

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최영 소유물건 (2024타경2297)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 제영문

감정평가서번호: FA240502-B001

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.

(주)퍼스트감정평가법인

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

(인)

고진성

(주)퍼스트감정평가법인 대표이사 고진성

(서명또는인)

감정평가액	일십일억구천만원정(₩1,190,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 제영문		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영 (2024타경2297)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.09	2024.05.08 ~ 2024.05.09	2024.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,190,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,190,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 "장승배기역(7 호선)" 북동측 인근에 위치하는 상도효성해링턴플레이스 제 101 동 제 25 층 제 2503 호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 16 조, 제 7 조 제 2 항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

원가법, 수익환원법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 해당 유형 부동산의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항의 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근지역 내 유사한 구분건물의 거래사례, 평가 사례, 유사 물건의 가격수준(호가) 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

귀 요청 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조 단서조항에 따라 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하되, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 「2021 년 공동주택 토지 · 건물 배분비율표」의 배분비율을 참고하여 결정하였으니 참고바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2024 년 05 월 09 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 05 월 08 일 ~ 2024 년 05 월 09 일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 내부확인, 본건의 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고 하시기 바람.

2. 대상물건의 개요

2.1. 전체 건물

대지위치	서울특별시 동작구 상도동 536		
도로명주소	서울특별시 동작구 상도로 207 (상도동)		
건물명	상도 효성해링턴플레이스		
주구조	철근콘크리트구조(무량판 구조)	지붕	(철근)콘크리트
대지면적(㎡)	5,315.9	연면적(㎡)	33,592.4538
건축면적(㎡)	1,343.6078	주용도	공동주택(아파트)
건폐율(%)	25.28	용적률(%)	398.41
호/가구/세대	32/0/202	사용승인일	2016.02.03

주: 위 사항은 집합건축물대장 총괄표제부 및 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.2. 대상물건

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	면적합계(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	101	25	2503	84.8136	27.1659	111.9795	25.8255	75.74%

주 1 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

주 2 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	자료 출처	거래시점 사용승인일
1	상도동 536	상도효성해링턴플레이스 제102동	19 19○○	84.9701	25.8731	1,190,000,000 (@14,005,000)	등기사항 전부증명서	2023-08-29 2016-02-03
2	상도동 536	상도효성해링턴플레이스 제101동	26 26○○	59.9769	18.2628	930,000,000 (@15,506,000)	등기사항 전부증명서	2023-06-12 2016-02-03

주 : 거래단가는 전유면적 당 단가임.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하는 사례로서, 최근 시세를 반영하며 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 동작구 지역 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

2021 년 06 월 = 100 기준

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	97.6	96.1	95.6	95.6	95.8	96.0	<u>96.1</u>	96.1	96.2	96.4	96.4	96.1
2024년	96.0	96.0	<u>96.1</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	96.1(2023년 07월)
본건 기준시점의 가격지수	96.1(기준시점에 가장 근접한 2024년 03월)
시점수정치 결정	$96.1 / 96.1 \approx 1.00000$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021년 6월 1일 이전이면서 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(배이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례와 가치형성요인 비교항목 상호 대등함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 단가(㎡/원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	14,005,000	1.00	1.00000	1.000	84.8136	1,187,814,468	1,190,000,000

주: 비준가액은 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 44,500,000 원/3.3 ㎡~ 48,500,000 원 /3.3 ㎡ 수준이며, 전세 수준은 6.5 억 ~ 7.0 억 내외인 것으로 파악되었음.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

지역통계		서울			동작구			상도동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	아파트	84.78%	82.61%	890	81.82%	81.13%	30	77.32%	77.55%	12
6 개월 평균	아파트	85.17%	83.02%	567	79.51%	78.56%	14	76.35%	73.46%	4

출처: 부동산태인>경매낙찰통계> 아파트

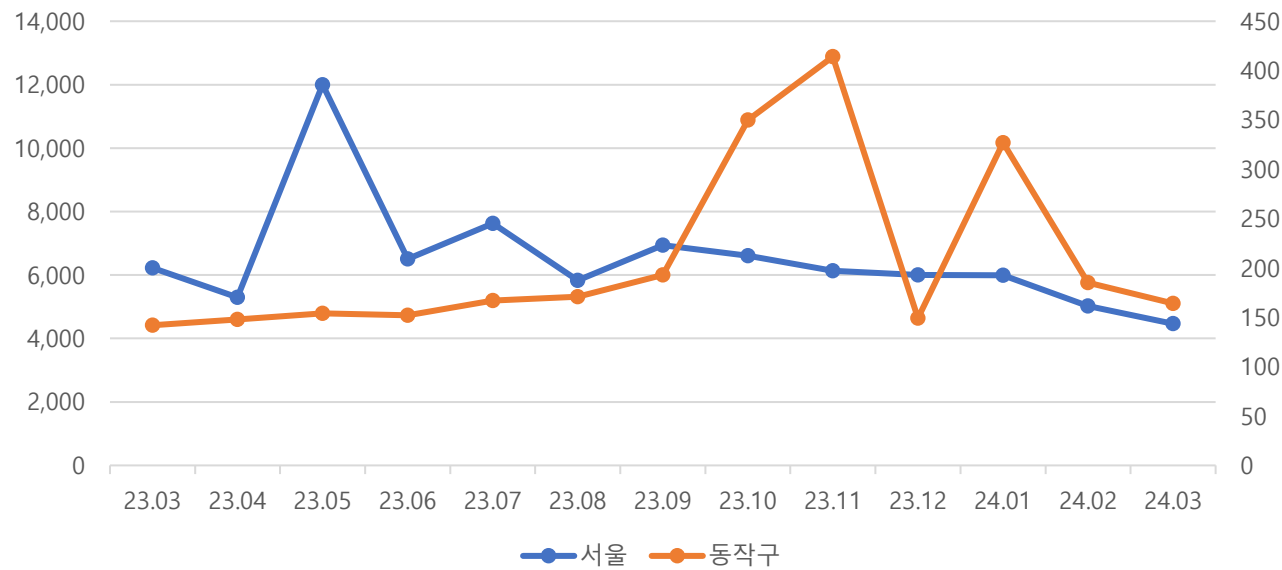
4.3. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
상도동 536	상도효성해링턴플레이스 제101동	18 18○○	84.8136	25.8255	법원경매	1,260,000,000 (@14,856,000)	2021.04.27 2016.02.03
상도동 536	상도효성해링턴플레이스 제101동	18 18○○	59.9769	18.2628	시가참고	898,000,000 (@14,972,000)	2021.01.28 2016.02.03

출처: 감정평가사협회 평가정보체계

4.4. 서울특별시 동작구 아파트 거래량

서울특별시 동작구의 아파트 거래량은 최근 증가세를 보이고 있음.



출처: 한국부동산원 부동산거래현황 통계

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

단위: 원

기호	동	층	호	전유면적	감정평가액	비고
1	101	25	2503	84.8136	1,190,000,000	@14,031,000원/m ²

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

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) 1	서울특별시 동작구 상도동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 상도로 207	536 상도효성 해링턴 플레이스 제101동	아파트	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 28층 1층 2층 ~ 27층 각 28층	 96.8538 499.5781 166.7858			
	상도동	536	대	준주거지역	5,315.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제25층 제2503호	84.8136	84.8136	1,190,000,000	
				1 소유권대지권	25.8255 ----- 5,315.9	25.8255		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 714,000,000 476,000,000	
	합 계						₩1,190,000,000.-	
			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 상도동 소재 "장승배기역(7호선)" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 간선, 지선, 마을버스 등이 정차하는 버스정류장 및 지하철 장승배기역(7호선)이 소재하는 등 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(무량판구조) (철근)콘크리트지붕
지상 28층 내 제25층 제2503호로서,
(사용승인일 : 2016-02-03)

외 벽 : 몰탈 위 페인트 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(상세 이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조바람.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별난방설비, 소화설비, 승강기설비, 보안설비(공동현관 등) 등이 설치되어있음.

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

부정형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 25m 도로, 본건 서측으로 노폭 약 23m 도로, 본건 동측으로 노폭 약 6m 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2013-05-02), 제1종지구단위계획구역(2013-05-02), 도로(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 건축용도지역기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역)<건축법>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-03-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

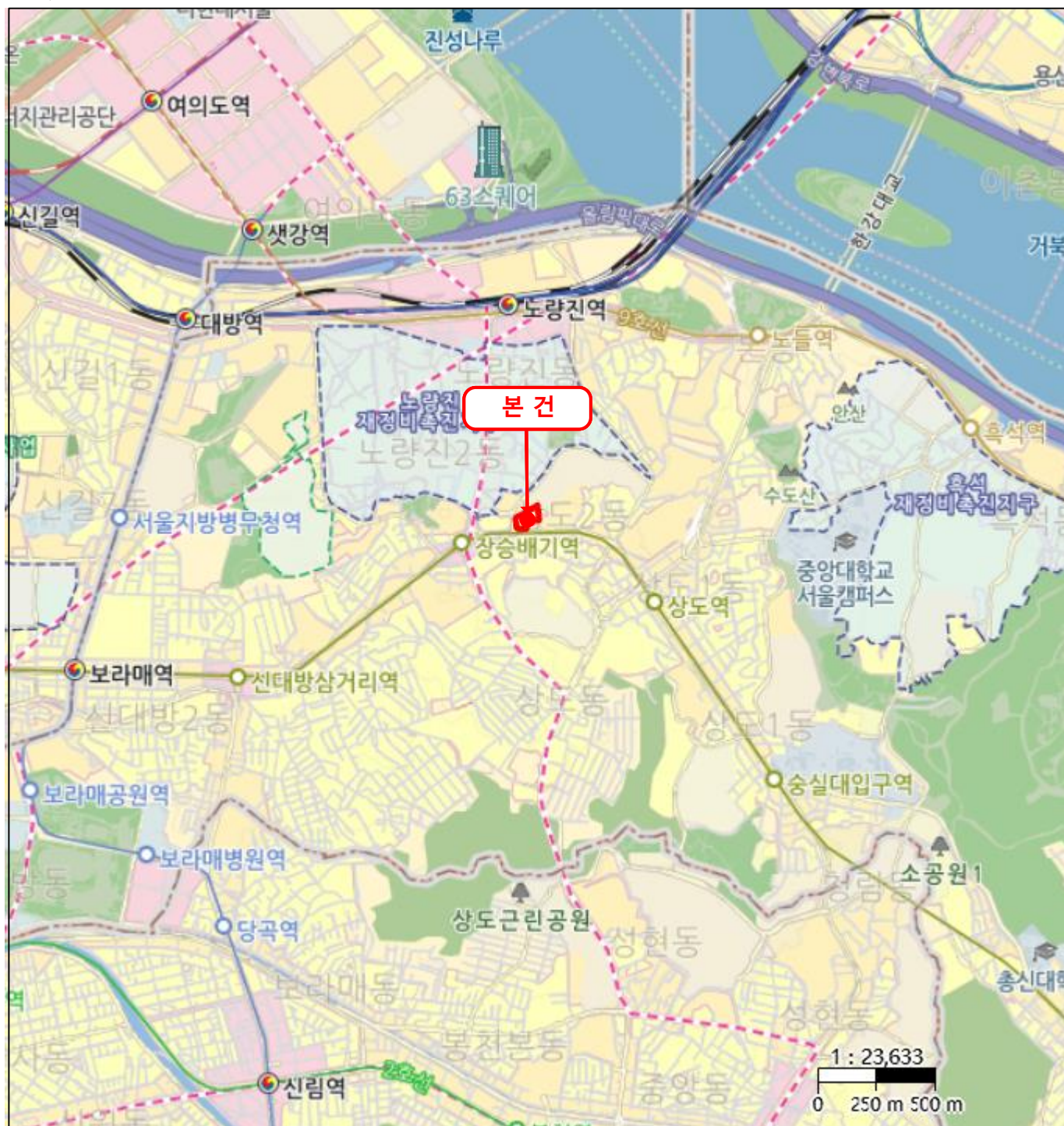
- (1) 위치 및 주위환경
- (2) 교통상황
- (3) 건물의 구조
- (4) 이용상태
- (5) 설비내역
- (6) 토지의 형상 및 이용상태
- (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태
- (9) 공부와의 차이
- (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

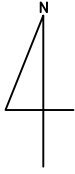
광역위치도

4

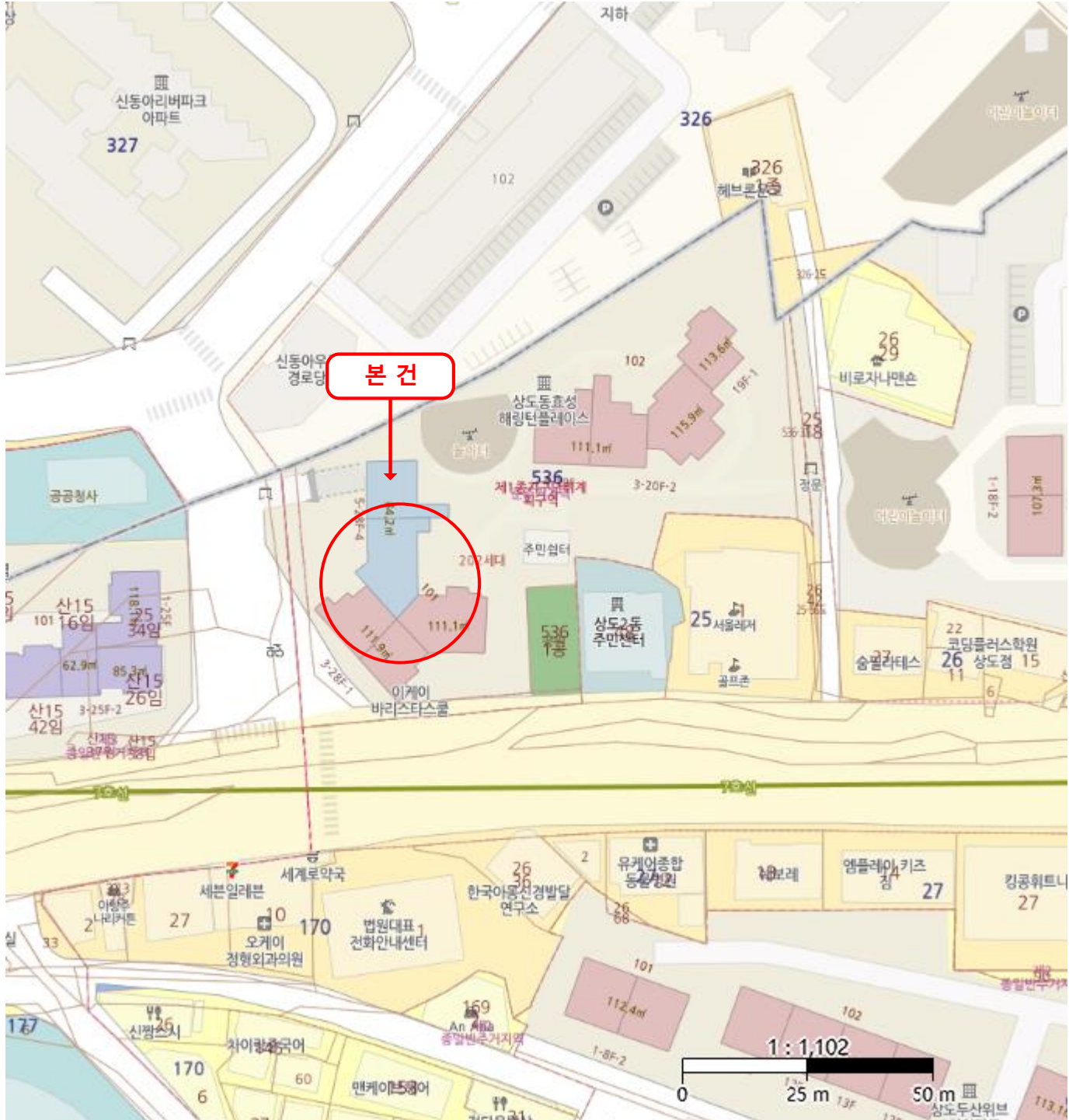
소재지 : 서울특별시 동작구 상도동 536
상도효성해링턴플레이스 제101동 제25층 제2503호



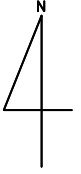
상 세 위 치 도



소재지 : 서울특별시 동작구 상도동 536
상도효성해링턴플레이스 제101동 제25층 제2503호

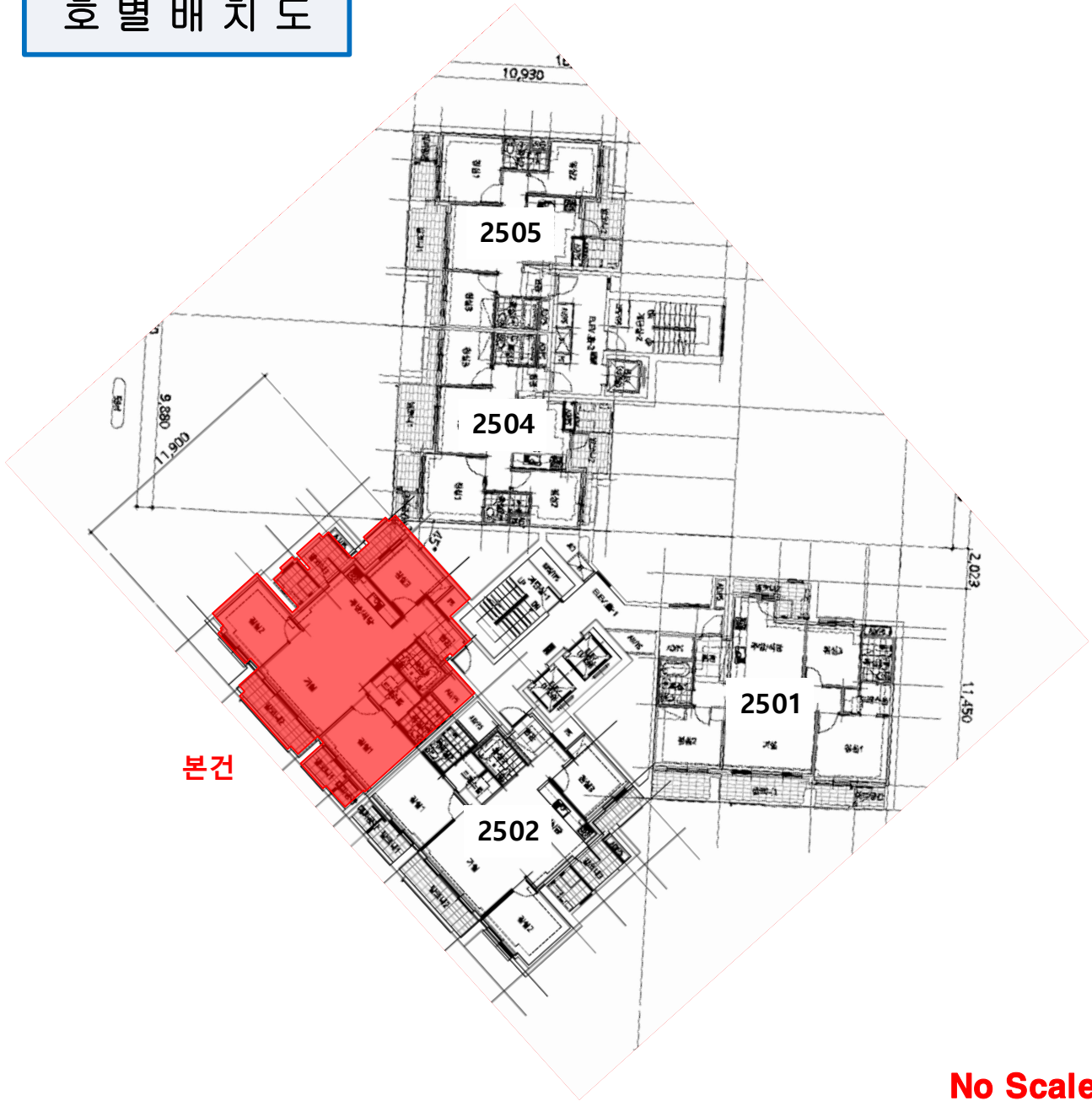


호 별 배 치 도



소재지 : 서울특별시 동작구 상도동 536
상도효성해링턴플레이스 제101동 제25층 제2503호

호 별 배 치 도

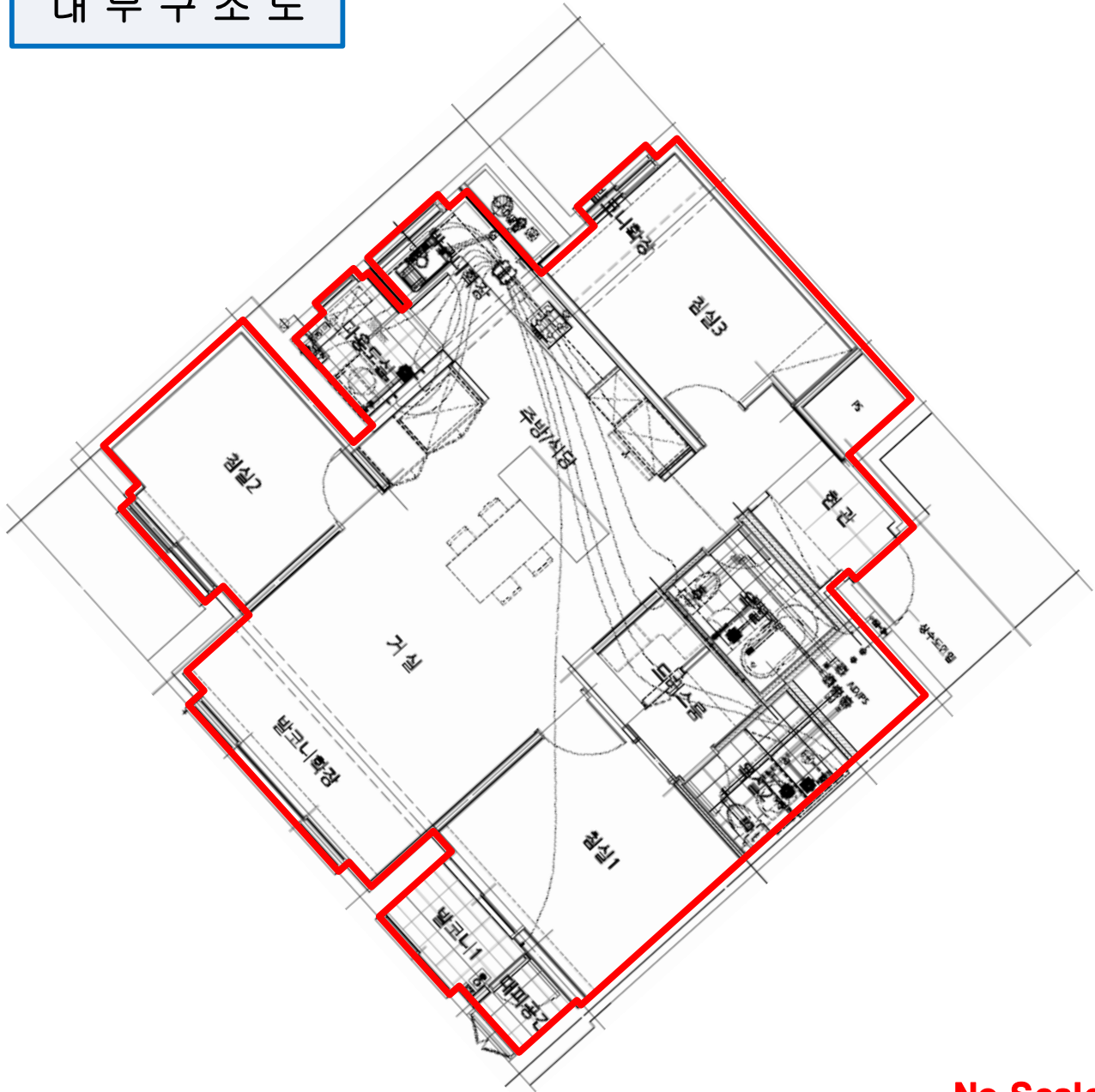


내 부 구조 도

4

소재지 : 서울특별시 동작구 상도동 536
상도효성해링턴플레이스 제101동 제25층 제2503호

내 부 구조 도

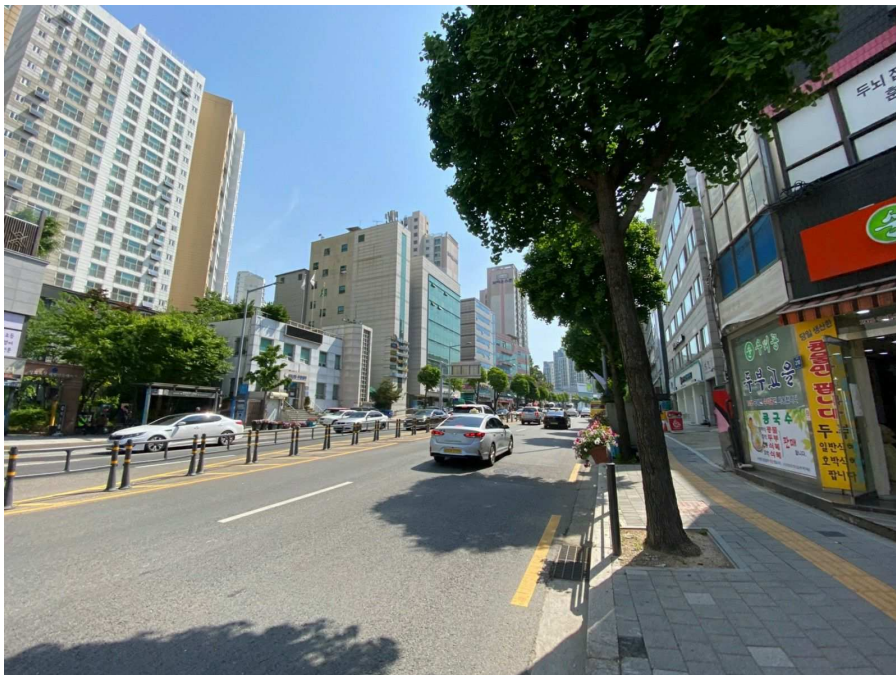


No Scale

사 진 용 지



건물 전경



접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



주출입구



내부 전경