감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	류용재 외 20명 소유물건(2025타경13394)
의	뢰	인: 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
감정평가서번호:		MI02-2025-12-06

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.

명일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

문 현 석

감정평가액	사억팔천사백만원정(₩484,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	류용재 외 20명 (2025타경13394)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.20	2025.12.19 ~ 2025.12.20	2025.12.20

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	1호 이	아파트	1호 하	- 여	484,000,000 백
	합 계					₩484,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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
	서울특별시 강서구 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로47길 55	832 방화 아파트 제303동	아파트	철근콘크리트조 벽식구조 평슬래브지붕 14층				
				1층	13.44			
				2층	983.34			
				3층~14층 각	1,026.54			
				부속:철근콘크리트 평슬래브지붕 2층 노인정,관리사무소 입주자회의실				
				1층 (노인정)	206.28			
				2층 (관리사무소, 입주자회의실)	206.28			
				철근콘크리트 평슬래브지붕지하 주차장 지하1층	4,373.874			
				철근콘크리트 평슬래브지붕 열교환실,전기설, 펌프실 지하1층	468.30			
				철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 경비실1층	8.88			
1	동소	832	대	제3종일반주거지역	15,323			
가				(내) 철근콘크리트조 제6층 제610호	39.36	39.36	484,000,000	비준가액 (공용면적

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
								포함)
				1. 소유권대지권	24.339 15,323X----- 15,323	24.339		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	387,200,000	
						건 물 :	96,800,000	
	합 계						₩484,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동에 소재하며 지하철역 "방화역" 남측 인근에 위치하는 “방화3단지아파트” 제303동 제6층 제610호에 대한 서울남부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 강서구 방화동 832 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로47길 55		
건물명	방화3단지아파트		
건물 개황	**대지면적(㎡)**	**해당동 연면적(㎡)**	**층수(지하/지상)**
	15,323	14,341.8	지하1층/지상14층
	주구조	**주용도**	**사용승인일**
	철근콘크리트벽식구조	아파트	1994.7.28.

기호	동 / 층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	303동/6층/610호	아파트	39.36	24.339
합계			**39.36**	**24.339**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 12월 20일로 정함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 12월 19일부터 12월 20일로 현장을 방문하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였음.

4. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 층, 호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

(2) 본건 내부구조도는 관공서에서 건축물현황도면 발급이 되지 않고, 이해관계인의 부재 등으로 확인하지 못하여 네이버부동산 동일면적 평면도, 외부관찰, 탐문조사 등을 참고하여 내부구조도를 도시하였는바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

(3) 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나,「감정평가에 관한 규칙」제16조 후문 및 귀 법원 요청 등에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

(4) 본건의 명세표상 토지·건물의 가액 배분은 집합건물 구분평가시「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등을 참고하였음.

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)]

감정평가법인 등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라한다)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 경우에 는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)]

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용 : 거래사례비교법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 **거래사례비교법에 의하여 평가**하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한 바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 현장표시 등에 의거하여 확인하였음.

※ 거래사례비교법 시산가액 산정방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 가치형성요인비교치

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	이용상황	전유면적당 단가 수준(원/㎡)	비고
본건 및 인근	아파트	11,000,000 ~ 12,000,000 내외	준공연도 및 층, 향에 따라 편차 있음

2. 인근 거래사례

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	방화동 832	방** 3**동	6층 6**	39.36	470,000,000	11,941,000	2025.07.26. 1994.07.28.
#2	방화동 832	방** 3**동	13층 13**	39.36	438,000,000	11,128,000	2025.03.31. 1994.07.28.

(Source: 한국부동산원(감정평가정보체계) 및 국토부 실거래가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가가격 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
1)	방화동 832	방** 3**동	2층 2**	39.36	경매	410,000,000	10,417,000	2025.06.30. 1994.07.28.
2)	방화동 832	방** 3**동	15층 15**	59.04	시가 참고	549,000,000	9,299,000	2025.06.27. 1994.07.28.

(Source: 한국감정평가사협회)

4. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 동일단지에 속해 위치적 유사성이 있고, 위치별 · 전유면적 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 본건의 거래사례가 아니며 거래시점이 최근 1년 이내이고 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 **거래사례 #1**을 비교사례로 선정하였음.

5. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

6. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수 중 “서울특별시 강서구” 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 현재 지수가 발표되지 않은 경우 가장 최근 발표된 지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

구분		적용치	비고
서울특별시 강서구	사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.8	2025년 6월 지수 적용
	기준시점 당시 매매가격지수	103.0	2025년 10월 지수 적용
시점수정치		**1.03075**	

(Source: 한국부동산원)

7. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 (가) / 거래사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	층별 효용	대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			**1.000**

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	11,941,000	1.000	1.03075	1.000	12,308,186	39.36	484,450,201	484,000,000
합 계						**39.36**	**484,450,201**	**484,000,000**

※ 산정가액에서 십만원단위 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가사례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	동 층 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강서구 방화동 832	제303동 제6층 제610호	39.36	484,000,000	**거래사례비교법 시산가액**

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 방화동에 소재하며 지하철역 "방화역" 남측 인근에 위치함. 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 각종 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 지하철5호선 "방화역" 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 벽식구조 평슬래브지붕 14층 건물내 제6층 제610호로서
(사용승인일: 1994.07.28.)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 샤시 창호 등

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(내부구조도는 관공서에서 건축물현황도 발급이 불가하여 동일면적 네이버부동산 평면도를 활용하였으니 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바람.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 20m내외, 남측으로 노폭 약 10m내외 포장도로에 각각 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 도시철도(5호선)(저촉), 보행자전용도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-08-06)(강서교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31)<추가기재>공동주택(자세한사항은 도시계획과 문의)

(9) 공부와의 차이

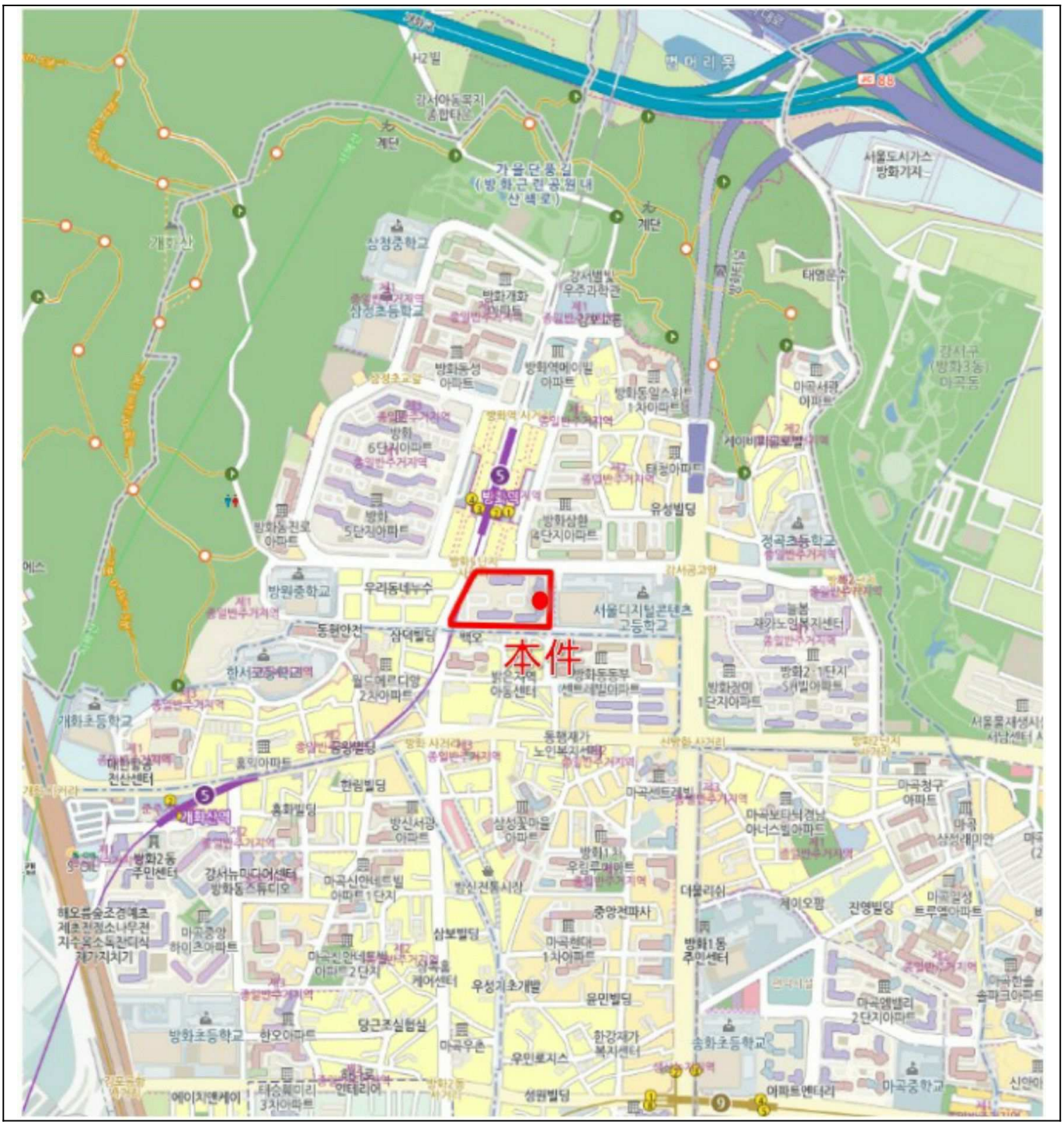
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 832 방화아파트



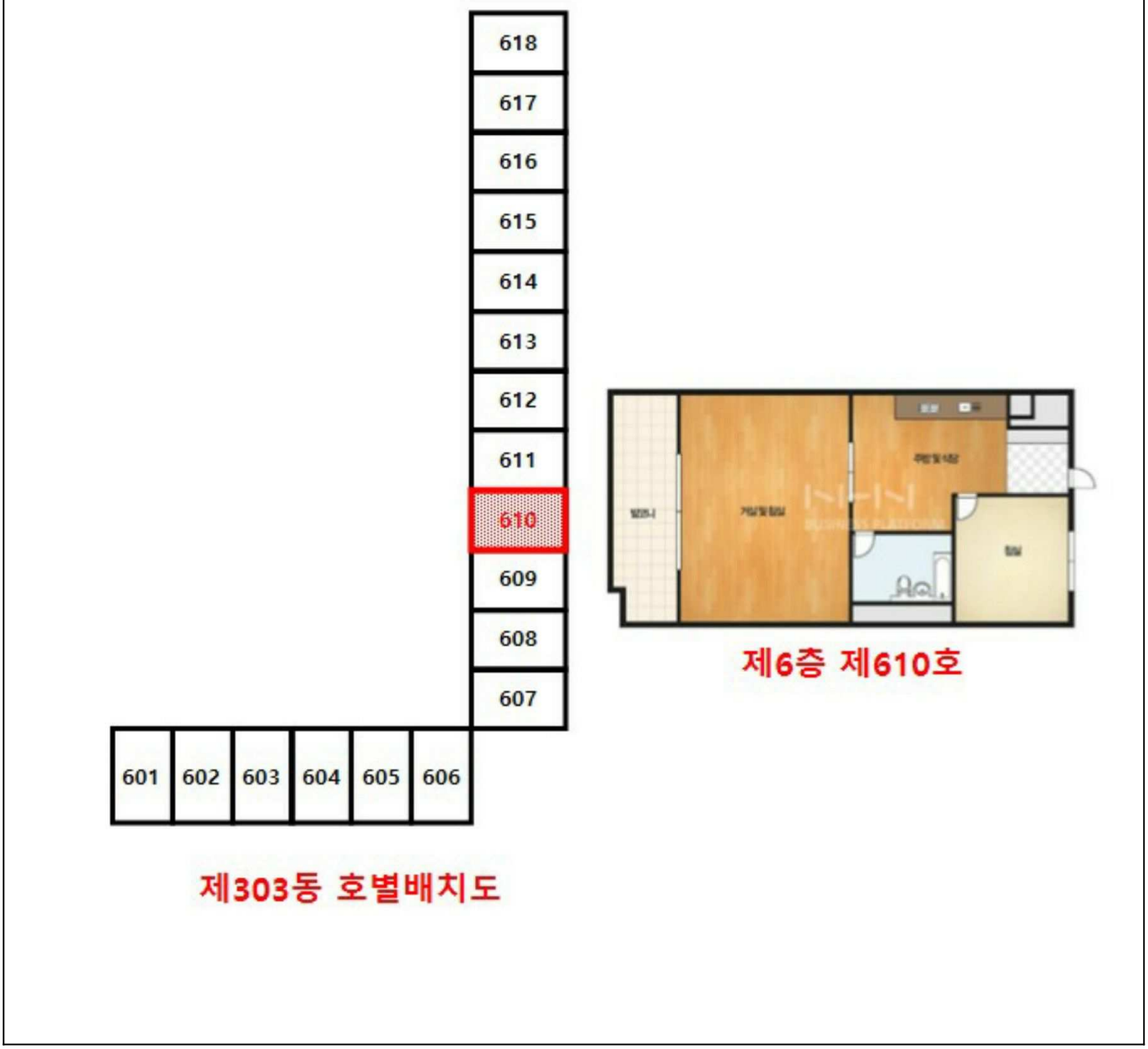
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 832 방화아파트

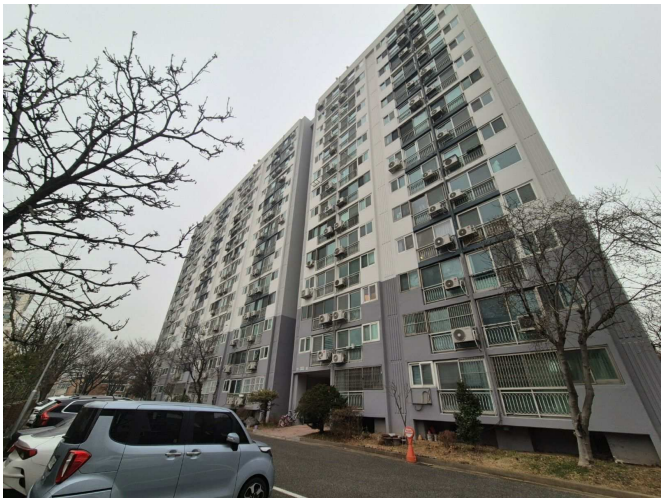


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 방화동 832 방화아파트



사 진 용 지



본건 소재 제303동 전경1



본건 소재 제303동 전경2

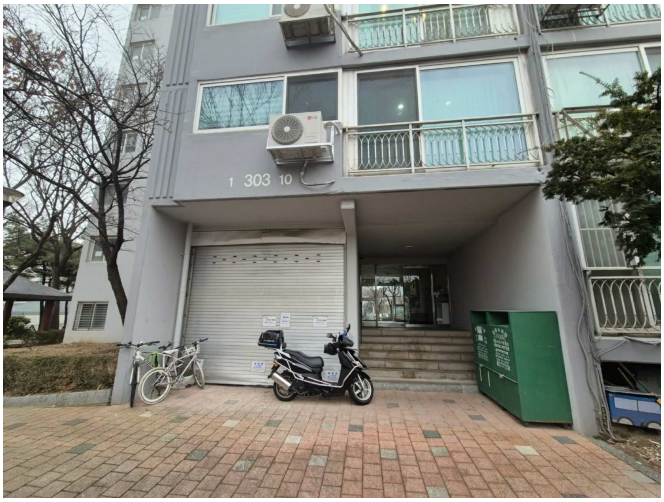


내부 지상주차장



단지내부 전경

사 진 용 지



제303동 1층 출입구



엘리베이터홀



6층 복도



본건 제610호 현관출입문