

# 감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원  
사법보좌관 이성희

건명 : 조재한 소유물  
(2025타경11099)

번호 : 제025072501호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우뫼로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
안평



 (인)

(주)온누리 감정평가법인 대표이사 박희백 (서명 또는 인)


감정평가액	삼억일천사백만원정 (₩314,000,000.-)		
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	경매
채무자	-	제출처	서울남부지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	조재한 (2025타경11099)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀원 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025. 08. 06	2025. 08. 06
		작성일	2025. 08. 06


## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	314,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩314,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 

 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치한 부동산(구분건물 제4층 제404호)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 평가대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “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, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 08. 06.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타사항

(1) 본건은 물적 동일성이 인정되며, 본건의 의뢰 목록, 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀원 제시 목록 등에 의거하였음.

(2) 본건은 소유자 및 이해 관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한바, 외형 조사와 귀 제시 목록 등에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가 하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고 바람.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 다세대주택의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니, 업무에 참고 바람.

# 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

[출처: 집합건축물대장, 등기사항전부증명서(집합건물)]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-11 (서울특별시 강서구 곰달래로31라길 6)	건물명	라피아노		
용도	도시형생활주택(단지형다세대)	구조	철근콘크리트구조, 평슬라브지붕		
규모	지상: 1층, 지상: 6층	사용승인일	2022.05.27.		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)
일련 번호	해당 동·호수				
1	제4층 제404호	27.25	4.8	32.05	17.82

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

일련 번호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	화곡동 475-19	그레이스빌 404호	26.83	2024-10-23	340,000,000	12,672,382	-
#2	화곡동 801-5	케이엠아트빌 402호	26.43	2025-01-20	310,000,000	11,729,096	-
#3	화곡동 105-94	더하우스5차 401호	26.57	2025-06-28	300,000,000	11,290,930	-
#4	화곡동 359-5	더원 403호	26.3	2025-05-07	280,000,000	10,646,388	-

### (2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 같은 건물 내에 소재하여 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지 조건, 주변 환경 등이 동일하며 층별 효용 등에서 유사성이 인정되고 인근 시세 수준을 적정히 반영하고 있어 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **사례 # 1**을 결정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래 사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임. 본건은 공부상 다세대주택으로서, 한국부동산원이 발표하는 <연립다세대 매매 가격지수>를 이용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

기간	연립다세대, 지역 : 서울 강남지역 서남권	시점수정치 산정
2024.10.23 ~2025.08.06	<p>거래시점 : 2024.10.23., 2024년09월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.08.06., 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 06월 지수를 적용함.</p> <p>2024.10.23 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.7 2025.08.06 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.4</p>	$100.4/99.7 \approx 1.00702$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구분	조건	격차율 본건/사례	비고
단지 외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성 (가로폭, 구조 등), 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 공급 및 처리시설의 상태 등	0.95	본건이 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 등	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 내부 평면방식, 전유부분의 면적, 형상, 대지권의 크기, 전유면적의 비율 등	0.95	본건이 사례 대비 대지권비율, 향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
<b>개별요인 비교치</b>		<b>0.903</b>	-

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	12,672,382	1.000	1.00702	0.903	11,523,492	27.25	314,015,157	314,000,000
<b>합 계</b>								<b>314,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 11,500,000원/㎡ ~ 12,500,000원/㎡ 내외임.

### 2. 평가사례

일련 번호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적 (비고)
#a	화곡동 452-11	라피아노 404호	27.25	2022-06-08	342,000,000	12,550,459	기타 담보
#b	화곡동 452-11	라피아노 602호	27.7	2025-06-27	330,000,000	11,913,357	법원 경매
#c	화곡동 452-10	제이팰리스 비동 403호	29.93	2024-12-19	299,000,000	9,989,977	법원 경매
#d	화곡동 452-10	제이팰리스 에이동 501호	29.93	2025-03-28	299,000,000	9,989,977	법원 경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 314,000,000원

일련 번호	소재지·건물명	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노	제4층 제404호	27.25	11,523,492	314,015,157	314,000,000
합 계						314,000,000

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
1	1동의 건물의 표시	452-11 라피아노	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 6층			314,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				1층	16.92					
				2층 ~ 5층 (각)	133.95					
				6층	114.43					
				옥탑1층	15.16					
	전유부분의 건물의 표시			제4층 제404호 철근콘크리트 구조		27.25				
	대지권의 목적인 토지의 표시									
	토지의 표시									
	1. 서울 특별시 강서구 화곡동			452-11	대	제2종 일반주거지역			366.7	
	대지권의 종류					1. 소유권				
대지권의 비율			1.	17.82 366.7x-- 366.7	17.82					

## 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
						토지·건물 배분가격		
						토지	219,800,000	
						건물	94,200,000	
	합계					₩	314,000,000 [이하여백]	

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 등 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 지하철역 '가치산역'(2호선5호선 환승역) 및 노선버스 정류장이 소재하는 등, 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 중 제4층 제404호로서,

외벽 : 돌붙임 등 마감

창호 : 샷시창호 등임.

현황 '주거용'으로 이용 중인 것으로 탐문조사됨.

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접필지 및 도로대비 완경사의 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중이며, 본 건 북측 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

## 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 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>

### 7. 공부와의 차이

-.

### 8. 임대 관계

-.

### 9. 기타 참고사항

본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한바, 외형조사와 귀 제시목록 등에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노  
제4층 제404호

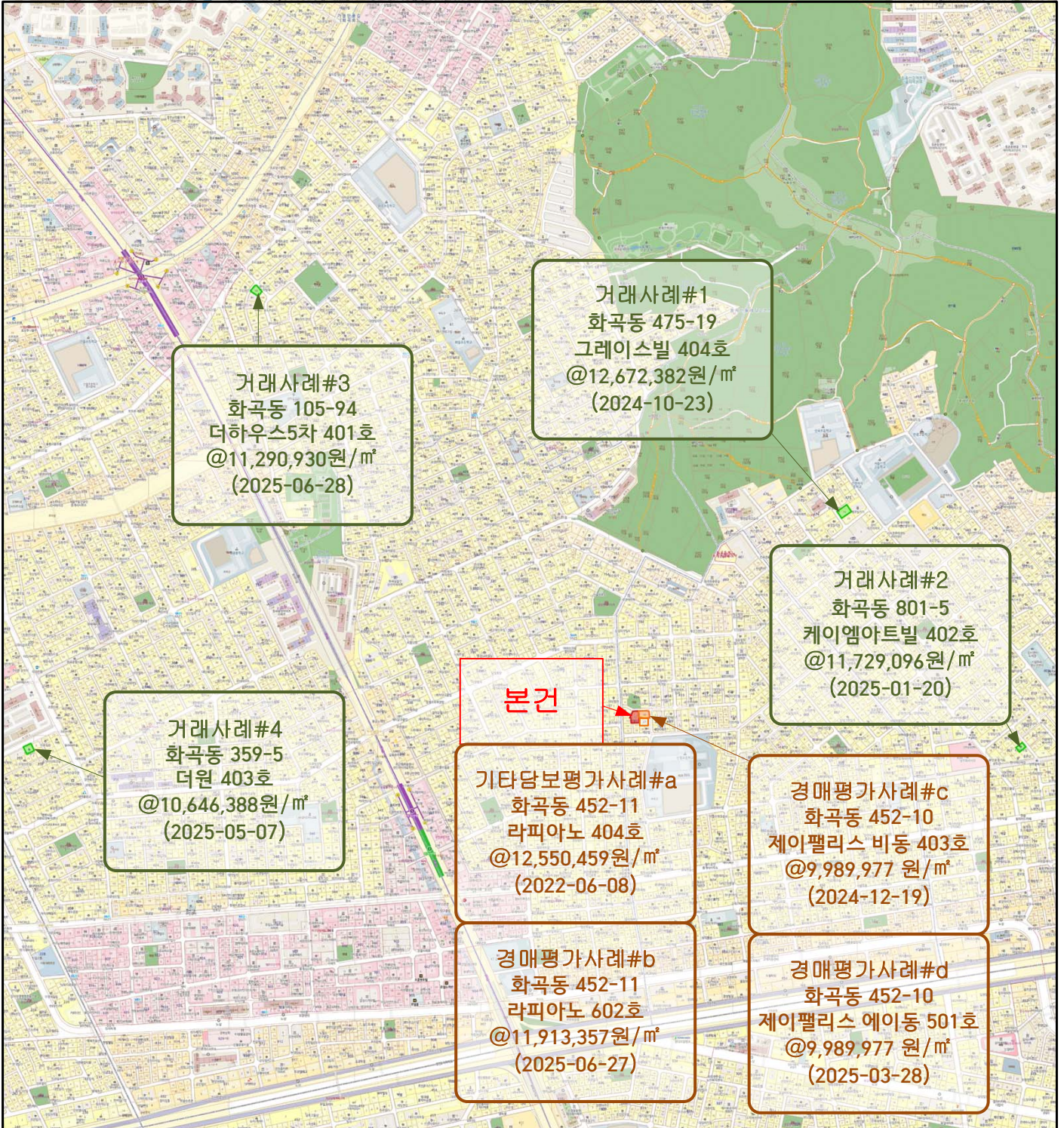


# 상세 위치도

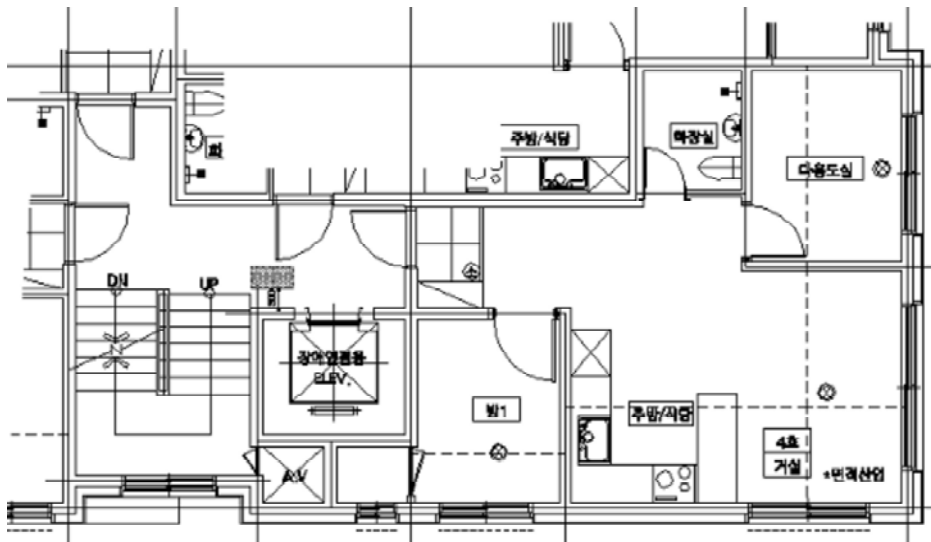
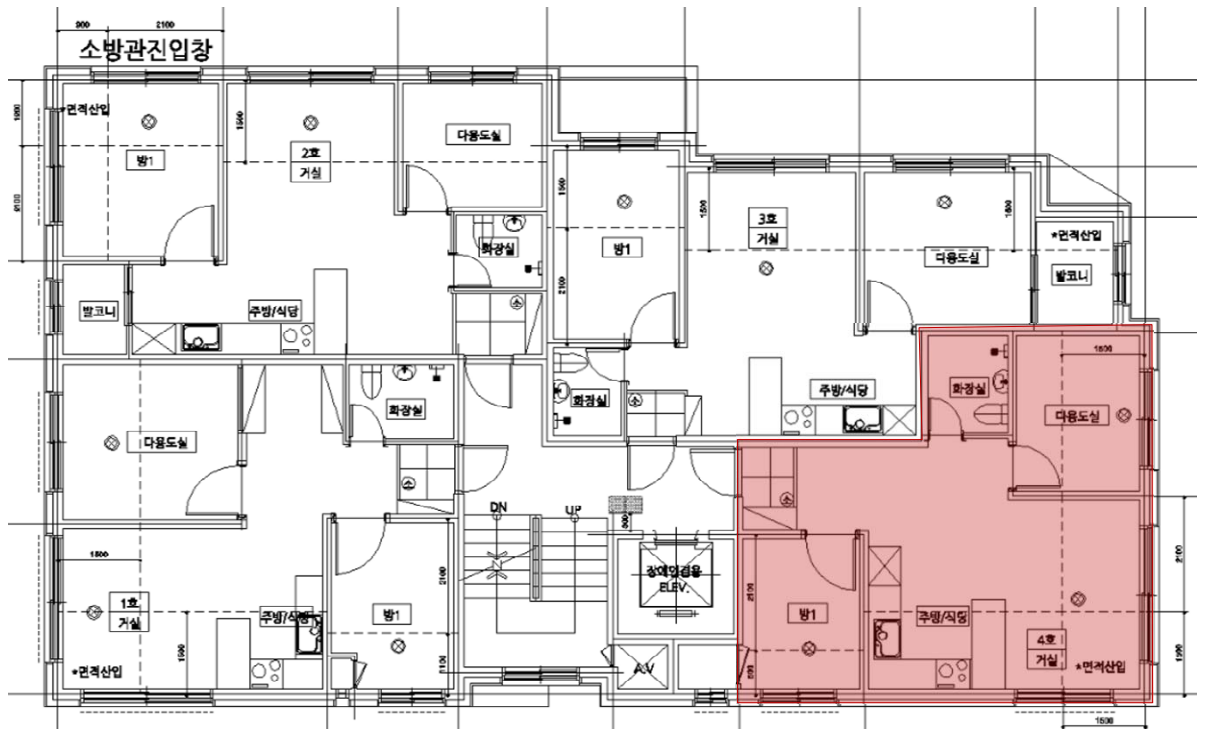


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노  
제4층 제404호



# 건물배치도



## [ 라피아노 제4층 제404호 ]

본건은 소유자 및 이해 관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한바, 외형 조사와 귀 제시 목록 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제4층 제404호



[01.건물전경]



[02.주위환경]

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제4층 제404호



[03.공동현관]



[04.본건현관문]