

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조재한 소유물건(2025타경10794)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: GY250708-201

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.

연감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
황 광 연




감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조재한 (2025타경10794)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.08	2025.07.15

감 정 평 가 내 용	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	1세대	구분건물	1세대	-	275,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩275,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(라피아노 제6층 제601호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 07월 08일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년07월 08일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

- ① 본건 거주자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 건축현황도, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
  
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 상 공동주택 토지·건물 배분비율표 등을 참조하였음.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지, 건물명		서울특별시 강서구 화곡동 452-11, 라피아노		
기호	구분	상세 개요		
가	층, 호수	제6층, 제601호		
	용도	(도시형생활주택 단지형다세대)	사용승인일	2022.05.27.
	면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
		24.3	4.28	15.88

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	화곡동 157-21	에스케이 파크리움	제6층 제600호	28.85	17.79	299,000,000	10,363,951	2024.06.19. 2020.12.31.
#2	화곡동 164-15	아줄포레	제2층 제200호	29.91	19.21	290,000,000	9,695,754	2024.08.14. 2023.06.22.
#3	화곡동 164-15	아줄포레	제3층 제300호	29.92	19.22	300,000,000	10,026,738	2023.09.13. 2023.06.22.
#4	화곡동 338-6	가이아 팰리스	제2층 제200호	29.99	18.72	267,500,000	8,919,640	2023.08.04. 2019.04.15.

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

#### 2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례 #1을 선정·적용하였음.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.  
(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

1) 한국부동산원 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

### 2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수	비 고
2024.06.19.	99.1	거래시점 (적용:2024년05월 지수)
2025.07.08.	100.2	기준시점 (적용:2025년05월 지수)
시점수정치	<b>1.01110</b>	$100.2/99.1 \approx 1.01110$

※2025.07.08, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고(본건 기호가/사례)
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	0.98	대중교통의 편의성 등에서 열세함.
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	1.05	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	1.05	전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		<b>1.080</b>	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	10,363,951	1.000	1.01110	1.080	11,317,310	24.30	<b>275,000,000</b>

※ 비준가격은 반올림하여 1,000,000원 단위까지 표시함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 9,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#A	화곡동 452-11	라피아노	제5층 제500호	27.25	17.82	325,000,000	경매	2025.02.03. 2022.05.27.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	화곡동 452-11	라피아노	제6층 제601호	24.3	4.28	275,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로31라길 6	452-11 라피아노	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 6층  1층  2층 ~5층 각  6층  옥탑1층					
						16.92			
						133.95			
						114.43			
		15.16							
	동소	452-11	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호  1 소유권대지권	366.7  24.30  15.88  366.7x----- 366.7	24.3    15.88	275,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)	
	합 계							₩275,000,000.-	
				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. 기타 참고사항<br>(임대관계 및 기타) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주거용으로의 제반 주위환경은 보통시 됨.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리 지하철역(까치산역-지하철 2·5호선) 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상6층 건물 내 제6층 제601호로서,  
(사용승인일: 2022.05.27.)

외벽 : 석재붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

## 4. 이용상태

기준시점 도시형생활주택단지형다세대로 이용 중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 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. 기타 참고사항<br>(임대관계 및 기타) |         |

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 환경사지대 내 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대)의 건부지로 이용 중 임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북측으로 노폭 약 4M 내외 도로에 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 건축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

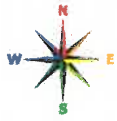
## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

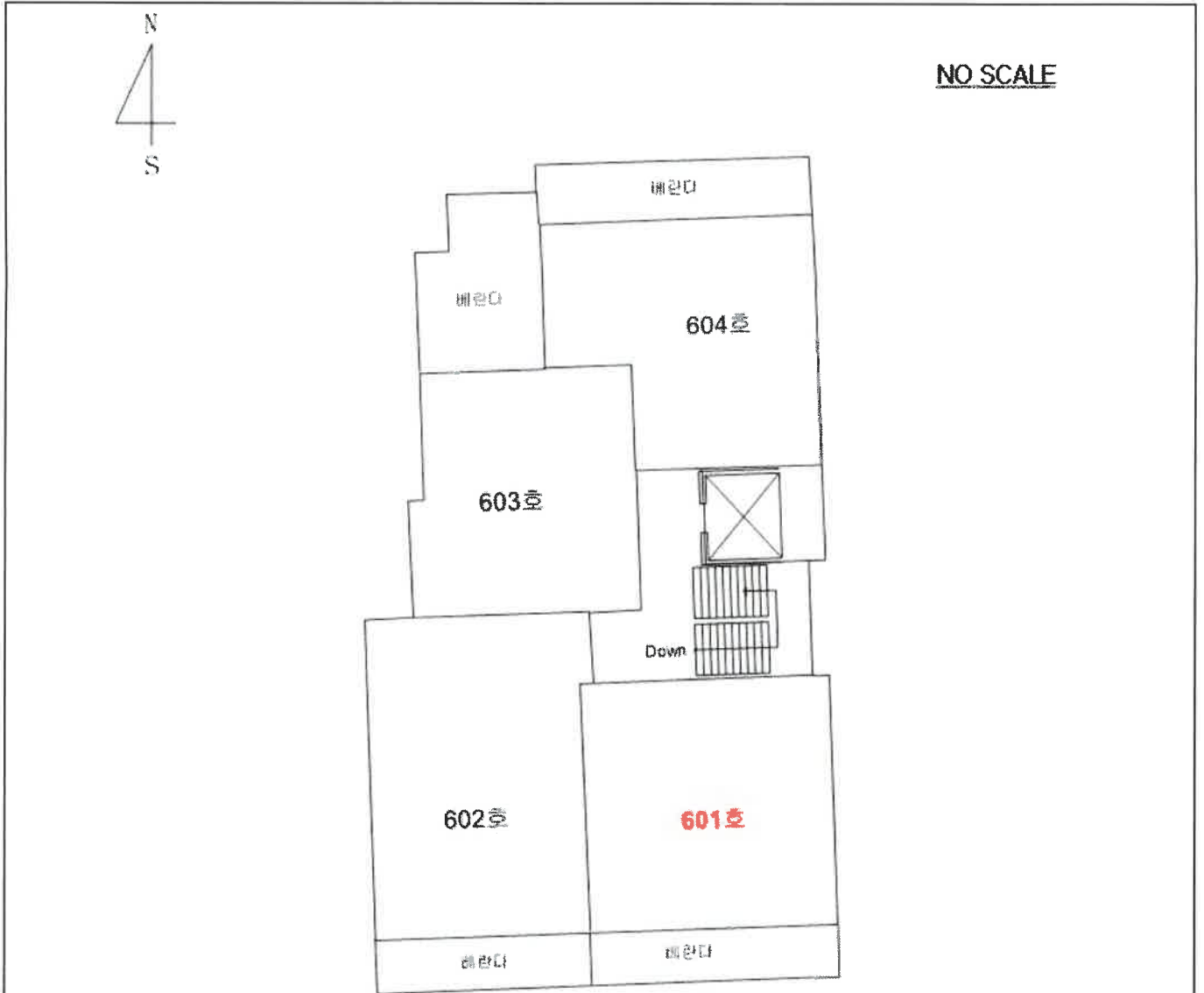


<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 452-11
------------	----------------------





# 건물개황도



< 서울특별시 강서구 화곡동 452-11, 라피아노 제6층 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

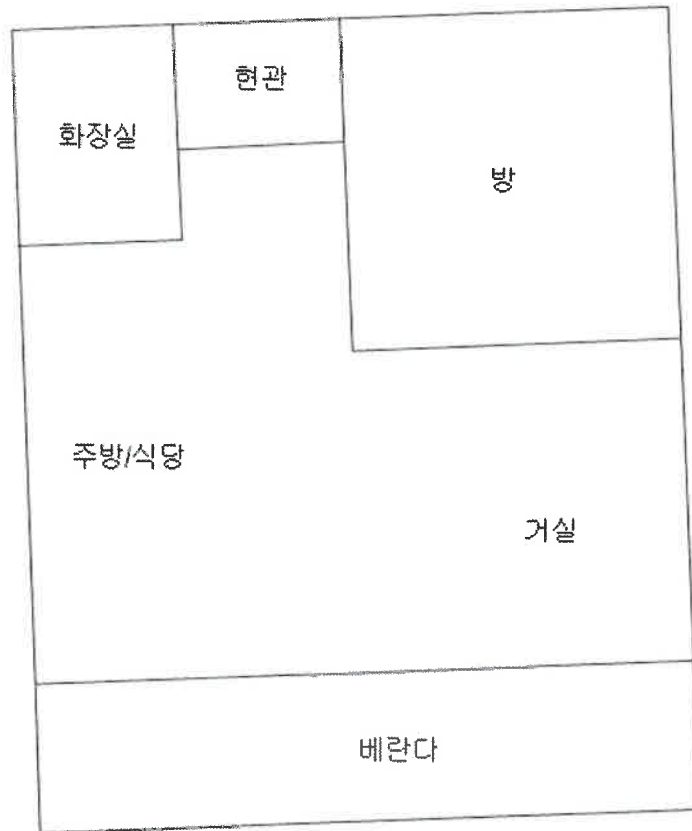
# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제6층 제601호

NO SCALE



< 서울특별시 강서구 화곡동 452-11, 라피아노 제6층 제601호 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

# 사 진 용 지



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 공동현관



본건 출입문

# 사 진 용 지



본건 주위환경①



본건 주위환경②