

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	조재한 소유물건 (2025타경10323)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
감정평가서번호:	GJ25061201

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.

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 연 복

감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목 적	법원경매(강제)	
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조재한 (2025타경 10323)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.16 ~ 2025.06.23	2025.06.24

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	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	330,000,000
합 계					₩330,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “신정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “라피아노”(도시형 생활주택-단지형다세대) 제5층 제501호(전유: 29.89㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.23.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 임차인 입회하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 내부구조 등 확인하였으며, 내부구조도와 이용상황 등은 확인한 내용과 외부관찰, 인근주민 등에 탐문사항, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였습니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립, 다세대의 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 강서구 화곡동 452-11번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로31라길 6(화곡동)		
건물명, 층, 호수	라피아노, 제5층, 제501호.			
용도 등	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2022.05.27.	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	29.89	5.26	19.54	

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	화곡동 164-15	아즐포레	3층/30*호	29.91	19.24	290,000,000-@9,695,753/㎡	2024.07.31
							2023.06.22
#2	화곡동 452-10외1	제이 팰리스	A동.5층/50*호	29.88	19.81	297,000,000-@9,939,759/㎡	2023.11.22
							2020.08.14
#3	화곡동 452-6	파크 자이빌	A동.5층/50*호	25.68	18.55	244,000,000-@9,501,557/㎡	2021.09.07
							2020.01.16
#4	화곡동 452-10외1	제이 팰리스	B동.5층/50*호	29.79	19.75	297,000,000-@9,969,788/㎡	2021.08.11
							2020.08.14

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

*. 본 건물(라피아노)내 동일 또는 유사규모에 대한 최근의 거래사례는 미포착함.

(2)비교사례의 선정

인근지 소재하는 제이팰리스내 유사규모형 도시형생활주택(단지형다세대)의 거래사례로, 대상 물건과 물적유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 사례기호#2를 선정하였음.

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센터 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 연립. 다세대매매가격지수"를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 함.

지 역: 서울특별시 강북지역 강남지역 서남권(2023.11.22.~2025.06.23)
 거래시점: 2023.11.22, 2023년10월 지수를 적용함.
 기준시점: 2025.06.23, 2025년05월 지수를 적용함.
 2023.11.22 매매 가격지수 (적용: 2023년10월) : 99.4
 2025.06.23 매매 가격지수 (적용: 2025년05월) : 100.2
 시점수정치 : $100.2 / 99.4 \approx 1.00805$

6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편리성, 교육시설 등의 배치 등 제반 단지외부요인은 대체로 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.07	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대상이 다소 우세함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	공히 5층으로 층별은 대등하나, 향별, 위치별에서 유리하여 호별요인은 대상이 다소 우세함. *. (승강기시설 공히 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

누 계	1.102	1.00 X 1.07X 1.03 X 1.00 = 1.102
-----	-------	-------------------------------------

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
297,000,000-	1.00	1.00805	1.102	29.89/ 29.88	330,039,134- =>330,000,000-

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 리피아노 유사규모형 (전유면적 / 대지권) 29.89㎡ / 19.54㎡	*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 320,000,000- 345,000,000-호가수준 으로 탐문됩니다.
--	---

2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지 권(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 452-10외1	제이 팰리스	A동.5층 /50*호	29.93	19.85	경매	299,000,000- @9,989,977/㎡	2025.03.28
							2020.08.14
화곡동 452-10외1	제이 팰리스	A동.4층 /40*호	29.93	19.85	경매	299,000,000- @9,989,977/㎡	2025.02.21
							2020.08.14
화곡동 452-10외1	제이 팰리스	비동.5층 /50*호	29.93	19.85	경매	299,000,000- @9,989,977/㎡	2025.02.18
							2020.08.14
화곡동 452-11	라피아노	3층/ 30*호	29.89	19.54	경매	349,000,000- @11,676,146/㎡	2025.02.03
							2022.05.27
화곡동 452-11	라피아노	5층/ 50*호	28.95	18.93	경매	345,000,000- @11,917,698/㎡	2025.02.03
							2022.05.27
화곡동 452-11	라피아노	4층/ 40*호	29.89	19.54	경매	360,000,000- @12,044,162/㎡	2025.02.03
							2022.05.27
화곡동 452-11	라피아노	5층/ 50*호	29.89 (본건)	19.54	기타 담보	343,000,000- @11,475,410/㎡	2022.06.08
							2022.05.27

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)
1	화곡동 452-11	리피아노	제5층/ 제501호	29.89	19.54	₩330,000,000- (@11,040,481/m ²)

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	1동의 건물의 표시 서울특별시 강서구 화곡동 도로명주소 서울특별시 강서구 공달래로31라길 6 대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소 전유부분의 건물의 표시 대지권의 종류 ----- 대지권의 비율	452-11 라피아노	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브 지붕 6층	1층	16.92			
					2층	133.95			
					3층	133.95			
					4층	133.95			
					5층	133.95			
					6층	114.43			
			옥탑1층	15.16					
			452-11	대	제2종일반주거지역 (내)	366.7			비준가액 총공용포함. (35.15㎡)
					제5층 제501호 철근콘크리트구조	29.89	29.89	330,000,000	
					1, 소유권	19.54	19.54		
			대지권	366.7					
합 계							₩330,000,000.-		
					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 강서구 화곡동 소재 "신정초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 도시형생활주택(다세대주택), 일부 근린생활시설, 신정초등학교 등이 혼재하고 있는 제2종일반주거지역내 주택지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 남서측 인근에 지하철 5호선 까치산역이 위치하고, 남측 인근의 곰달래로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 이용가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브 지붕 6층건 중 제5층 제501호로서 2022.05.27.사용승인 되었음. 필로티형, 발코니 확장형으로 방과 거실 및 주방 확장시공됨. 1층에 주차장 설치되었음.

마감구조는

- 외벽: 인조대리석 마감.
- 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.
- 바닥: 강마루온돌 및 바닥재 타일마감.
- 창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(다세대주택: 방2, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실1 등)으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급재수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기, CCTV와 1층에 주차장 설치되었음.

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

대략 오각형의 평탄한 지반으로 라피아노(도시형생활주택) 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약4M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항).
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면
구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인 요망)<교육환경보호
에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억
제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 임대중인 것으로 탐문되나, 상세한 임대관련 내역은 확인하지 못하였음.
기 타 :*.2024.04.25자.서울남부지방법원의 임차권등기명령(2024카임11866)에 의거 주택
임차권 설정되어 있음.(*. 임차보증금:335,000,000원.)

광역 위치도



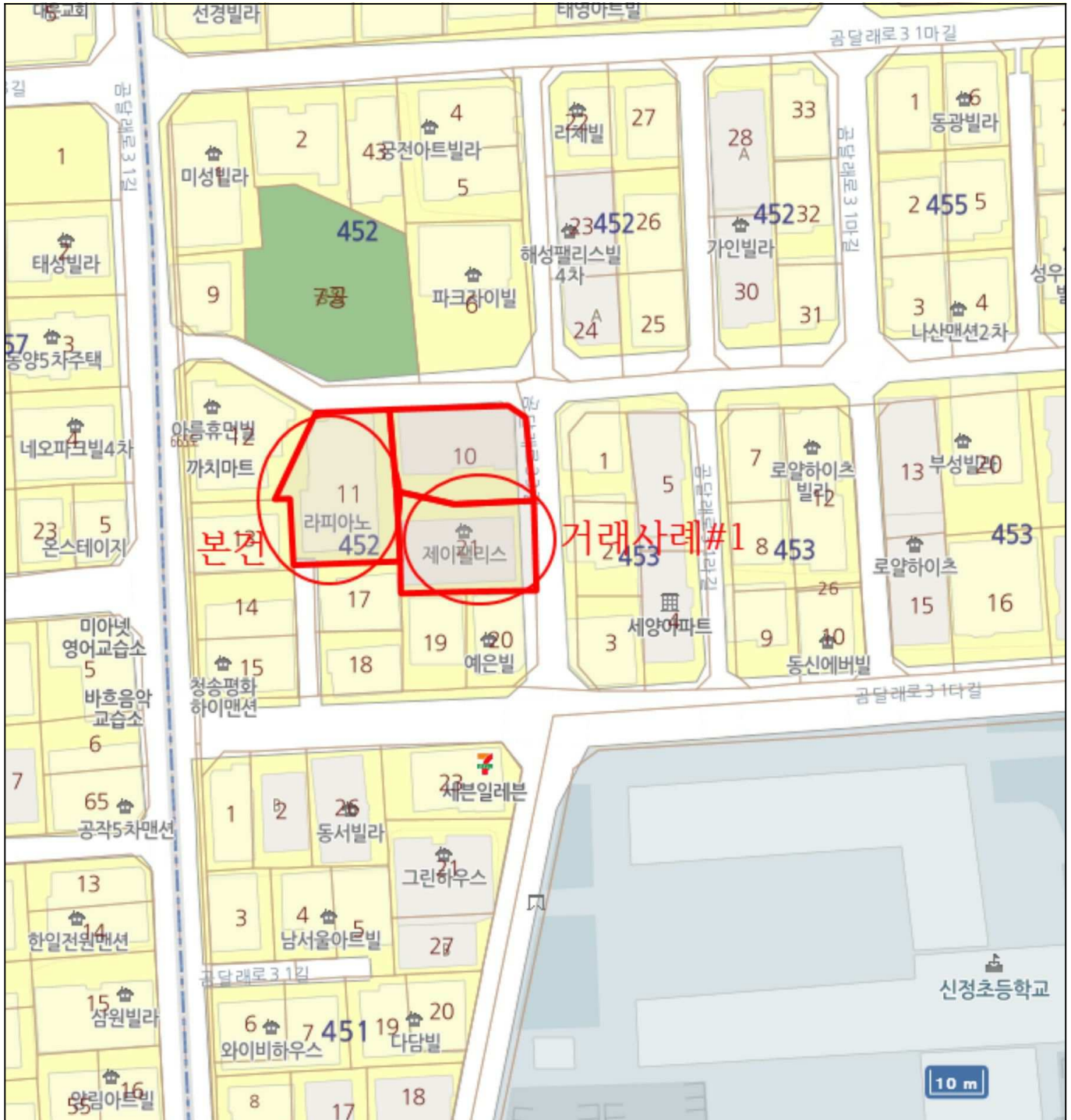
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제5층 제501호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제5층 제501호
-----	-------------------------------------



내부구조도

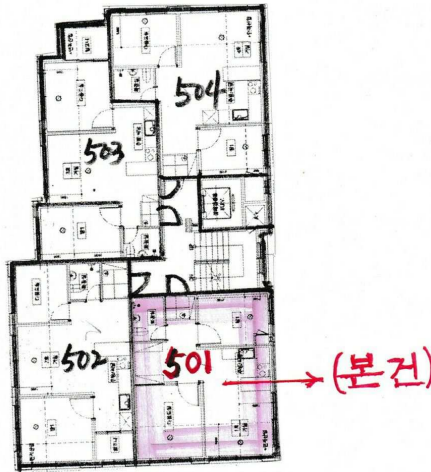


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11 라피아노 제5층 제501호

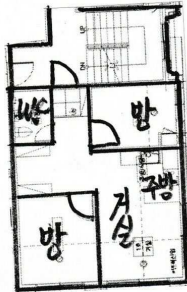
호별배치도

NO scale



내부구조도

NO scale



사 진 용 지



본건(라피아노) 전경

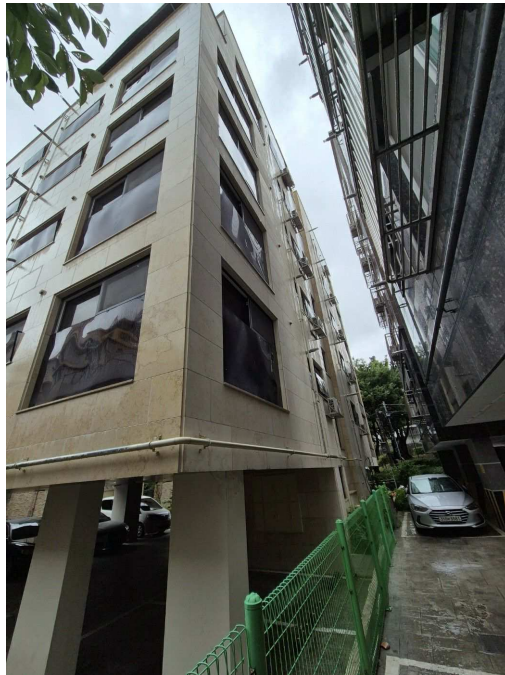


본건 전경(북서-> 남동 방향)

사 진 용 지

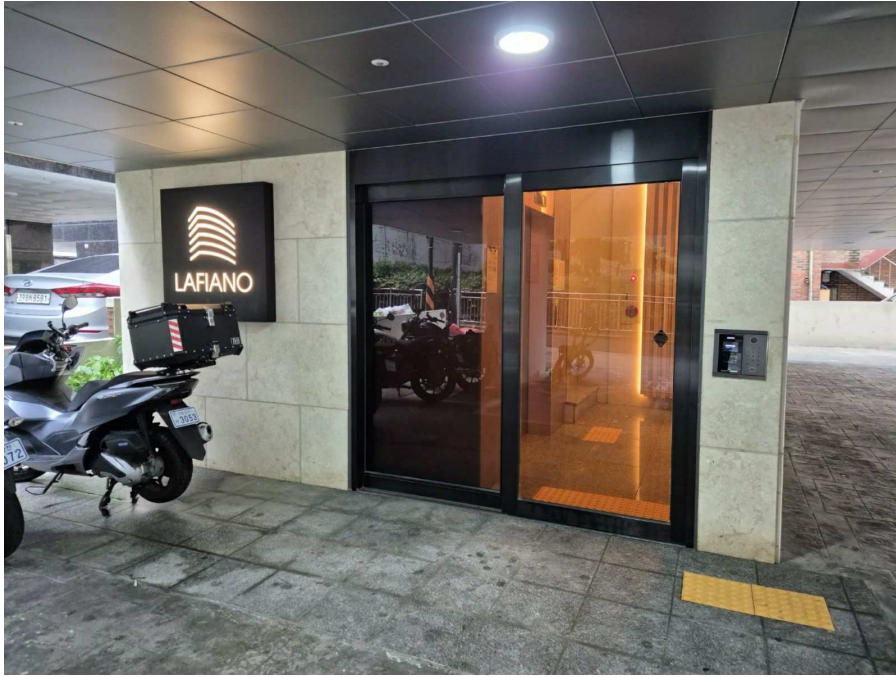


부근 전경(서측-> 동측방향)



1호라인 부위 전경

사 진 용 지



라피아노 1층 주출입구



5층 승강장 및 복도

사 진 용 지



본건(501호) 출입문



본건(501호) 내부