의 복원이 용이할 것으로 판단 되는바 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동작구 노량진동 16-1외 10필지			건물명	노량진드림스퀘어복합빌딩		
구조	철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕			규모	지하 5층 / 지상 18층		
주용도	판매및영업시설			사용승인일	2020.12.28		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	-	지하1	디비04호	107.2489	99.323	206.5719	24.736
2	-	1	디109호	35.4898	38.6577	74.1475	8.8788

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
#1	노량진동 16-1외	/지하1/디비00	116.8107	26.9414	630,000 (@5,390)	등기사항 전부증명서	2024.06.18
							2020.12.28
#2	노량진동 16-1외	/1/디100	35.4898	8.8788	600,000 (@16,900)	등기사항 전부증명서	2023.04.03
							2020.12.28
#3	노량진동 16-1외	/1/디비100	37.8298	9.4642	773,000 (@20,400)	등기사항 전부증명서	2023.07.10
							2020.12.28

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 가장 최근에 거래된 사례로 대상물건과 가격형성요인에서 물적 유사성이 높은 거래사례 기호1은 [사례#1], 기호2는 [사례#3]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 서울 집합상가 자본수익률 지수를 활용하여 산정하였음.

[상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가): 서울]

구 분	비 고			
	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024년	0.73	0.56	0.72	0.69

※ 기준시점 현재 2025년 1분기 지수 미발표로 2024년 4분기 지수를 연장 적용함.

[시점수정치 산출]

구 분	기 간	자본수익률
사례#1	2024.06.18. ~ 2025.04.03	$(1+0.0056*13/91)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0069*93/92)$ ≒ 1.02204
사례#3	2023.07.10. ~ 2025.04.03	$(1+0.0008*83/92)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0069*93/92)$ ≒ 1.03984

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객 유동성과 적합성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지내부요인에서 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 개별적 요인에서 유사함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 2: 비교사례 #3]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객 유동성과 적합성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지내부요인에서 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건은 사례와 개별적 요인에서 유사함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	5,390,000	1.00	1.02204	1.000	5,508,796	107.2489	590,812,311	591,000,000
2	20,400,000	1.00	1.03984	1.000	21,212,736	35.49	752,840,001	753,000,000

※ 단가 : 전유면적기준

※ 결정금액은 유효숫자 세 자리로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

(금액단위: 천원)

기 호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	노량진동 16-1외	-/1/디110	35.4898	8.8788	법원경매	752,000 (@21,200)	2025.03.04
							2020.12.28
#2	노량진동 16-1외	-/지하1/씨비00	102.57	23.6569	담보	508,000 (@4,950)	2024.02.21
							2020.12.28

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본 건 인근	-	집합상가	5,000,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외	디동 지하1층
		집합상가	20,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡ 내외	디동 1층

인근지역의 가격 수준에 관한 의견

건물의 층별·위치별 효용, 면적의 대소에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비 고
1	제지하1층 제디비04호	107.2489	591,000,000	5,510,000	-
2	제1층 제디109호	35.4898	753,000,000	21,200,000	-
감정평가액 합계			1,344,000,000	-	-

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

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		
1)	서울특별시 동작구 노량진동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 노들로2길 7	16-1,	업무시설, 판매시설, 근린생활 시설, 운동시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 18층				
		16-3,			지5층	4,240.961		
		16-6,			지4층	3,818.7765		
		16-7,			지3층	4,524.3471		
		16-38,			지2층	4,505.2307		
		13-14,			지1층	4,072.0557		
		16-20,			1층	2,883.8528		
		16-21,			2층	2,900.4949		
		16-22,			3층	1,975.3609		
		16-39,			4~7층	각 1,321.1696		
		13-18			8~17층	각 1,341.3526		
	노량진 드림 스퀘어 복합빌딩	18층	1,042.3208					
		옥탑1층	182.52					
		16-1	대	-	1,177			
	"	16-3	대	-	1,505			
	"	16-6	대	-	13			
	"	16-7	대	-	2,133			
	"	16-38	대	-	54			
	"	13-14	대	-	118			
	"	16-20	대	-	116			
	"	16-21	대	-	3			
	"	16-22	대	-	50			
	"	16-39	대	-	100			
	"	13-18	도로	-	558			

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				
1				(내)			591,000,000	비준가액 (건축물 대장 상 주공용면 적 포함평가)		
				철근콘크리트구조					107.2489	107.2489
				제지하1층 제디비04					24.736	24.736
				1)~11)소유권					5,827x----	
				대지권	5827					
				토지 · 건물		배분내역				
				토 지 :		413,700,000				
				건 물 :		177,300,000				
2				(내)			753,000,000	비준가액 (건축물 대장 상 주공용면 적 포함평가)		
				철근콘크리트구조					35.4898	35.4898
				제1층 제디109호					8.8788	8.8788
				1)~11)소유권					5,827x----	
				대지권	5827					
				토지 · 건물		배분내역				
				토 지 :		376,500,000				
				건 물 :		376,500,000				
합 계						₩1,344,000,000.-				
		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 노량진동 소재 지하철1,9호선 "노량진역" 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 시장 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철1,9호선(노량진역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

<기호 1>

철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕 18층 건물 내 제지하1층 제디비04호로서,
(사용승인일 : 2020.12.28)

외벽 : 알루미늄 복합 판넬 마감 및 페어글래스 마감 등.
내벽 : 내부 인테리어 마감 등.

<기호 2>

철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕 18층 건물 내 제1층 제디109호로서,
(사용승인일 : 2020.12.28)

외벽 : 알루미늄 복합 판넬 마감 및 페어글래스 마감 등.
내벽 : 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 알루미늄 전면 창호 등.

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) | |

(4) 이용상태

본건 기호1은 현황 사무소로, 기호2는 인접호수인 제디110호와 벽체 구분없이 음식점으로 이용중인것으로 조사됨.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 에스컬레이터, 소방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 11필 일단의 부정형 토지로서 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 운동시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

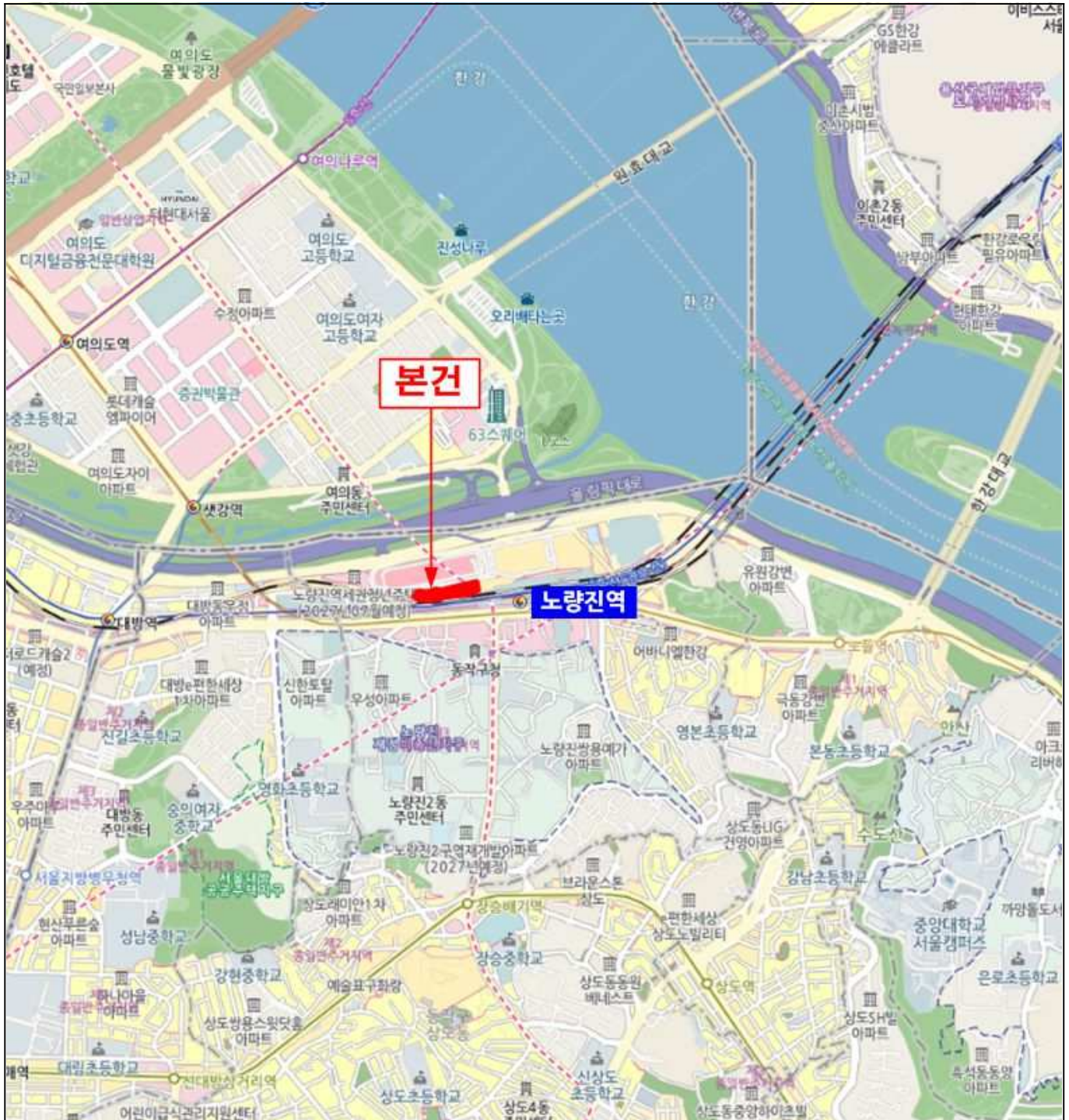
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호2는 인접호수인 제디110호와 벽체 구분 없이 이용중이나 각 호수의 위치와 면적이 집합건축물대장, 등기사항전부증명서, 건축물 현황도 등에 의거 특정이 가능하며, 경계벽의 복원이 용이할 것으로 판단되는바 경매 진행시 참고 바람.

광역 위치도



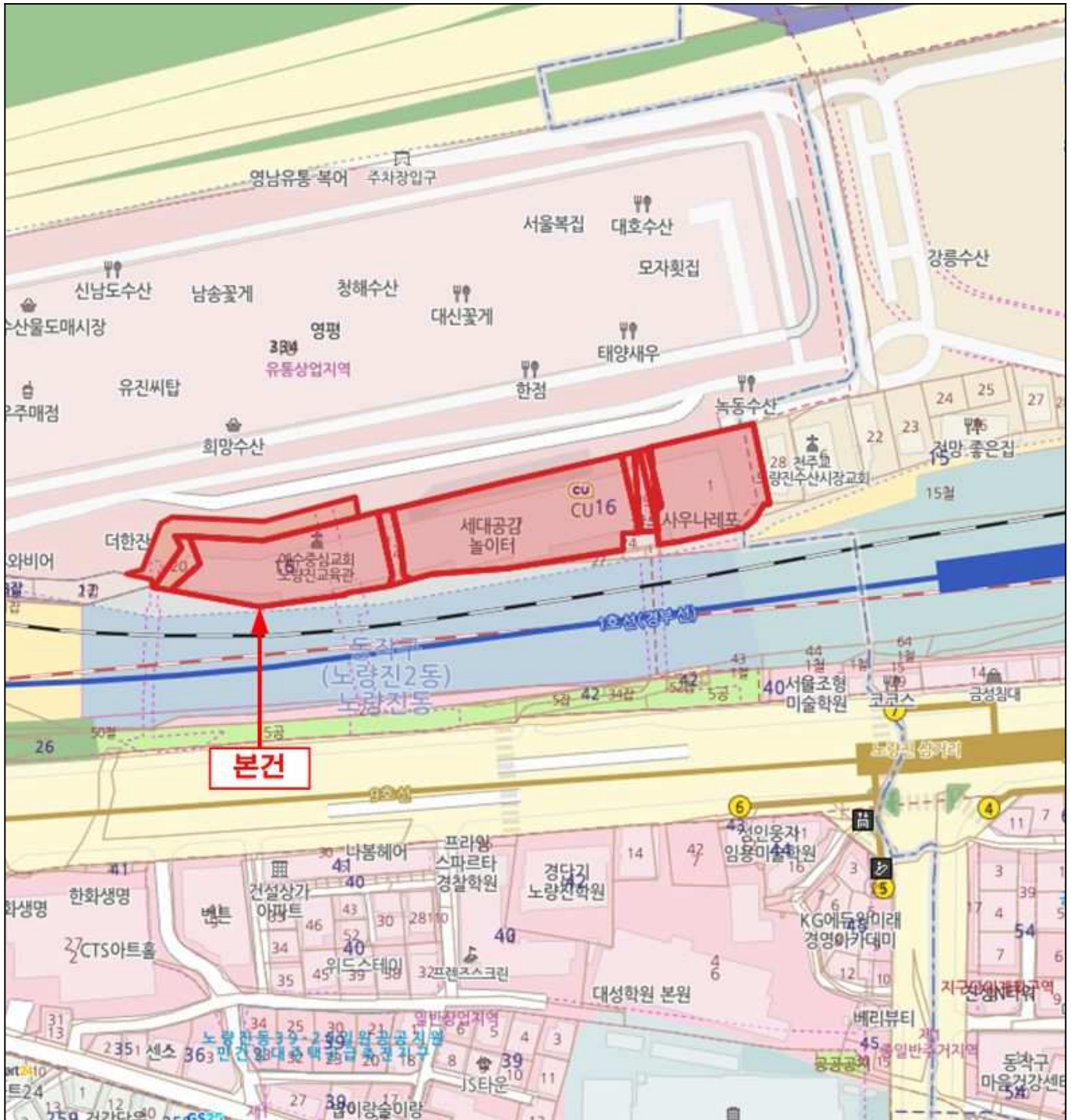
소재지	서울특별시 동작구 노량진동 16-1외 10필지 노량진드림스퀘어복합빌딩 제지하1층 제디비04호외 1개호
------------	--



위 치 도



소재지	서울특별시 동작구 노량진동 16-1외 10필지 노량진드림스퀘어복합빌딩 제지하1층 제디비04호외 1개호
------------	--

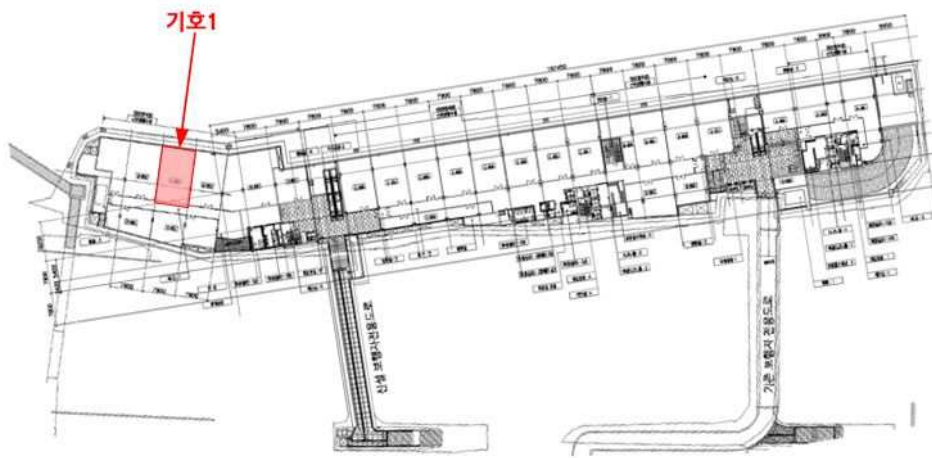


내부구조도



소재지

서울특별시 동작구 노량진동 16-1외 10필지 노량진드림스퀘어복합빌딩 제지하1층 제디비04호외 1개호



지1층 호별위치도

[도로명주소]
서울특별시 동작구 노들로2길 7 제지하1층 제디비04호



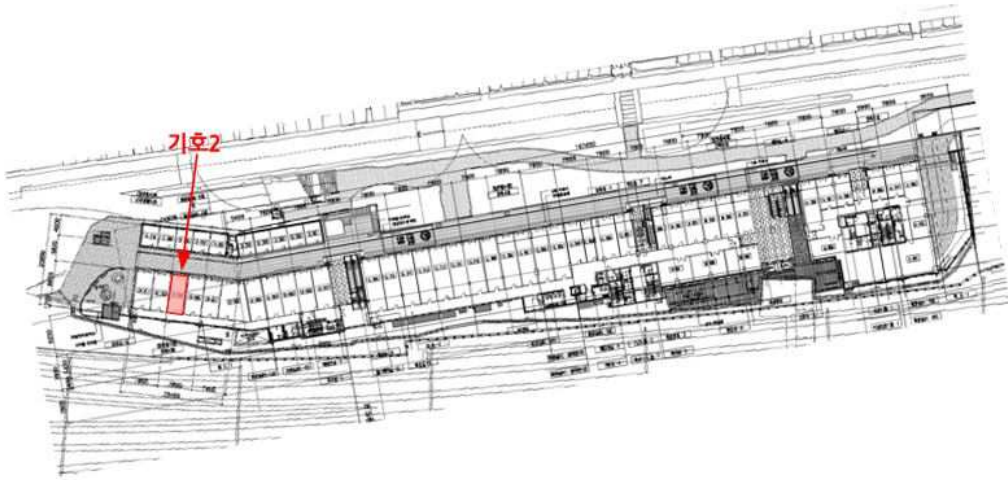
기호1 내부구조도

※ 기호1은 현행 "사무소"로 이용중임.

내부구조도

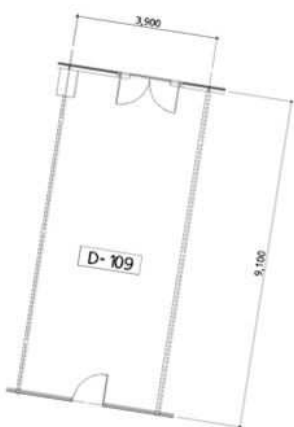


소재지 서울특별시 동작구 노량진동 16-1외 10필지 노량진드림스퀘어복합빌딩 제지하1층 제디비04호외 1개호



1층 호별위치도

[도로명주소]
서울특별시 동작구 노들로2길 7 제1층 제디109호



기호2 내부구조도

***기호2는 인접호수인 제디110호와 벽체 구분 없이 일체로 "음식점"으로 이용중임.**



<

>



<

>



< 1 >



< 1 >



< 2 1 >



< 2 2 >



< 2 >