

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박명진 소유물건(2023타경117662)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: hk2-23-0040

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

한국경제감정평가법인(주) 서울지사

TEL. 070-4800-3313 FAX. 0505-182-4102



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김진한

김진한



한국경제감정평가법인(주) 서울지사 지사장 정규호

(서명또는




감정평가액	이억오천삼백만원정(₩253,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박명진 (2023타경117662)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.09.19	2023.09.18 ~ 2023.09.19	2023.09.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	253,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩253,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김석호

김석호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 현황

소재지 및 명칭		서울특별시 강서구 화곡동 153-1외 1필지 해성펠리스빌		건물의 주용도		도시형생활주택 (단지형다세대)	
건물의 주구조		철근콘크리트구조 평슬라브지붕		규모		18세대	
건물의 층수		지하 -층/지상 6층		사용승인일자		2018.08.14	
기호	층 · 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)	
가	5층 502호	도시형생활주택 단지형다세대	29.58	5.37	34.95	18.63	

2. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- 본건은 이해관계인의 폐문부재 및 비협조 등으로 인하여 내부확인 은 탐문조사, 평가관련자료, 건축물현황도 등을 참고하였는바 실제와 차이가 있을 수 있으니, 경매입찰 전에 반드시 현장조사 후 내부구조 및 이용상황 등을 확인하고 입찰하시기를 바라며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는 바 경매진행시 유의하시기 바람.
- 본건은 후첨 “호별배치도”에 도시하는 바와 같이 제시외 무단증축부분이 소재하고 본건과 연결하여 이용중이므로 평가목적 등을 고려하여 제시외 무단증축부분을 포함하여 평가하였으니 경매업무진행에 유의하시기 바람.
- 본건은 집합건축물대장상 위반건축물(주택과-43376(2018.08.31.)호)에 의거 위반건축물로 표기[무단증축]되어 있으며, 서울특별시 강서구청 주택과 문의 결과 위반내역은 주거용 약 15㎡로 탐문되었으며 이행강제금 부과내역은 개인정보사항으로 조사치 못하였으니 경매 업무진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울남부지방법원의 경매목적(2023타경117662)의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 09월 19일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

5. 실지조사 여부 등

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 대상물건에 대해 2023년 09월 18일 ~ 09월 19일에 실지조사 하여, 대상 물건의 개별적인 사항 등에 대해 조사 및 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「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, 주거용 건축물로서 수익과의 상관관계가 미약하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-본건 호의 위치확인은 건축물현황도 평면도(5층)와 현황 점유위치를 기준으로 하였음.

-본건 호는 현장 방문시 이해관계인 등의 폐문부재로 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 표시하여 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매입찰 전에 반드시 현장조사 후 내부구조 및 이용상황(확장 및 변경 유무 등) 등을 확인하고 입찰하시기를 바라며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는 바 업무진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

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

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.
소재지 · 명칭	서울특별시 강서구 화곡동 153-*외 1필지 혜성펠리스빌	서울특별시 강서구 화곡동 366-3*외 3필지 이도트라움2	서울특별시 강서구 화곡동 341-2* 라온빌
동(층) · 호수	60*호	50*호	30*호
사용승인일	2018.08.14	2018.11.15	2017.09.21
거래시점	2022.08.10	2023.08.25	2023.07.05
거래가액	277,000,000	300,000,000	210,000,000
전유면적(㎡)	29.56	40.38	24.84
전유면적 기준단가(원/㎡)	9,370,771	7,429,421	8,454,106
비 고	본건 내 위반건축물표기	본건 인근	본건 인근

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.	평가사례 3.
소재지 · 명칭	서울특별시 강서구 화곡동 153-*외 1필지 혜성펠리스빌	서울특별시 강서구 화곡동 153-*외 1필지 혜성펠리스빌	서울특별시 강서구 화곡동 153-*외 1필지 혜성펠리스빌
동(층) · 호수	50*호	20*호	30*호
사용승인일	2018.08.14	2018.08.14	2018.08.14
기준시점	2023.02.01	2022.11.21	2022.05.19
감정평가액	200,000,000	322,000,000	208,000,000
전유면적(㎡)	27.32	45.69	27.32
전유면적 기준단가(원/㎡)	7,320,644	7,047,494	7,613,470
평가목적	법원경매	법원경매	법원경매
비 고	본건 내	본건 내	본건 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 전유면적당 가격수준은 8,500,000~8,600,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사되었음.

(4) 경매낙찰가율

(태인경매정보 등)

지역통계		서울			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	74.31%	75.22%	1,118	68.58%	69.04%	255	68.66%	68.58%	207
6개월 평균	다세대	73.55%	74.72%	621	71.10%	71.91%	141	71.07%	70.88%	115

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 면적 및 층별효용 등 개별요인이 유사하며 최근에 거래되었으며, 등기사항전부증명서에 거래 기록이 있어 신뢰성이 높고 비교 가능성이 있는 <거래사례 3>을 선정하였음.

(2) 사정보정

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, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

(3) 시점수정

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

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으며, 지가변동률은 토지만에 대한 자료이므로 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

구 분	본건	거래사례
적용 년월	2023.08	2023.06
적용 지수	96.5	96.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	1.00000	
적용 매매가격지수(유형)	서울 강남지역 서남권(연립다세대)	
※시점 당시 지수가 미발표된 경우 전월 지수를 적용함.		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 가 / 거래사례 3 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대중교통의 편의성 등에서 본건이 열세함.	0.91
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	경과연수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세함.	1.01
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	3층에 소재하는 사례보다 대상물건이 층별효용, 제시외 무단층축부분 소재 등에서 우세함.	1.10
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함.	1.00
격차율 계			1.011

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	5층 502호	8,454,106	1.000	1.00000	1.011	8,547,101	8,550,000

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가					
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
가	5층 502호	29.58	8,550,000	252,909,000	253,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액

기 호	원가법(원)	거래사례비교법(원)	수익환원법(원)
가	-	253,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)
가	253,000,000

구분건물감정평가명세표

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 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18바길 34	153-1, 153-12 혜성 펠리스빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층				
						15.47		
						145.85		
						145.85		
						145.85		
						130.33		
						76.05		
1.	서울특별시 강서구 화곡동	153-1	대	제2종일반주거지역		174.8		
2.	동 소	153-12	대	제2종일반주거지역		176.8		
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.58	29.58	253,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
				1,2소 유 권	18.63			
				대 지 권	351.6	18.63		
합 계							₩253,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 "화곡8동 주민센터" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 소규모 공동주택, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 강서로 후면의 주택지대로서 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 비교적 근 거리에 지하철 2,5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 건물내 제5층 제502호로서,
외벽: 외장패널 마감 등
내벽: -
창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.
※건축물현황도를 참조하였으며 실제와 차이가 있을 수 있음.

(5) 설비내역

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) | |

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향 완경사 지세에 자체지반 평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서 도시형생활주택(단지형다세대)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측과 북서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

153-1, 153-12 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>등임.

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 153-1외 1필지
혜성펠리스빌 제5층 제502호



상세위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 153-1외 1필지
혜성펠리스빌 제5층 제502호



S = No Scale

호별 배치도



혜성펠리스빌 제5층 제502호(가)



【5층 호별배치도 및 내부구조도】

※본건은 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 건축물현황도(502호평면도) 등을 참고하였으며 실제와 차이가 발생할 수 있으니 경매 진행시 유의 바람.

※임대미상임.

사 진 용 지



본건 전경



제5층 제502호(가)

사 진 용 지



혜성펠리스빌 전경



주위환경