APPRAISAL REPORT

감정평가서

건명 이경아 소유물건
(2025타경8638)

번호 제TA250224-6001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이
사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며,
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)나무감정평가법인

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 황재하 황 재 하 (인)

㈜나무감정평가법인 대표이사 양 해 진 (서명 또는 인)

감정평가액	이억칠천일십팔만오천원정 (₩270,185,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이경아 (2025타경8638)	감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.02.27	2025.02.27	2025.02.27

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	1개호	구분건물	1개호	-	266,000,000
	제시외 건물	(8.37)	제시외 건물	8.37	-	4,185,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩270,185,000.-

심사의견

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 양 해 진 (인)

(주)나무감정평가법인
NAMU APPRAISAL & CONSULTING

구분건물 평가명세표

[기준시점: 2025.02.27]

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강서구 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 금낭화로15길 33-8	479-2 예당 리치빌	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 1층 (연면적제외) 1층 1층 2층~4층(각) 5층 옥탑1층 (연면적제외)	 58.26 22.75 9.45 97.44 71.23 11.61			
1	"	479-2	대	제2종일반주거지역	198			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.84	29.84	266,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1. 소유권 -------- 대지권	17.39 ------- 198	17.39		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 186,200,000 79,800,000	
	소 계						**266,000,000**	
㉠	제시외건물	동 소		판넬조 판넬지붕 5층 502호 소재	(8.37)	8.37	4,185,000	
	합 계						**₩270,185,000**	

(주)나무감정평가법인
NAMU APPRAISAL & CONSULTING

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "한서고등학교" 북동측 인근에 소재하는 예담리치빌 내 제5층 제502호로서, 서울남부지방법원의 법원경매(2025타경8638) 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 개요

1) 건물 개요[집합건축물대장 기준]

소재지	구조	용도	면적(㎡)	층수	사용승인일	비고
방화동 479-2	철근콘크리트구조	공동주택	395.75	지상5층	2013.07.19	-

2) 평가 대상물건

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	전유+공유(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
가	5	502	29.84	4.91	34.75	85.9%	17.39

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 결정 및 그이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 27일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2025년 2월 27일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타참고 사항

1) 대상물건의 위치는 현장조사로 확인하였음.

2) 대상물건의 내부확인은 이해관계인의 부재로 내부 확인이 어려워 대상물건의 구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장(건축물현황도) 및 현장조사시 탐문조사, 외부 관찰 등을 기준으로 확인하였는 바 경매 진행시 참고 바람.

3) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조 등에 따라 전유 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 "구분건물 평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.

4) 대상물건에 제시외건물㉠(판넬조 판넬지붕, 약 8.37㎡)이 소재하고 있고, 집합건축물대장상 위반건축물로 표시되어있지 아니하나 입찰 참여시 해당 여부 등을 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에관한규칙)	주요내용
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 평가함.
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 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부내용
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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 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.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법[거래사례비교법]에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례단가 (원/㎡)	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인 비교	=	대상물건의 평가단가 (원/㎡)

나. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (원/㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	방화동 453-**	******** *******	2/20*	35.4	23.11	330,000,000	9,322,000	2024.12.10
2	방화동 493-**	***	5/50*	29.82	19.95	285,000,000	9,557,000	2024.03.30

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(원/㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
1	방화동 479-*	*****	2/20*	42.87	348,000,000	8,118,000	법원경매	2023.04.04
2	방화동 482-*외	*****	2/20*	29.94	319,000,000	10,655,000	법원경매	2025.02.25

※ 평가단가 = 평가금액/전유면적, 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

3). 인근지역 유사 구분건물 가격수준

유사 구분건물	유사한 구분건물의 가격수준은 층, 향, 전유면적의 크기 등에 따라 전유면적당 약 @8,500,000원/㎡ ~ @9,500,000원/㎡ 수준임.

4). 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되며, 최근에 거래된 사례 중에서 인근에 위치하고 물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (원/㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	방화동 453-**	******** *******	2/20*	35.4	23.11	330,000,000	9,322,000	2024.12.10

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

마. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2024.12.10 ~ 2025.02.27	1.00415	서울특별시 강서구 주거지역
연립다세대 매매가격지수	2024.12.10 ~ 2025.02.27	1.00000	서울 강남지역 서남권

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 국지적 지가변동을 반영하는 지표로서, 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 가격변동 추이를 적절히 반영하지 못하므로 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 연립다세대 매매가격지수를 기준으로 거래사례에 적용할 시점수정치를 결정하였음. (1.00000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인 비교

[일련번호(가)/거래사례(1)]

구 분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	상호 대등함
지역적 요인		1.00	상호 대등함
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.95	대상물건은 거래사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 열등함
	2. 교육시설 등의 배치		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4. 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드	0.96	대상물건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열등함
	2. 단지내 총 세대수 및 최고층수		
	3. 건물의 구조 및 마감상태		
	4. 경과연수에 따른 노후도		
	5. 단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6. 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1. 층별효용	1.05	대상물건은 거래사례 대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우등함
	2. 향별효용		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	5. 내부 평면방식(베이) 및 서비스면적 유무		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함
누 계		0.957	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 비준가액 산정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성요인	산출단가 (원/㎡)
가	9,322,000	1.00	1.00000	0.957	8,921,154

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

일련번호	산출단가 (원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	8,921,154	29.84	266,207,235	266,000,000
합 계		-	-	266,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	5/502	29.84	266,000,000
㉠	5/502	8.37	4,185,000
합계	-	-	270,185,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 가격수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 현황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "한서고등학교" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 다가구주택,다세대주택,아파트,근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로서 제반 여건은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 용이하며 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상5층 내 제5층 제502호로서,

외벽: 치장벽돌 쌓기 마감 등,

내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,

창호: 하이샷시 및 시스템창호 마감 등임.

4. 이 용 상 태

다세대주택(방, 거실, 주방, 다용도실, 욕실, 발코니 등)으로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생·급배수 설비 등의 설비가 되어있음.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 현황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

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

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

임대미상임.

9. 기타 참고사항

없 음.

광 역 위 치 도

대상물건 소재지	서울특별시 강서구 방화동 479-2 예담리치빌 내 제5층 제502호

[주]나무감정평가법인

상 세 위 치 도

대상물건 소재지	서울특별시 강서구 방화동 479-2 예담리치빌 내 제5층 제502호

[주]나무감정평가법인

호별배치도 및 내부구조도

대상물건 소재지	서울특별시 강서구 방화동 479-2 예담리치빌 내 제5층 제502호

NO Scale

< 호 별 배 치 도 >

< 내 부 구 조 도 >

< 본건 : 서울특별시 강서구 방화동 479-2 예담리치빌 제5층 제502호 >

사 진 용 지

대상물건 건물전경 및 제시외건물㉠

대상물건 공동현관

사 진 용 지

대상물건 주위환경

대상물건 주위환경