감 정 평 가 서

건 명	최택균 소유물건(2023타경6427)
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정서번호	231218-10-001

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

(주)아주감정평가법인

TEL. 02-6205-9931 FAX. 02-6205-9930

231218-10-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 봉 훈 (인)

(주)아주감정평가법인 대표이사 김태균 (서명또는인)

감정평가액	일십사억삼천육백육십이만오천원정(₩1,436,625,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	최택균 (2023타경6427)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.12.19	2023.12.19	2024.01.02

감정평가내용	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	5개호	구분건물	5개호	-	1,434,000,000
	제시외건물	26.25	제시외건물	26.25	-	2,625,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,436,625,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 태 균 (인)

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 내발산동 소재 "서울발산초등학교" 동측 인근에 위치하는 통칭 "송화펠리체" 제3층 제301호 외 4개호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.12.19임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2023.12.19에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 기타 참고사항

① 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.

② 본건 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물 현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

③ 대상건물 기호(라)는 집합건축물대장상 위반건축물[주택과-9756(2023.04.05.)호에 의거 위반건축물표기[무단증축 경량철골조 주거용도 1㎡]로 등재 되어 있는 바 경매 진행 및 참여 시 유의하시기 바람.

④ 본건 건물 기호(라)에 제시외건물 ㄱ)(벽체이용 아크릴판넬 및 차양 베란다 증축, 약 26.25㎡)이 소재하나, 정확한 신축년도를 확인하기 어려우며, 폐문 등으로 인한 면적산출 및 이용현황 등은 건축물현황도 도면 및 외부 관찰을 기준으로 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하였고, 제시외물건의 일괄매각 여부 등은 경매 참여시 재확인하시기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

3) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

2. 감정평가 대상물건

소재지	서울특별시 강서구 내발산동 718-18			
건물명, 동, 층, 호수	통칭 "송화펠리체" 제3층 제301호 외 4개호			
용 도	다세대주택	사용승인일	2019.11.06	
면 적	일련번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	가(301호)	27.51	20.2957	17.3972
	나(302호)	29.97	22.1106	18.9529
	다(303호)	29.97	22.1106	18.9529
	라(401호)	51.13	37.7217	32.3344
	마(502호)	29.93	22.081	18.9276

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	내발산동 703-2* 청솔펠리체	제4층 /제○○○호	24.36	19.37	230,000,000	9,441,708	2022.02.25
#2	내발산동 718-1* 통칭 "송화펠리체"	제3층 /제○○○호	27.51	17.3972	260,000,000	9,451,109	2023.01.06
#3	내발산동 718-*외 퀸즈하우스 제1동	제3층 /제○○○호	29.66	19.65	295,000,000	9,946,055	2023.05.23
#4	내발산동 695-* 청솔펠리체 제103동	제3층 /제○○○호	55.73	33.54	360,000,000	6,459,716	2023.06.12

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2) 비교사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#2, 거래사례#4」를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

5. 시점수정치의 산정

1) 거래사례 #2

구 분	기 간
전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 연립다세대(서울 강남지역 서남권)	23.01.06~23.12.19
사례 #2의 거래시점(2023.01.06)[1] 당시 가격지수	99.4
본건 기준시점(2023.12.19)[2] 당시 가격지수	96.6
시점수정치	96.6/99.4≒0.97183

1) 2022년 12월 지수를 적용함.

2) 2023년 11월 지수를 적용함.

2) 거래사례 #4

구 분	기 간
전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 연립다세대(서울 강남지역 서남권)	23.06.12~23.12.19
사례 #4의 거래시점(2023.06.12)[1] 당시 가격지수	96.9
본건 기준시점(2023.12.19)[2] 당시 가격지수	96.6
시점수정치	96.6/96.9≒0.99690

1) 2023년 05월 지수를 적용함.

2) 2023년 11월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

1) [일련번호(가)~(다),(마) / 거래사례#2]

가치형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
지역적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		**1.000**	-

2) [일련번호(라) / 거래사례#4]

가치형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
지역적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.05	대상물건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.03	대상물건은 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		**1.082**	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	9,451,109	1.00	0.97183	1.000	9,184,871	27.51	252,675,801	253,000,000
나	9,451,109	1.00	0.97183	1.000	9,184,871	29.97	275,270,584	275,000,000
다	9,451,109	1.00	0.97183	1.000	9,184,871	29.97	275,270,584	275,000,000
라	6,459,716	1.00	0.99690	1.082	6,967,746	51.13	356,260,853	356,000,000
마	9,451,109	1.00	0.97183	1.000	9,184,871	29.93	274,903,189	275,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	내발산동 710-2* 한신위너스	제5층 /제○○○호	29.99	267,000,000	8,902,968	법원 경매	2023.02.15
2	내발산동 672-*외 통칭 "범진빌라"	제2층 /제○호	53.9	396,000,000	7,346,939	시가참고	2022.02.11

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준	면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 일련번호 (가)~(다), (마)는 약 8,800,000원/㎡ ~ 9,300,000원/㎡, 일련번호 (라)는 약 6,800,000원/㎡ ~ 7,300,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	27.51	9,184,871	252,675,801	253,000,000
나	29.97	9,184,871	275,270,584	275,000,000
다	29.97	9,184,871	275,270,584	275,000,000
라	51.13	6,967,746	356,260,853	356,000,000
마	29.93	9,184,871	274,903,189	275,000,000
제시외건물	26.25	-	2,625,000	2,625,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	**1,436,625,000**

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 내발산동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로45나길 39	718-18	다세대주택 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 5층				
				지1층	275.59			
				1층	100.49			
				1층	87.25			
				1층	14.92			
				2층	186.08			
				2층	17.12			
				3층	145.32			
				4층	126.84			
				5층	83			
				옥탑1층 (연면적제외)	24.48			
				옥탑2층 (연면적제외)	24.48			
1	"	718-18	대	제2종일반주거지역	352.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	27.51	27.51	253,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	17.3972			
				---------	--------	17.3972		
				대지권	352.2			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**177,100,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						건 물 :	**75,900,000**	
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	29.97	29.97	275,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	18.9529			
				---------	--------	18.9529		
				대지권	352.2			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**192,500,000**	
						건 물 :	**82,500,000**	
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	29.97	29.97	275,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	18.9529			
				---------	--------	18.9529		
				대지권	352.2			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**192,500,000**	
						건 물 :	**82,500,000**	
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	51.13	51.13	356,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	32.3344			
				---------	--------	32.3344		
				대지권	352.2			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**249,200,000**	
						건 물 :	**106,800,000**	
마				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.93	29.93	275,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	18.9276			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				---------	--------	18.9276		
				대지권	352.2			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**192,500,000**	
						건 물 :	**82,500,000**	
	[제시외건물]							
ㄱ	"	718-18	베란다 증축	벽체이용 아크릴 판넬 및 차양	26.25	26.25	2,625,000	관찰감가
	합 계						**₩1,436,625,000.-**	
				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

대상물건은 서울특별시 강서구 내발산동 소재 "서울발산초등학교" 동측 인근에 소재하며, 인근은 단독주택, 다세대주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 대상물건 인근에 지하철역 5호선 "우장산역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상5층 건물 내 제3층 제301호 외 4개호로서,
외 벽: 돌붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 상·하수도시설, 위생설비 및 엘레베이터 설비 등이 되어있음.

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

인접토지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

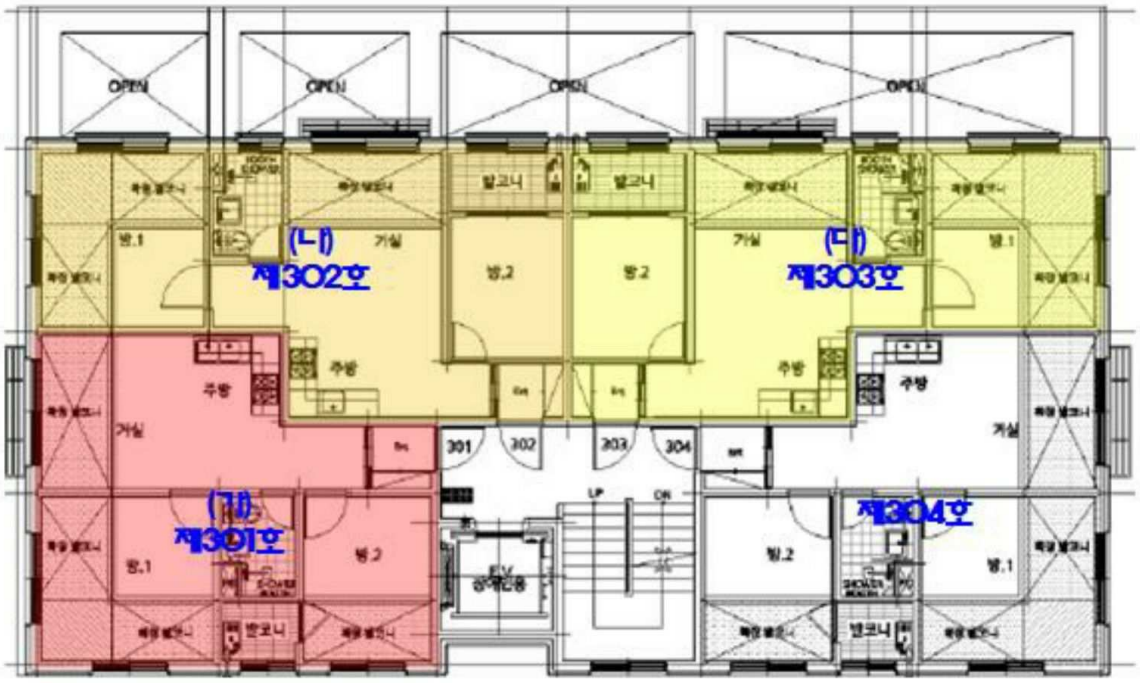
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 718-18 제3층 제301호외 4개호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 718-18 제3층 제301호외 4개호

건 물 개 황 도

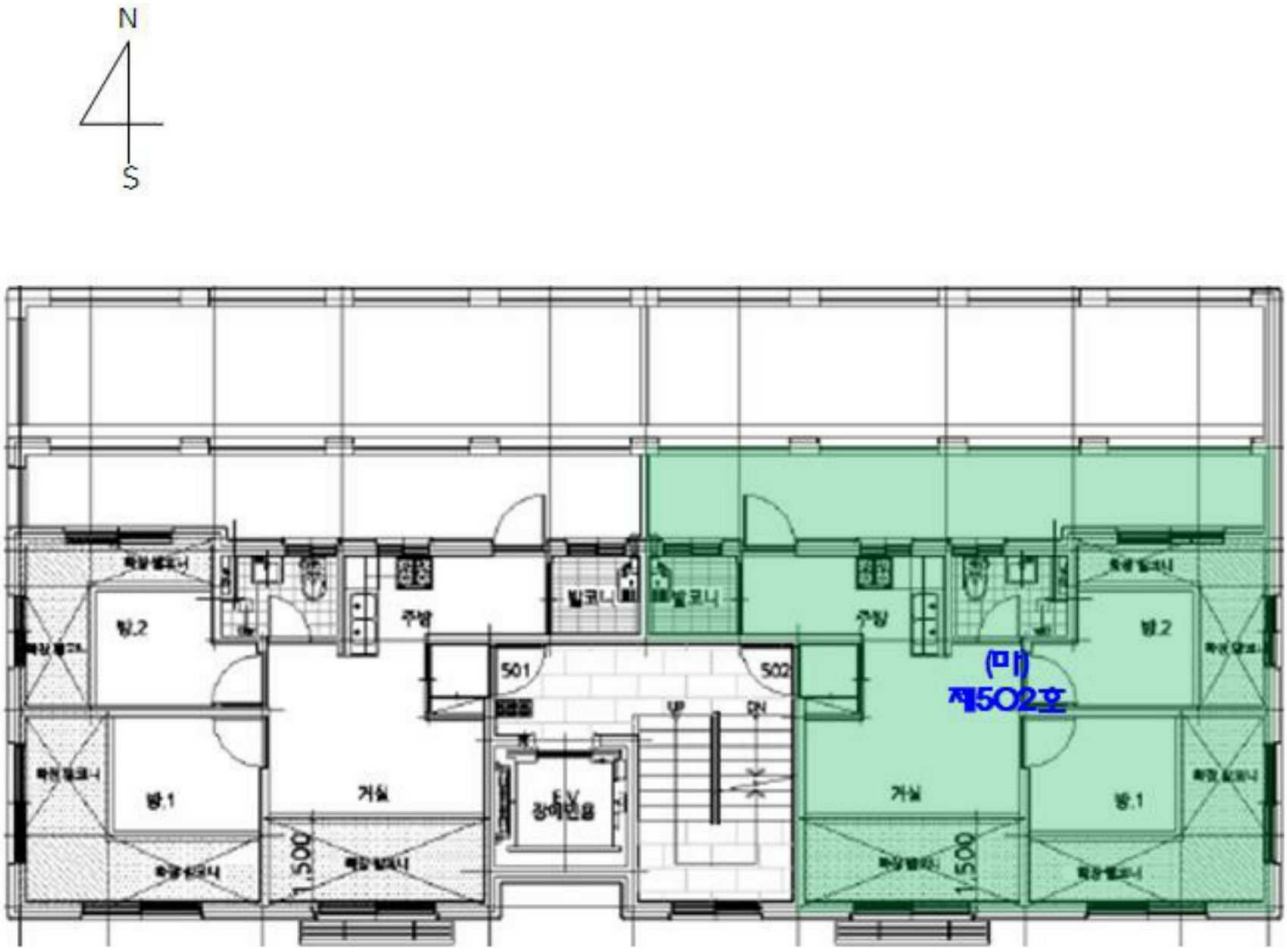


< 통칭 "송화펠리체" 제3층 호별배치도 >

건 물 개 황 도

< 통칭 "송화펠리체" 제4층 호별배치도 >

건 물 개 황 도



< 통칭 "송화펠리체" 제5층 호별배치도 >

절 대 가 격
절 대 품 질
호주 뉴질랜드 면세점
건강기능식품
승花초밥
애터미
운중국치과

[ ]

절 대 가 격
절 대 품 질
호주 뉴질랜드 면세점
승花초밥
애터미

[ ]

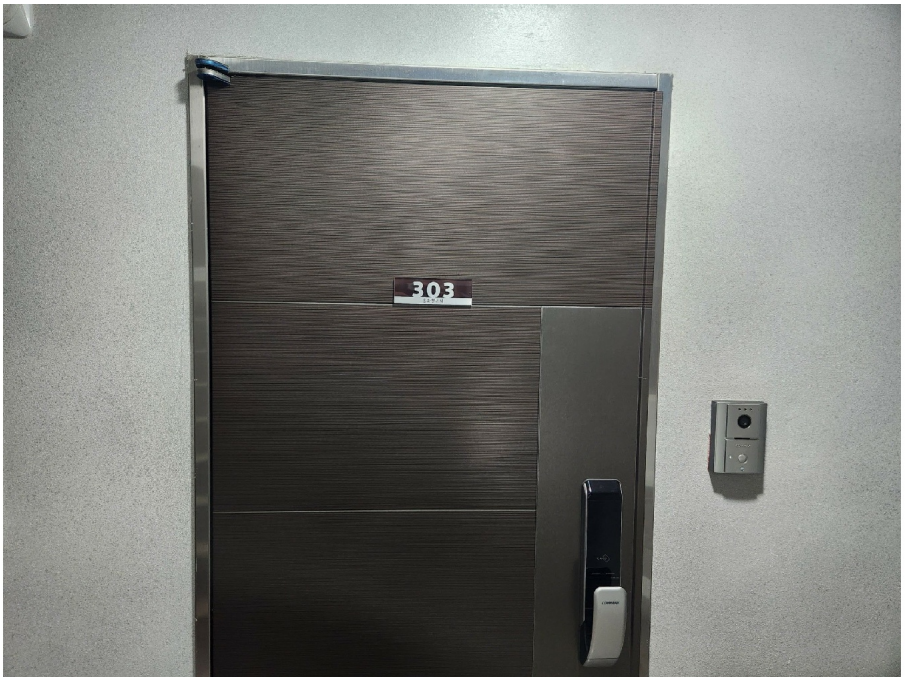
[ ]

301

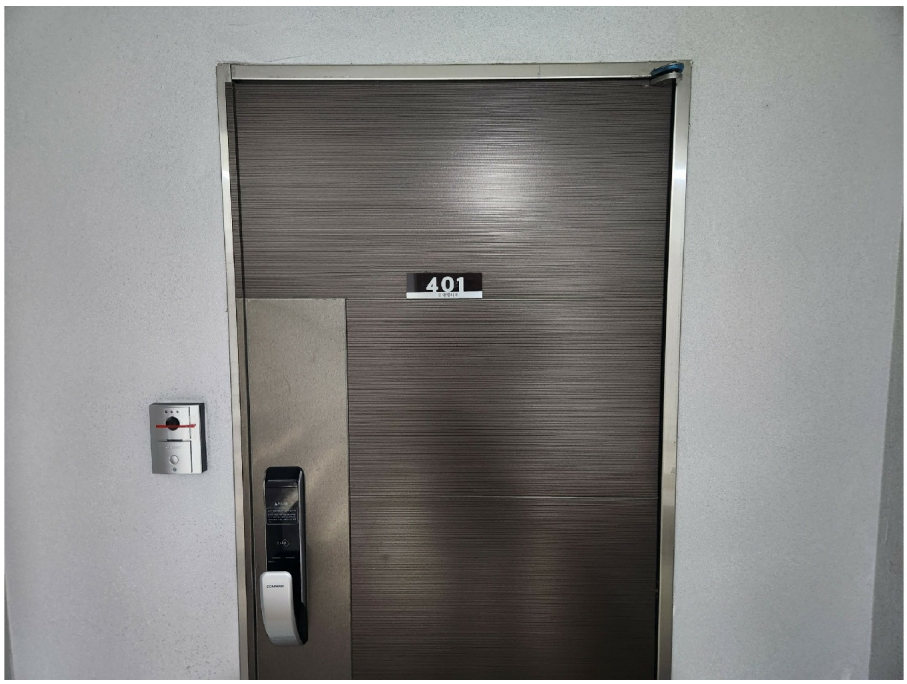
[( )]

302

[( )]


303

[( )]


401

[( )]

502

[( )]

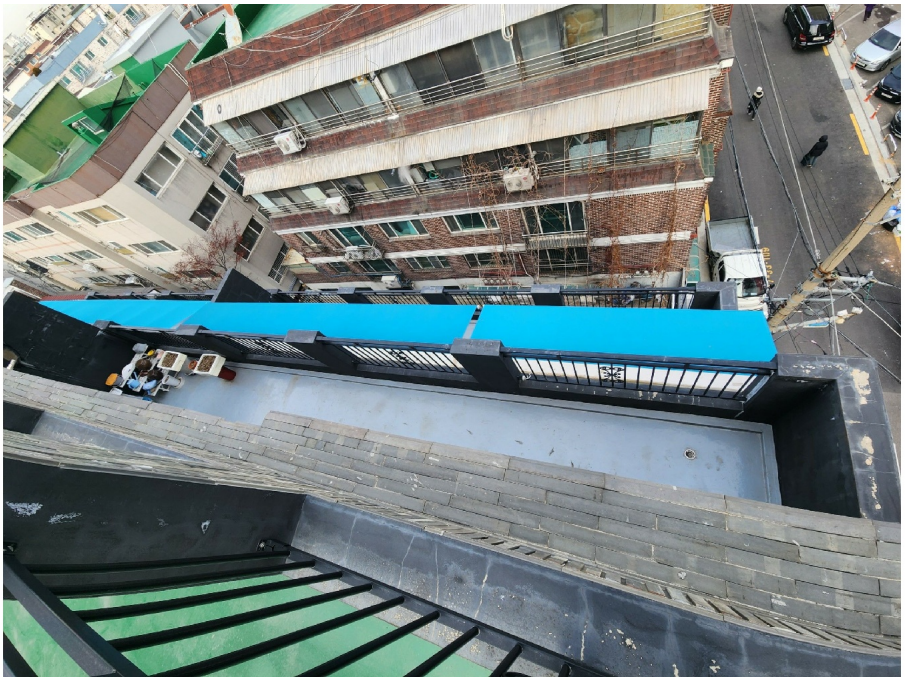
아임파인
송화벽화시장
윤종국
애터미

[ ]

부뚜막청국장

[ ]

[ )]



[ )]