감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	전용하 소유물건(2025타경51619)
의 뢰 인:	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재
감정평가서번호:	CS01-250604

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.

최선 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 수 경

감정평가액	팔억팔천일백만원정(₩881,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	전용하 (2025타경51619)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.20 ~ 2025.06.24	2025.06.25

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
	아파트	1 1개호 x - 2 이	아파트 하	1 1개호 x - 2 여	- 백	881,000,000
	합 계					₩881,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 서울특별시 송파구 풍납동 소재 '서울토성초등학교' 남측에 소재하는 '구분건물(아파트)'로서, 서울동부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 제 법령 및 감정평가의 일반이론을 적용하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 24일임.

2) 실지조사는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며, 조사기간은 2025년 6월 20일 ~ 2025년 6월 24일임.

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 가격자료를 참고하여 산정된 가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원 요청에 따라 토지·건물가격 배분비율 관련 자료를 참고하여 배분한 토지가격과 건물가격을 감정평가명세표에 기재하였음.

3) 본건은 이해관계인의 부재 및 잠금장치가 되어 있어 내부확인이 곤란한 상태였으며, 이에 건축물대장의 도면과 외부관찰 등에 의거하여 내부구조도를 작성하였는 바, 실제 상황과 다소 상이할 수 있으며, 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였으므로 경매 진행시 참고 바람.

4) 본건 구분건물은 공동소유로서, 이중 '전용하 지분'만의 감정평가이나, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란한 상태인 바, 전체 부동산을 기준으로 단위면적당 가격을 산정하였으며, 면적사정은 지분비율에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

건물소재지	건물명	주용도	구조	규모	사용승인일
서울특별시 송파구 풍납동 260외 4필지	현대리버빌 아파트 제302동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조	지상19층	1999.11.15.

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상용도
1	6	603	167.08	106.16	69.86	아파트

※ 대상물건에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 자료출처 : 의뢰목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등

※ 위 면적은 공부상 전체 면적이며, 평가대상은 2분의 1 지분임

3. 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 건축연도
거1	풍납동 26* 외	현**** 제*동 제1층 제*호	153.08	1,390,000,000	9,080,219	2024.07.30. 1999
거2	풍납동 26* 외	현**** 제*동 제20층 제*호	184.96	1,850,000,000	10,002,163	2024.04.30. 1999

[출처 : 등기사항전부증명서, 실거래가신고자료]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교 거래사례의 선정 및 사유

인근 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교 가능성이 있는 아래 사례를 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 건축연도
거1	풍납동 26* 외	현**** 제*동 제1층 제*호	153.08	1,390,000,000	9,080,219	2024.07.30. 1999

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	사정보정을 요할 정도의 특수한 사정 등은 파악되지 아니함.

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 '아파트 매매가격지수(서울특별시 송파구)'를 적용하였음.

※ 기준시점 및 거래시점의 직전 월 지수를 기준으로 산정하였음.

※ 직전 월의 지수가 아직 발표되지 아니한 경우, 기준시점에 가장 가까운 지수를 적용하였음.

구분	지수	비고
기준시점(2025.06)	102.0	2025년 5월지수 적용
거래시점(2024.07)	89.6	2024년 6월지수 적용
시점수정치	1.13839	102.0 / 89.6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

요인구분	세부항목	격차율	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	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	전유면적에서 본건이 열세하나 층별효용에서 본건이 우세하여 전반적으로 본건이 다소 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	특이사항 없음
격차율 계		**1.020**	

8. 비준가액의 산출

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	9,080,219	1.0	1.13839	1.000	1.020	10,543,567

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 및 인근 가격수준

본건과 유사한 면적의 집합건물은 전유면적(㎡)당 10,000,000원 ~ 11,000,000원 내외에서 시세가 형성되어 있으며, 층, 향, 조망, 신축년도, 대지지분 등에 따라 차이가 발생하고 있음.

2. 평가선례

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 건축년도	평가 목적
평1	풍납동 26* 외	현**** 제*동 제15층 제*호	187.12	2,000,000,000	10,688,328	2024.12.12. 1999	시가 참고
평2	풍납동 50*	한**** 제*동 제8층 제*호	114.76	1,205,000,000	10,500,174	2023.03.30. 1995	시가 참고

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출가격 (원)	감정평가액 (원)
1	제6층 제603호	83.54	10,543,567	880,809,587	881,000,000

※ 감정평가액은 산출가격을 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였음.

※ 전유면적 : 167.08(전체면적) × 지분비율(1/2)

2. 결정 의견

참고가격 자료(가격수준, 평가사례 등)에 의해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 주된 방법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 송파구 풍납동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 토성로 37	260 260-1 260-2 260-3 260-4 현대 리버빌 아파트 제302동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 평경사스라브 19층 1층 ~ 4층 각층 5층 ~ 12층 각층 13층 ~ 19층 각층	 449.92 446.14 194.13			
	1. 서울특별시 송파구 풍납동	260	대	제3종일반주거지역	20,355.1			
	2. 동소	260-1	대	제2종일반주거지역	98.9			
	3. 동소	260-2	대	제2종일반주거지역	452.0			
	4. 동소	260-3	대	제2종일반주거지역	117.2			
	5. 동소	260-4	대	제3종일반주거지역	27.1			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제603호 1,2,3,4,5 소유권 대지권	167.08 x 1/2 69.86 / 21050.3 x 1/2	83.54 34.93	881,000,000	전용하 지분 비준가액 (공용면적 포함)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 616,700,000 264,300,000	
	합 계						₩881,000,000.-	
			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 송파구 풍납동 소재 "서울토성초등학교" 남측에 위치하며,
주위는 아파트, 다세대주택, 다가구주택, 공원 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(강동구청역) 등이
소재하고 있어 제반 교통상황은 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 지상19층 건물 내 제6층 제603호로서,
(사용승인일 : 1999.11.15.)

외벽 : 페인트 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어 있는 것으로 추정됨.

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

대체로 평탄한 부정형 토지로서 공부상 "아파트 건물 부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 인접 포장도로로 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 풍납동 260 : 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30), 역사문화환경보존지역(2021-08-26), 과밀억제권역, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호), 공장설립제한지역(2016-11-28), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변),토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지))

(2) 풍납동 260-1 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30), 역사문화환경보존지역(2021-08-26), 과밀억제권역, 공장설립제한지역(2016-11-28), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변),토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지))

(3) 풍납동 260-2, (4) 풍납동 260-3 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30), 역사문화환경보존지역(2021-08-26), 과밀억제권역, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변),토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지))

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)	

(5) 풍납동 260-4 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30), 역사문화환경보존지역(2021-08-26), 과밀억제권역, 공장설립제한지역(2016-11-28), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변),토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지))

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

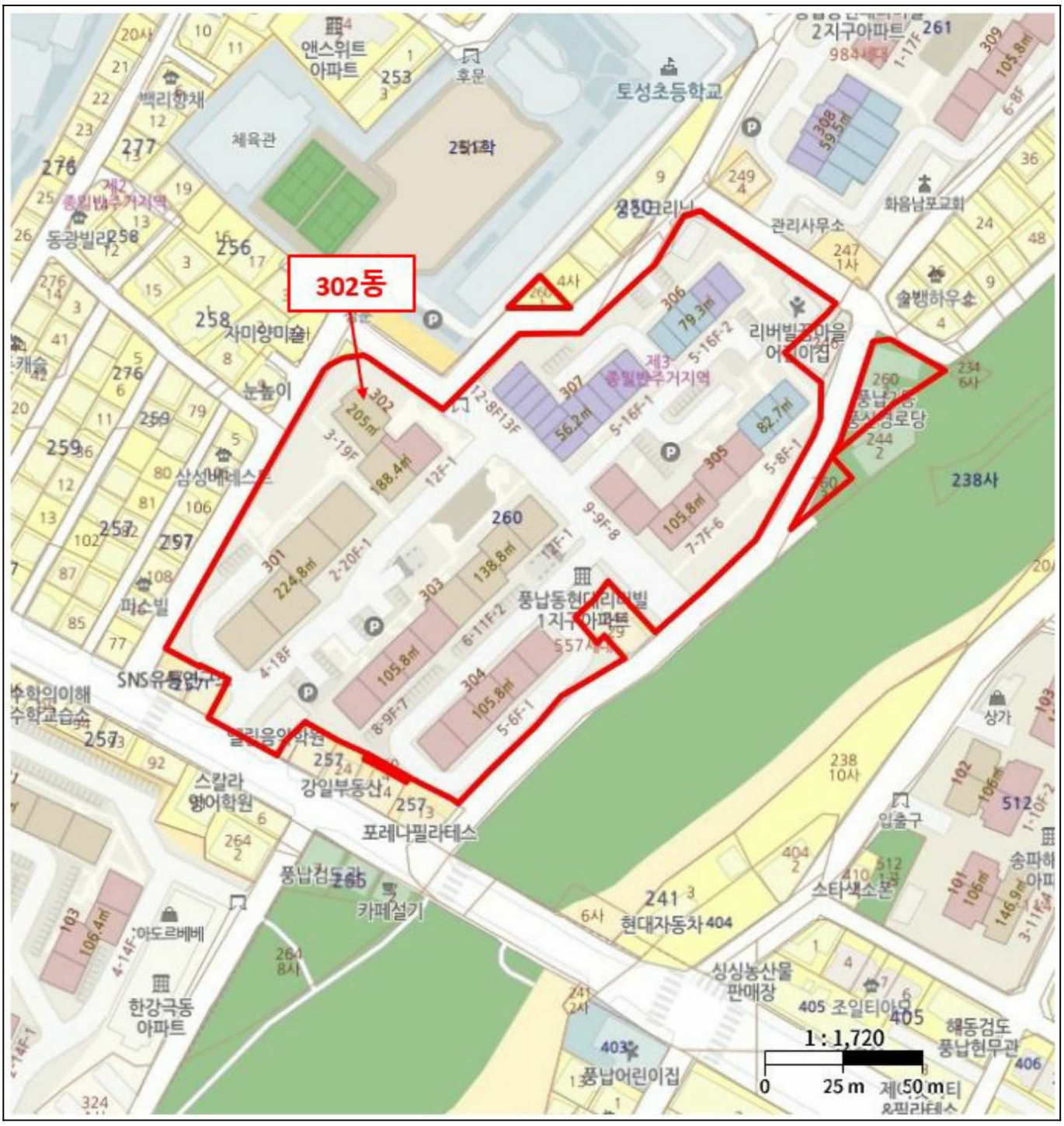
- 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 풍납동 260외 현대리버빌아파트 제302동 제603호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 풍납동 260외 현대리버빌아파트 제302동 제603호

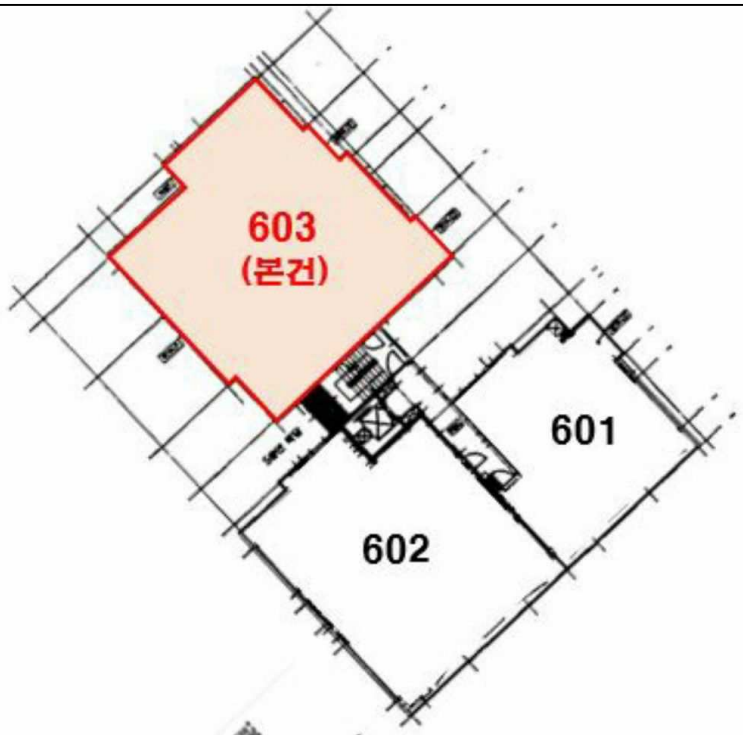


내 부 구 조 도

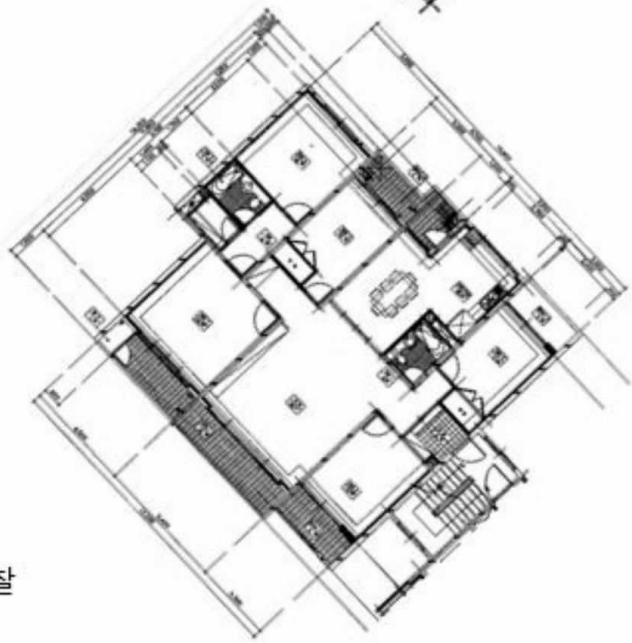
소 재 지	서울특별시 송파구 풍납동 260외 현대리버빌아파트 제302동 제603호

SCALE : NONE

[호별배치도]



[내부구조도]



※ 건축물 대장(건축물 현황도) 및 외부관찰 등을 통해 작성된 도면이므로 실제 상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고 바람.

사 진 용 지

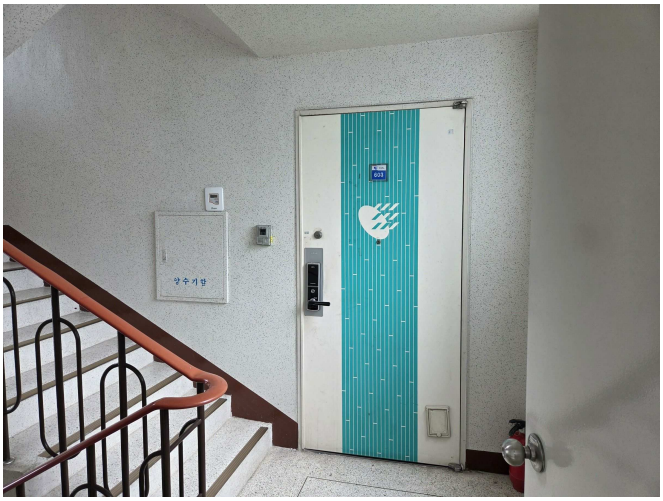
건물 사진

단지 내

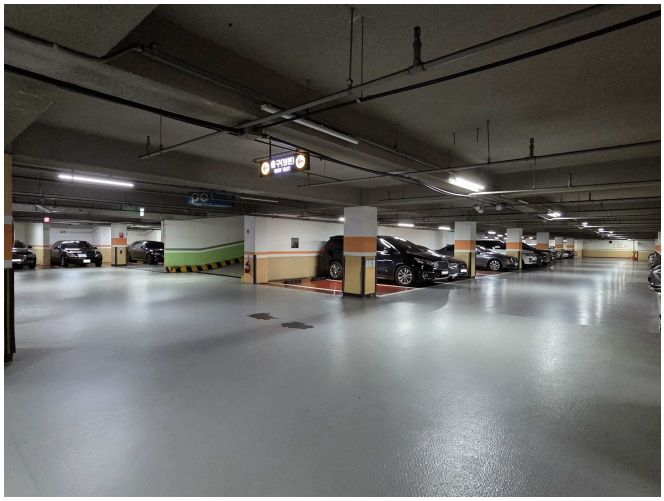
사 진 용 지

1층 출입구

승강기



현관문



지하주차장