감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 송파구 문정동 652-4 힐스테이트에코문정 제 102호 외 3개호 소재 부동산
의 뢰 인	종로중앙새마을금고이사장
평 가 서 번 호	대화 01-2609-2-0109

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송 No. 2026 .09. 07 (주)대화감정평가법인

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

01-2609-2-0109

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 김예린 김예린 (인)

(주)대 화 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 정 우 종 (서명 또는 인)

감정평가액	사십억육천구백만원정 (₩4,069,000,000.-)			
의 뢰 인	종로중앙새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	종로중앙새마을금고	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2026. 09. 07	2026. 09. 07	2026.09.07

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	4,069,000,000
	합 계					₩4,069,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김형수 (인)

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	서울특별시 송파구 문정동 652-4 "힐스테이트에코문정" [도로명주소] 서울특별시 송파구 법원로4길 10
주용도	업무시설(오피스텔)
사용승인일자	2018.03.20
건물의 구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕
층수	지하6층 / 지상15층
건물의 규모	643호

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제1층 제102호	37.06	41.3	78.36	7.37	47.29	제2종 근린생활시설 (일반음식점)
나	제1층 제103호	41.42	46.16	87.58	8.24	47.29	제1종 근린생활시설 (소매점)
다	제1층 제104호	60.15	67.03	127.18	11.96	47.30	제2종 근린생활시설 (휴게음식점)
라	제1층 제131호	39.55	44.07	83.62	7.87	47.30	제2종 근린생활시설 (휴게음식점)

DAEHWA

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

서울특별시 송파구 문정동 소재 지하철 8호선 "문정역" 남서측 인근에 위치하는 "힐스테이트에코문정" 제1층 제102호외 3개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 9월 7일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2026년 9월 7일**임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 임대 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)
1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

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

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

서울특별시 송파구 (출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액(원) / 거래단가(원/㎡)	비고
사례1	**문정동 651-4 "화엄타워"**	**제1층 제107호**	**69.49**	**2024.02.29.** / **2015.12.03**	**1,950,000,000** / **28,100,000**	**인근지역 내 근린생활시설**
사례2	문정동 652-3 "르피에드문정"	제1층 제101호	34.075	2023.10.04 / 2022.10.28.	1,100,000,000 / 32,300,000	인근지역 내 근린생활시설
사례3	문정동 651-10 "파트너스1"	제1층 제107호	65.405	2023.09.06 / 2015.11.17.	2,250,000,000 / 34,400,000	인근지역 내 근린생활시설

2.2. 유사 물건의 평가선례

서울특별시 송파구 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	목적	감정평가액(원) / 평가단가(원/㎡)	비고
선례1	문정동 652-2 "문정오벨리스크"	제1층 제108호	56.34 중 28.17	2025.01.26. / 2018.02.08	시가 참고	825,000,000 / 14,600,000	인근지역 내 근린생활시설
선례2	문정동 652-3 "르피에드문정"	제1층 제124호	41.26	2025.09.23 / 2022.10.28	자산 재평가	1,400,000,000 / 33,900,000	인근지역 내 근린생활시설
선례3	문정동 652-5 "문정아이파크"	제1층 제122호	61.84	2025.06.17. / 2017.11.29	담보	1,750,000,000 / 28,300,000	인근지역 내 근린생활시설
선례4	문정동 651-3 "문정법조프라자"	제1층 제105호	37.17	2024.01.18. / 2015.07.24	경매	1,254,000,000 / 33,700,000	인근지역 내 근린생활시설

DAEHWA

2.3. 정상가격 수준 검토

용도	전유면적당 가격 수준	비고
근린생활시설	23,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사물건

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025.09.01~2026.08.31)

(출처: 인포케어)

용도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	서울	75.63	67.83	313
	송파구	68.58	68.65	40
	문정동	75.72	71.86	5

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<사례 1>**을 선정하였음.

서울특별시 서초구 (출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	비고
사례1	문정동 651-4 "화엄타워"	제1층 제107호	69.49	2024.02.29.	1,950,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2015.12.03	28,100,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(매장용(집합))

서울 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	0.64	0.66	0.58	0.74
2026년	0.89	-	-	-

■ 시점수정치 결정

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비고
2024.02.29 ~ 2026.09.07	7.923 **(1.07923)**	집합상가 지역 : 서울 (24.02.29~26.09.07) 2024년 01분기 : 0.73 2024년 02분기 : 0.56 2024년 03분기 : 0.72 2024년 04분기 : 0.69 2025년 01분기 : 0.64 2025년 02분기 : 0.66 2025년 03분기 : 0.58 2025년 04분기 : 0.74 2026년 01분기 : 0.89 2026년 02분기 : 1.09 2026년 03분기 : 1.09 (2026년 02분기 자료) (1+0.0073*32/91)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0066)*(1+0.0058)*(1+0.0074)*(1+0.0089)*(1+0.0109)*(1+0.0109*69/91) ≒ 1.07923

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.03	1.02	0.75	1.00	**0.788**
나	사례 1	1.03	1.02	0.75	1.00	**0.788**
다	사례 1	1.03	1.02	0.75	1.00	**0.788**
라	사례 1	1.03	1.02	0.60	1.00	**0.630**

기호	구분	개별요인 비교 내용
가~다	단지외부요인	대상물건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
	단지내부요인	대상물건은 사례 대비 건물의 규모 등에서 우세함.
	호별요인	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.
라	단지외부요인	대상물건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
	단지내부요인	대상물건은 사례 대비 건물의 규모 등에서 우세함.
	호별요인	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제1층 제102호	28,100,000	1.000	1.07923	0.788	23,897,174	**23,900,000**	-
나	제1층 제103호	28,100,000	1.000	1.07923	0.788	23,897,174	**23,900,000**	-
다	제1층 제104호	28,100,000	1.000	1.07923	0.788	23,897,174	**23,900,000**	-
라	제1층 제131호	28,100,000	1.000	1.07923	0.630	19,105,609	**19,100,000**	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기호	구분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제1층 제102호	37.06	23,900,000	885,734,000	**886,000,000**	-
나	제1층 제103호	41.42	23,900,000	989,938,000	**990,000,000**	-
다	제1층 제104호	60.15	23,900,000	1,437,585,000	**1,438,000,000**	-
라	제1층 제131호	39.55	19,100,000	755,405,000	**755,000,000**	-
합계					**4,069,000,000**	-

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	거래사례비교법(원)	비고
가	886,000,000	-
나	990,000,000	-
다	1,438,000,000	-
라	755,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기호	구분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제1층 제102호	37.06	23,900,000	885,734,000	**886,000,000**	-
나	제1층 제103호	41.42	23,900,000	989,938,000	**990,000,000**	-
다	제1층 제104호	60.15	23,900,000	1,437,585,000	**1,438,000,000**	-
라	제1층 제131호	39.55	19,100,000	755,405,000	**755,000,000**	-
합계					**4,069,000,000**	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	서울특별시 송파구 문정동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 법원로4길 10	652-4 힐스테이트 에코 문정	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				지6층	2,809.1			
				지5층	3,051.38			
				지4층	3,050.25			
				지3층	3,070.95			
				지2층	3,065.73			
				지1층	3,142.02			
				1층	2,019.6			
				2층	2,266.54			
				3층	2,266.86			
				4층	1,447.16			
				5층~7층 각	1,438.42			
				8층	1,447.16			
				9층,10층 각	1,410.88			
				11층	1,413.94			
				12층	1,419.62			
				13층	1,410.88			
				14층	1,413.94			
				15층	1,315.17			
1	동소	652-4	대	일반상업지역	3,927.2			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
가				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제102호	37.06	37.06	886,000,000	비준가액 (공용면적 : 41.3㎡ 포함)
				1 소유권대지권	7.37 ------ 3,927.2	7.37		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제103호	41.42	41.42	990,000,000	비준가액 (공용면적 : 46.16㎡ 포함)
				1 소유권대지권	8.24 ------ 3,927.2	8.24		
다				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104호	60.15	60.15	1,438,000,000	비준가액 (공용면적 : 67.03㎡ 포함)
				1 소유권대지권	11.96 ------ 3,927.2	11.96		

[redacted] 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
라				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제131호	39.55	39.55	755,000,000	비준가액 (공용면적 : 44.07㎡ 포함)
				1 소유권대지권	7.87 ------ 3,927.2	7.87		
	합 계			이 하 여 백			**₩4,069,000,000.-**	

DAEHWA

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	서울특별시 송파구 문정동 소재 지하철 8호선 "문정역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 상가 및 업무지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 8호선 "문정역"이 소재하는바, 제반 교통상황은 양호함.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 20018년 03월 20일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층 건물 내, 제1층 제102호외 3개호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 새시창호 마감 등임. (2) 이용상태 기호 (가)~(라)는 집합건축물대장등본 상 근린생활시설임.
위생,냉난방설비등	전기, 위생 및 급·배수, 승강기 설비 등이 되어있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 정방형의 주상용 건부지임.
도로상태 및 주차장시설등	남동측으로 노폭 40미터 내외, 북서측으로 노폭 12미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역(2016-12-22), 제1종지구단위계획구역(2020-11-12), 도로(2020-11-12)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역(2020-11-12)<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25. / 대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)임.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 임대 미상임. (2) 소유확인 2026년 09월 07일자 등기사항전부증명서상 "우리자산신탁주식회사"임.

광 역 위 치 도

N
S

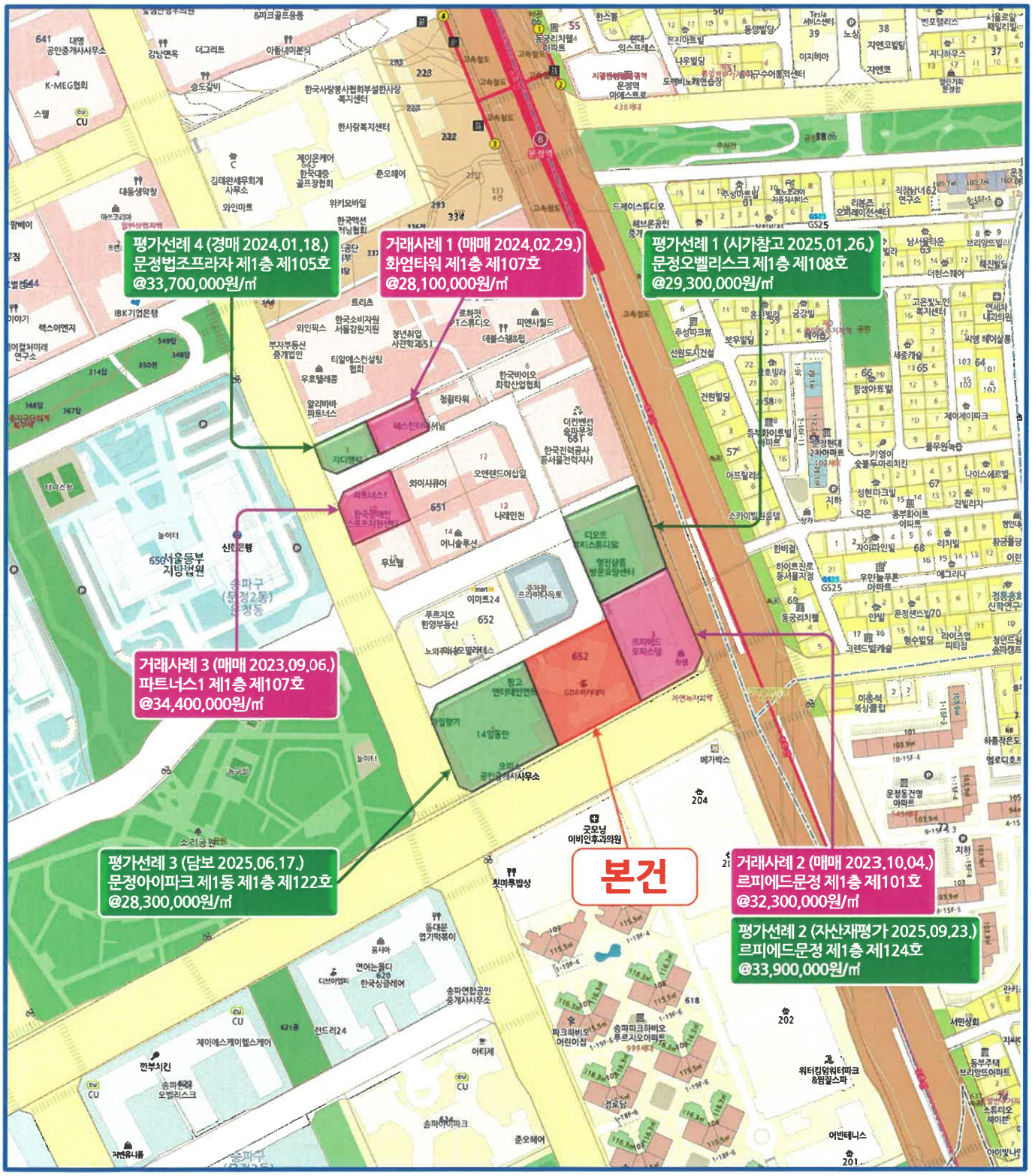
소 재 지	서울특별시 송파구 문정동 652-4 힐스테이트에코문정



상 세 위 치 도

N
S

소 재 지	서울특별시 송파구 문정동 652-4 힐스테이트에코문정



※ 선례#, 사례# : @원/㎡ (전유면적 기준)

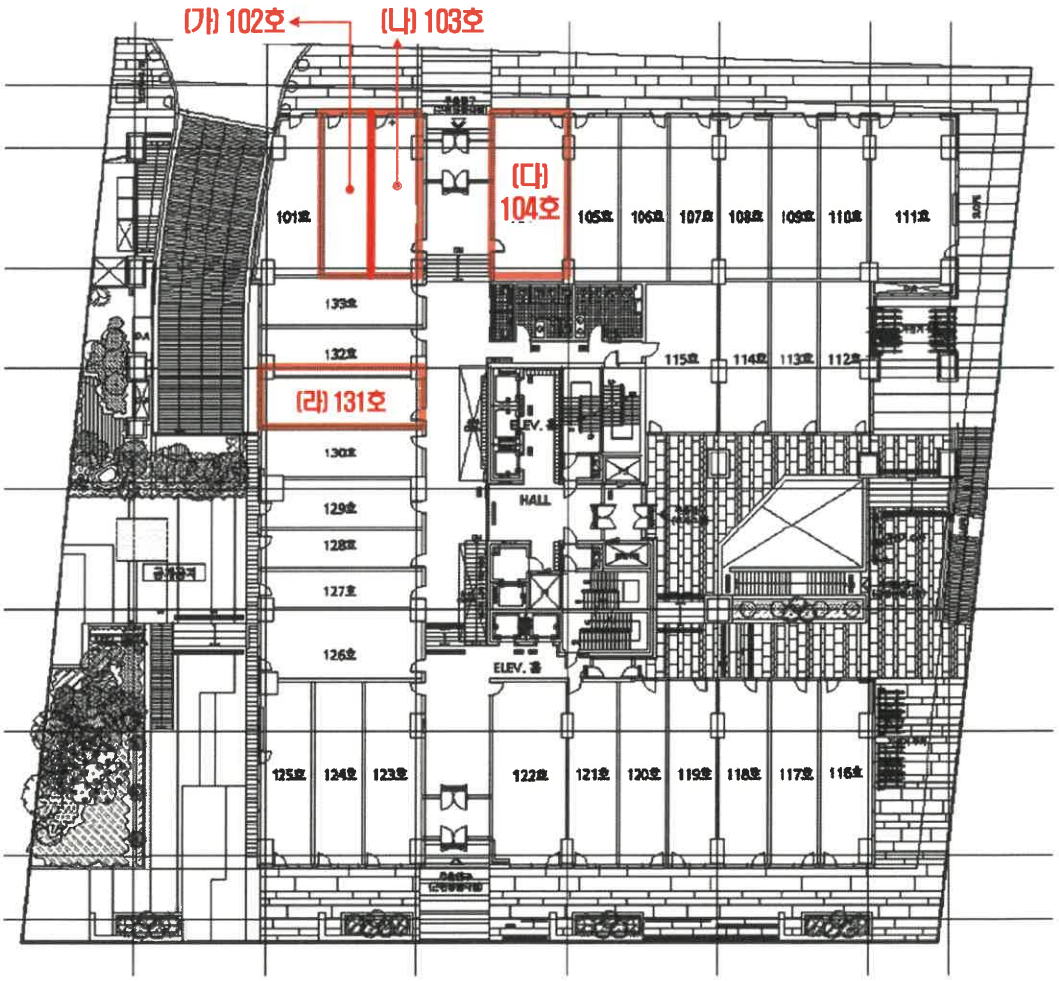
DAEHWA

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



힐스테이트에코문정 제1층 제102호 외 3개호



【 호별배치도 및 내부구조도 】

임 대 상 황

임대미상임.

01-2609-2-0109

현 황 사 진



【 본건 건물 전경 】



【 본건 건물 전경 및 주위 환경 】

DAEHWA

현 황 사 진



【 기호(가) 】



【 기호(나),(다) 】

현 황 사 진



【 기호(라) 】

대한민국 품질 50년 10대 FELLOW 기업

DAEHWA
대화감정평가법인

수 신 종로중앙새마을금고이사장
참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026-09-07자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 문정동 652-4 힐스테이트에코문정 제 102호 외 3개호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인
대표이사 정 우 종

시행 01-2609-2-0109 (2026.09.07.)
우 06720 서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동) / http://www.dhapp.co.kr
전화 02-525-2733 전송 02-525-4555 / daeha1@kapaland.co.kr

DAEHWA

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2609-2-0109호

종로중앙새마을금고이사장 귀하

一金일백삼십이만원整 (₩1,320,000.-)

2026-09-07 일자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 문정동 652-4 힐스테이트에코문정 제 102호 외 3개호 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,095,060	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (1,195,000+((4,069,000,000-1,000,000,000) x4,069,000,000/4,069,000,000x8/10,000)) x 0.3배 ≒1,095,060 ◎감정평가수수료 체계◎ 1,195,000원 + 10억원 초과금액의 8/10,000
실비	여 비	40,000	
	물 건 조 사 비	40,000	
	공 부 발 급 비	5,000	
	기 타 실 비	20,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩105,000	
합 계		**₩1,200,000.-**	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩120,000.-	
총 계		**₩1,320,000.-**	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		**₩1,320,000.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260920109)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 새마을금고 : 9002-1875-3259-5 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

◈ 사업자번호 : **214-87-46436**

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 정 우 종

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)

DAEHWA