감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 강남구 대치동 소재 아파트 공매목적 감정평가
소재지	서울특별시 강남구 대치동 66 쌍용대치아파트 제 2 동 제 15 층 제 1503 호
의뢰인	에스비자산관리대부주식회사
감정평가서 번호	01-240610-101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행)이 아닌 자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

㈜비결감정평가법인

BEGYUL APPRAISAL CO., LTD.

[본 사] 경기도 수원시 영통구 대학로 47, 305 호

[서울지사] 서울 송파구 법원로 9 길 26, 씨동 318 호 알 323

Tel: 031)215-0300, Fax: 031)215-0302

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 구 경 백 구 경 백 (서명 또는 인)

㈜비결감정평가법인 대표이사 구 경 백 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십팔억이천만원정(₩3,820,000,000.-)			
의 뢰 인	에스비자산관리대부주식회사	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024-06-13	2024-06-13	2024-06-17

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		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	-	3,820,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩ 3,820,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 박 민 호 (인)

EXECUTIVE SUMMARY

■ 감정평가의 개요 및 목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동 66 번지 "쌍용대치아파트 제 2 동 제 15 층 제 1503 호"에 대한 공매목적의 감정평가로서, 다른 목적으로 감정평가시 감정평가서 기재내용 및 최종평가액이 달라질 수 있음.

■ 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조(시장가치기준원칙) 제 1 항에 의거 동규칙 제 2 조 제 1 호의 "시장가치"임.

■ 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거하여 가격조사완료일인 2024 년 06 월 13 일을 기준하였음.

■ 평가대상

기호	소재지	지번	단지명	동, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
가	강남구 대치동	66	쌍용대치아파트	2 동 / 1503 호	162.72	13.87	93.34

■ 감정평가액

결정단가(원/전유㎡)	면적(전유㎡)	감정평가액(원)
23,500,000	162.72	**3,820,000,000**

주: 감정평가액은 반올림하여 천만원 단위로 나타냄.

I. 개요 5

1. 감정평가개요 및 목적 5

2. 기준가치 5

3. 기준시점 5

4. 실지조사 기간 5

5. 감정평가 방법 6

1) 관련 규정 *6*

2) 감정평가방식 *7*

3) 적용 감정평가방법 *7*

6. 기타 사항 7

II. 개별분석 8

1. 위치 및 주위환경 8

2. 교통상황 8

3. 토지의 형상 및 이용상태 8

4. 건물의 구조 및 이용상태 8

1) 건물의 구조 *8*

2) 이용상태 *8*

5. 위생 및 냉난방설비 등 8

6. 토지이용계획사항 및 공법상 제한상태 8

7. 공부와의 차이 및 기타사항 8

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 9

1. 비교사례의 선정 9

1) 감정평가 전례 *9*

2) 거래사례 *9*

3) 거래사례의 선정 *9*

2. 사정보정치 9

3. 시점수정치 10

4. 지역요인 비교치 10
5. 개별요인 비교치 10
6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 11
IV. 감정평가액 12
1. 감정평가액 12
2. 결정의견 12

I. 개요

1. 감정평가개요 및 목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동 66 번지 "쌍용대치아파트 제 2 동 제 15 층 제 1503 호"에 대한 공매목적의 감정평가로서, 다른 목적으로 감정평가시 감정평가서 기재내용 및 최종평가액이 달라질 수 있음.

2. 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조(시장가치기준원칙) 제 1 항에 의거 동규칙 제 2 조 제 1 호의 "시장가치"임.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거하여 가격조사완료일인 2024 년 06 월 13 일을 기준하였음.

감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제 9 조 제 2 항
기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

4. 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 본건의 실지조사기간은 2024 년 06 월 13 일임.

5. 감정평가 방법

1) 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제 12 조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 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 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 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 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제 16 조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방식

■ **수익방식**

수익방식은 수익성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법(직접환원법, DCF 법)등 이 있음.

■ **비교방식**

비교방식은 시장성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 등이 있음.

■ **원가방식**

원가방식은 비용성의 원리에 의한 감정평가방식으로 토지는 인근지역 내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가 대상토지와의 위치•지형•환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하는 공시지가 기준법 등을 적용하며, 건물은 구조, 용도, 마감재, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정을 적용하는 원가법을 적용한 후 토지 및 건물 가액을 합산함.

3) 적용 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물로 「감정평가에 관한 규칙 제 16 조」에 따라 토지와 건물을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하는 것이 주방식이므로, 일괄 거래사례비교법을 적용하였으며, 본건의 특성상 원가방식, 수익방식 등의 다른방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방식에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 사항

본건의 소재지, 지번, 용도, 면적 등은 공부자료를 기준하였음.

본건의 내부확인은 이해관계인의 부재 등으로 생략하였으며, 호별배치도 및 내부구조도는 건축물현황도면에 의하여 도시하였으니 참고하시기 바람.

본건은 공매목적 평가로 귀 요청에 따라 토지와 건물가액을 배분하여 표시하였으며 토지와 건물의 가액배분은 한국감정평가협회의 "법원감정평가실무 토지・건물 배분비율표" 및 "공동주택 토지・건물 배분비율표(2021)"를 참고하였음.

II. 개별분석

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 "3 호선 학여울역" 북측 인근에 위치하며, 인근은 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통임.

3. 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 사다리형 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

4. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15 층 건물 내 제 15 층 제 1503 호로서,
외벽: 몰탈 위 페인트 등 마감
창호: 샷시 창호 등

2) 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 위생 및 냉난방설비 등

통상의 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

6. 토지이용계획사항 및 공법상 제한상태

제 3 종일반주거지역 등임.

7. 공부와의 차이 및 기타사항

해당사항 없음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

1) 감정평가 전례

구분	소재지	지번	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
1	강남구 대치동	66	쌍용대치 아파트	5 동 1409 호	141.22	23,013,737	법원경매	2024-01-09	3,250,000,000

자료: KAPADB

2) 거래사례

구분	소재지	지번	건물명/동/호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액 (원)
A	강남구 대치동	66	쌍용대치아파트 2 동 602 호	162.71	22,678,385	2023-09-26	3,690,000,000
B	강남구 대치동	66	쌍용대치아파트 5 동 408 호	141.2	21,813,031	2024-01-23	3,080,000,000

자료: KAIS, 등기사항전부증명서

3) 거래사례의 선정

거래시점, 등기사항전부증명서 등재여부 등을 고려하여 본건이 속한 단지 내 사례로 거래시점 등 감안해 비교가능성이 큰 **<거래사례 A>**를 선정하였음.

2. 사정보정치

사정보정이란 거래사례의 거래에 사정이 개입되어 정상적인 거래금액 수준과 현저한 차이가 있을 시 그 거래금액을 정상적인 수준으로 보정하는 것을 의미하며, 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정을 하지 않음. **(1.000)**

3. 시점수정치

본건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 발표하는 '서울특별시 강남구(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점	100.8	2023 년 08 월 지수를 적용함
기준시점	101.5	2024 년 04 월 지수를 적용함
시점수정치		
101.5 / 100.8 ≒ 1.00694		

자료: 한국부동산원 부동산통계정보

4. 지역요인 비교치

지역요인비교란 본건이 속한 표준적 획지의 최유효이용과 사례가 속한 지역의 표준적 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로서 본건의 공법상 용도지역과 실제 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 가로조건·접근조건·환경조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하며, 본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 동일함. **(1.000)**

5. 개별요인 비교치

조건	항목	비교 사례	본건	비고
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, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식, 계단식 등)	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	동별, 층별, 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별효용 등 호별 요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개별요인 비교치		1.000	1.030	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/전용㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가	22,678,385	1.000	1.00694	1.000	1.030	23,520,846	23,500,000

주: 적용단가는 반올림하여 유효숫자 세자리로 나타냄.

■ 시산가액

적용단가(원/㎡)	면적(전유㎡)	시산가액(원)
23,500,000	162.72	**3,820,000,000**

주: 시산가액은 반올림하여 천만원 단위로 나타냄.

IV. 감정평가액

1. 감정평가액

결정단가(원/전유㎡)	면적(전유㎡)	감정평가액(원)
23,500,000	162.72	**3,820,000,000**

주: 감정평가액은 반올림하여 백만원 단위로 나타냄.

구분	배분가액(원)	배분비율(%)
토지	3,438,000,000	90
건물	382,000,000	10
합계	***3,820,000,000***	***100***

2. 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 인근의 감정평가전례, 거래가격수준 등을 종합 고려할때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

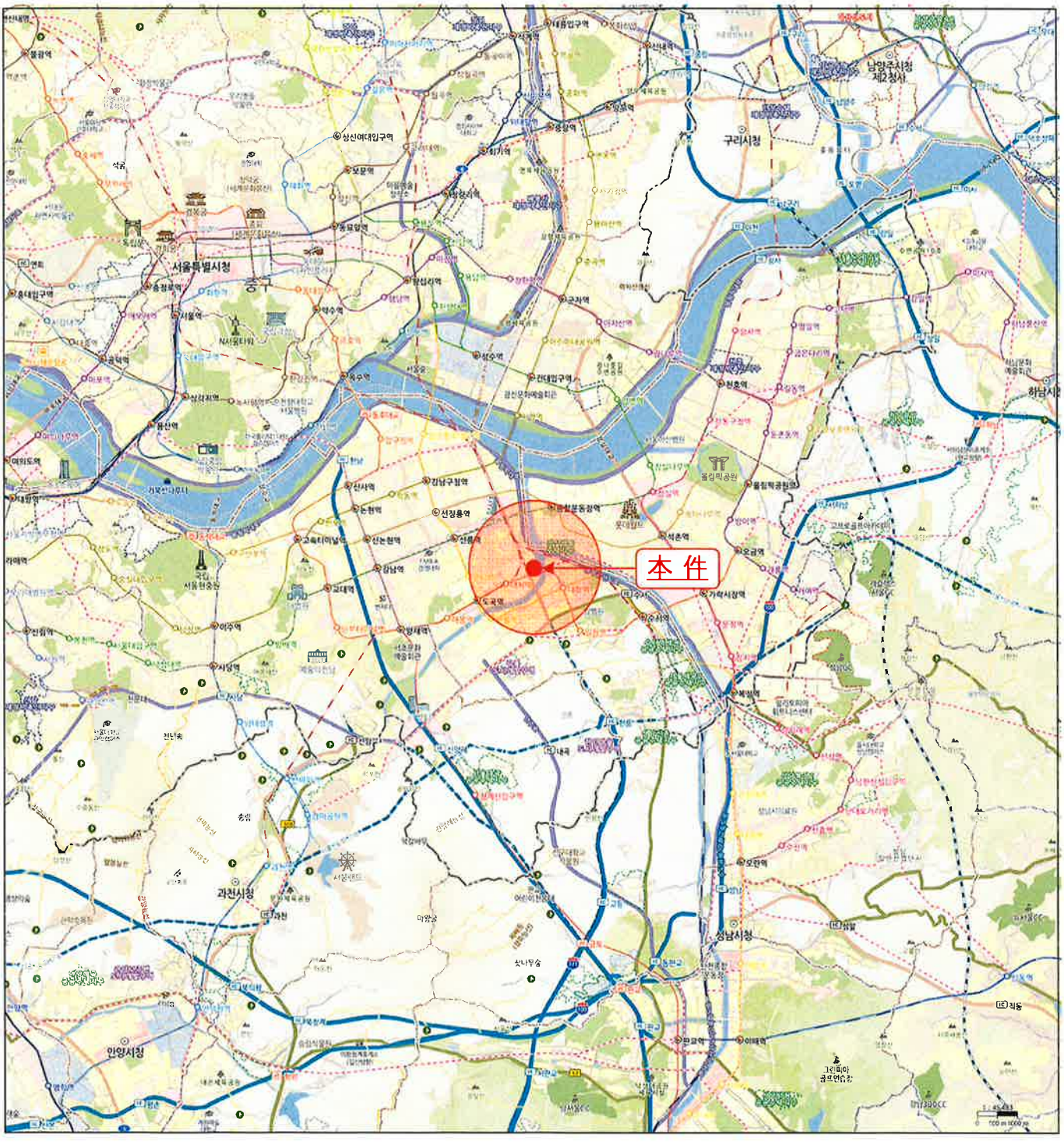
일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	서울특별시 강남구 대치동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 영동대로 210	66 쌍용대치 제2동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층 ~ 15층 각	1,301.7			
				지하실	1,292.88			
1	동소	66	대	제3종일반주거지역	47,261			
가				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	162.72	162.72	3,820,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	93.34 x ------- 47,261	93.34		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	3,438,000,000	
						건 물 :	382,000,000	
	합 계						**₩ 3,820,000,000**	
			이	하	여	백		

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 66 쌍용대치 제2동 제15층 제1503호

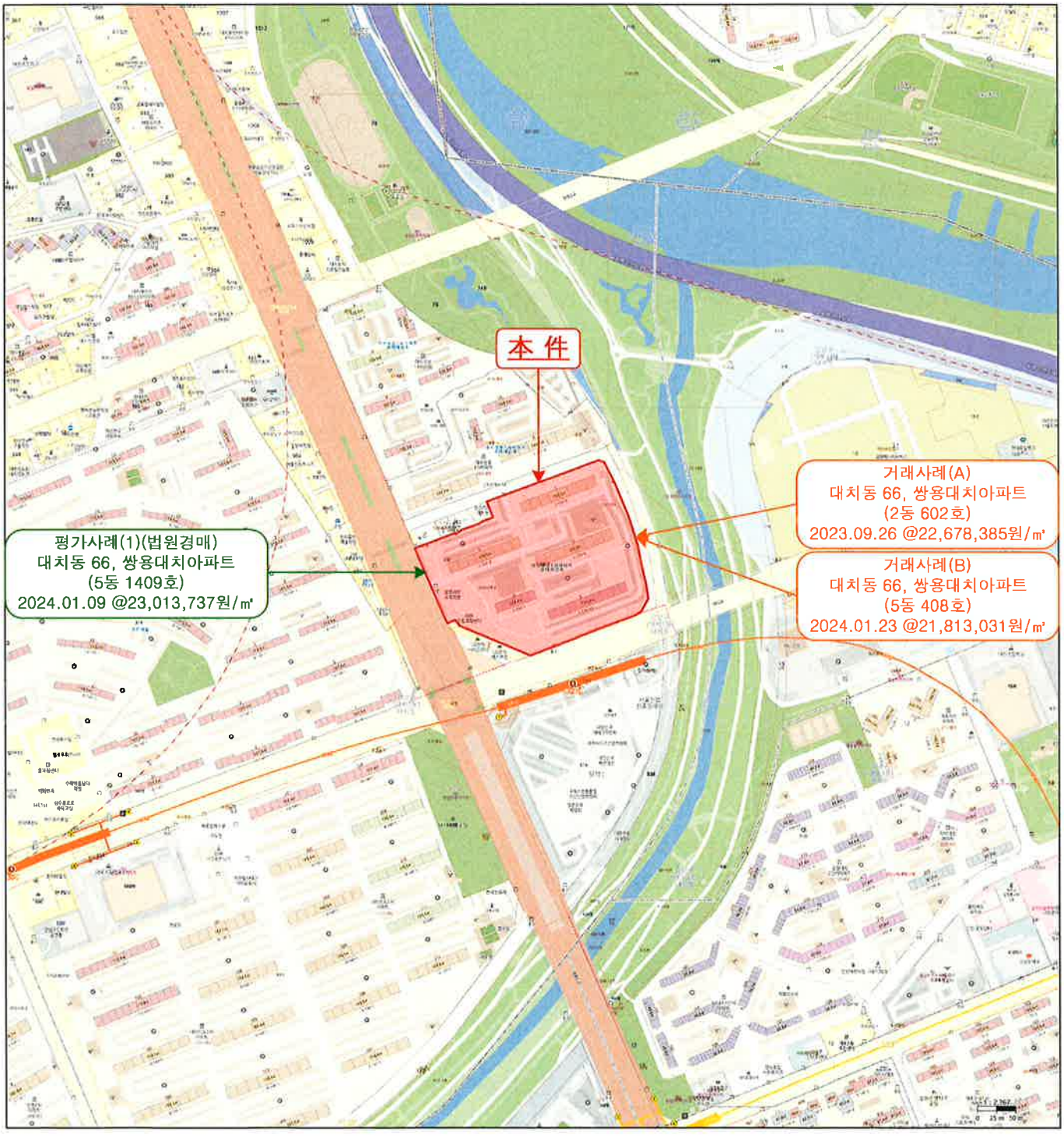


상 세 위 치 도

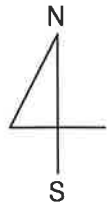
N

S

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 66 쌍용대치 제2동 제15층 제1503호

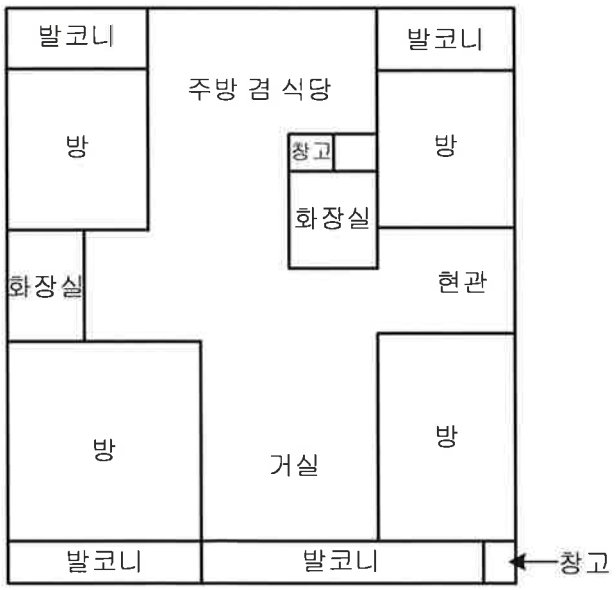


호별배치도 및 내부구조도



1501호	1502호	(가) 1503호	1504호	1505호	1506호	1507호	1508호	1509호

< 쌍용대치 제2동 제15층 호별배치도 >



< 쌍용대치 제2동 제15층 제1503호 내부구조도 >

사 진 용 지



공동현관 출입문

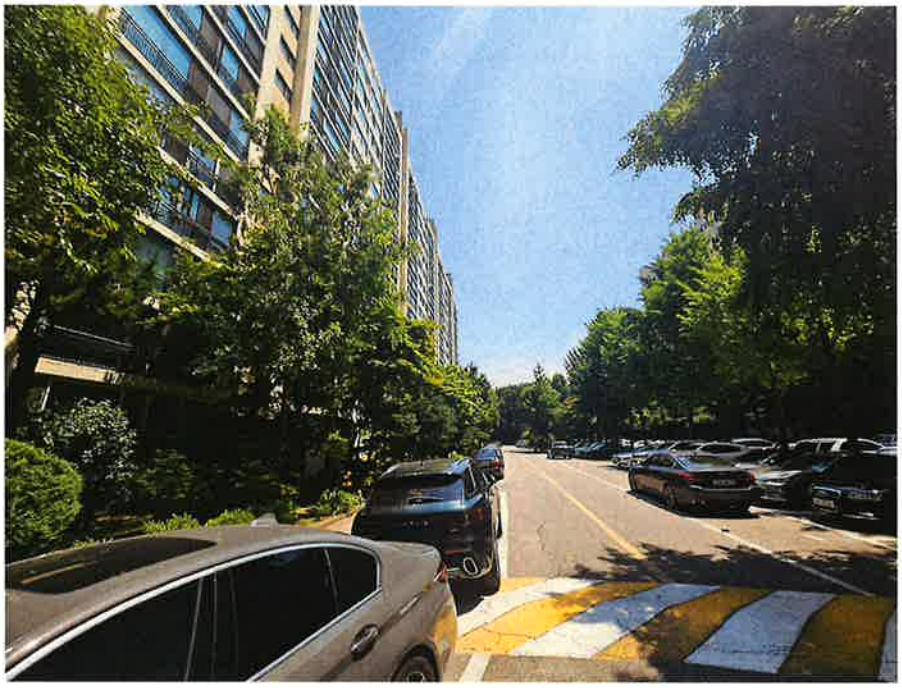


본건전경

사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)