

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건명 : 조재한 소유물건(2025타경10543)
번호 : 제HQ20252-06009호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인

가 | 치 | & | 가 | 치 | 이

Gaachi & Gaachi Appraisal Co.,Ltd.

서울특별시 서초구 강남대로 86, 5층(양재동, 가람빌딩)

TEL. (02)572-1900 / FAX. (02)572-1901



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 한 권 흠

한 권 흠



(주) 감정평가법인 가치앤같이 대표이사 김지광

(서명 또는 인)

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액 | 삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매13계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 조재한 | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.06.27 | 2025.06.27 | 2025.06.30 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿) (의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|-------------|------------|------|------------|---------------|-------------|
| | 종별 | 면적(㎡)또는 수량 | 종별 | 면적(㎡)또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 330,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩ 330,000,000 | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

심사확인

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

심사자 감정평가사

金 知 光



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '신정초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '라피아노' 제6층 제602호로서, 서울남부지방법원에서 의뢰된 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치는 건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분을 기준하였음.
- 나. 대상물건의 내부구조는 잠금장치 및 이해관계인 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였음.
- 다. 토지·건물 가격배분은 한국부동산연구원에서 발행한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구-최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립다세대)'를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

5. 기준시점

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 06월 27일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 06월 27일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

| | | | | | | | | | | |
|------------|--|-----------|-----------------|----------|--------|------------|--------|-----------|---|----|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 452-11 (서울특별시 강서구 곰달래로31라길 6) | | | | | | | | | |
| 건물명 및 층·호수 | '라피아노' 제6층 제602호 | | | | | | | | | |
| 건물의 개황 | 지목 | 용도지역 | | 대지면적 (㎡) | | 연면적 (㎡) | | 층수(지하/지상) | | |
| | 대 | 제2종일반주거지역 | | 366.7 | | 659.65 | | -/6 | | |
| | 주구조 | | 주용도 | | | 사용승인일 | | 단지규모 | | |
| | 철근콘크리트구조 | | 도시형생활주택(단지형다세대) | | | 2022.05.27 | | 동수 | 호 | 세대 |
| 설비현황 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생·급배수설비 | 소화설비 | 화재탐지설비 | 승강기설비 | 도시가스설비 | 기타설비 | | |
| | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | | |

| 일련번호 | 동/층/호수 | 면적 (㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
|------|---------|--------|------|-------|-------------------|-----------------|
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 가 | -/6/602 | 27.7 | 4.88 | 32.58 | 18.1 | 도시형생활주택(단지형다세대) |
| 합 계 | | 27.7 | 4.88 | 32.58 | 18.1 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 감정평가 목적 | 기준시점 | 감정평가액 (원) |
|----|---------------|---------|----------|---------------------|----------|------------|----------------|
| | | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) |
| ① | 화곡동 400-00 | -/0/000 | 29.89 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 법원 경매 | 2025.06.23 | 330,000,000 |
| | | | | | | 2022.05.27 | (약 11,000,000) |
| ② | 화곡동 400-00 | -/0/000 | 29.79 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 법원 경매 | 2025.02.03 | 359,000,000 |
| | | | | | | 2022.05.27 | (약 12,100,000) |

2) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액 (원) | 출처 |
|----|----------------|---------|----------|---------------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 화곡동 300-00외 | -/0/000 | 29.88 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 2022.08.29 | 379,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2022.03.28 | (약 12,700,000) | |
| ㉡ | 화곡동 400-0외 | -/0/000 | 33.13 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 2024.03.29 | 400,000,000 | KAIS |
| | | | | | 2017.01.19 | (약 12,100,000) | |
| ㉢ | 화곡동 400-0 | -/0/000 | 30.58 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 2022.12.18 | 393,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2021.11.18 | (약 12,900,000) | |
| ㉣ | 화곡동 400-00 | 0/0/000 | 29.88 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 2023.11.22 | 297,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2020.08.14 | (약 9,940,000) | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

| 용도 | 거래가격수준 | 조사처 |
|-------|---|--------|
| 다세대주택 | 층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 9,500,000~13,000,000원/㎡ 수준 | 인근 부동산 |

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉔을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액 (원) | 출처 |
|----|--------------|---------|----------|---------------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉔ | 화곡동 400-0 | -/0/000 | 30.58 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 2022.12.18 | 393,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2021.11.18 | (약 12,900,000) | |

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2022.12.18~2025.06.27)

$$\frac{2025년\ 05월}{2022년\ 11월} = \frac{100.2}{103.2} \approx 0.97093$$

※ 기준시점 : 2025.06.27, 2025년 05월 지수를 적용함

※ 거래시점 : 2022.12.18, 2022년 11월 지수를 적용함

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.97093)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교(주거용)

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉔

| 조 건 | 항 목 | 비교사례 ㉔ | 일련번호 가 | 비 고 |
|---------------|--|-----------|-----------|---------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 0.95 | 대상물건은 비교사례대비 차량이용의 편리성 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 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 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 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 0.950 | - |

마. 산정단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) |
|----------|-------------------|-------|---------|--------------|-------------------|
| 가 | 12,900,000 | 1.000 | 0.97093 | 0.950 | 11,898,747 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 소유권대지권 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|---------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| 가 | -/6/602 | 27.7 | 18.1 | 11,898,747 | 329,595,292 | 330,000,000 |
| 합 계 | | 27.7 | 18.1 | - | - | 330,000,000 |

2. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 감정평가액 결정

| 일련번호 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|------|-------------|-----------------|
| 가 | 330,000,000 | 상세내역은 명세표 참조 |

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비고 | |
|----------|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------|----|--|
| | | | | | 공부 | 사정 | | | |
| 1 가 | 서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 31라길 6 | 452-11 라피아노 | 도시형생활주택 (단지형다세대) | 철근콘크리트조 평슬라브지붕 6층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 16.92 | | | | |
| | | | | 2층 | 133.95 | | | | |
| | | | | 3층 | 133.95 | | | | |
| | | | | 4층 | 133.95 | | | | |
| | | | | 5층 | 133.95 | | | | |
| | | | | 6층 | 114.43 | | | | |
| | | | | 옥탑1층 | 15.16 | | | | |
| | 동소 | 452-11 | 대 | 제2종일반주거지역 | 366.7 | | | | |
| | | | | (내) | | | | | |
| | | | 철근콘크리트구조 제6층 제602호 | 27.70 | 27.70 | 330,000,000 | 비준가액 | | |
| | | | 1 소유권대지권 366.7x | 18.1 | | | | | |
| | | | ----- 366.7 | | 18.1 | | | | |
| | | | | | 토지·건물 토지: 건물: | 배분내역 231,000,000 99,000,000 | | | |
| | 합계 | | | | | ₩330,000,000 | | | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | | |

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경

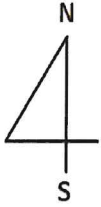


| | |
|----------------------|---|
| <p>위치 및 주위환경</p> | <p>대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '신정초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 다세대주택, 공원, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.</p> |
| <p>교통 상황</p> | <p>동 건물까지 차량의 진입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 까치산역(지하철 2·5호선) 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임.</p> |
| <p>토지의 형상 및 이용상태</p> | <p>인접필지 대비 평탄한 사다리형 토지로서, 건부지[도시형생활주택(단지형다세대)]로 이용중임.</p> |
| <p>도로 상태</p> | <p>대상물건의 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.</p> |
| <p>건물의 구조 및 이용상태</p> | <p> ■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층건 내 제6층 제602호로서 외 벽 : 인조석 붙임 마감 등, 창 호 : 새시창호 등임. </p> <p> ■ 이용상태 도시형생활주택(단지형다세대)로 이용중임. <후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조> </p> |

구분건물 감정평가요항표

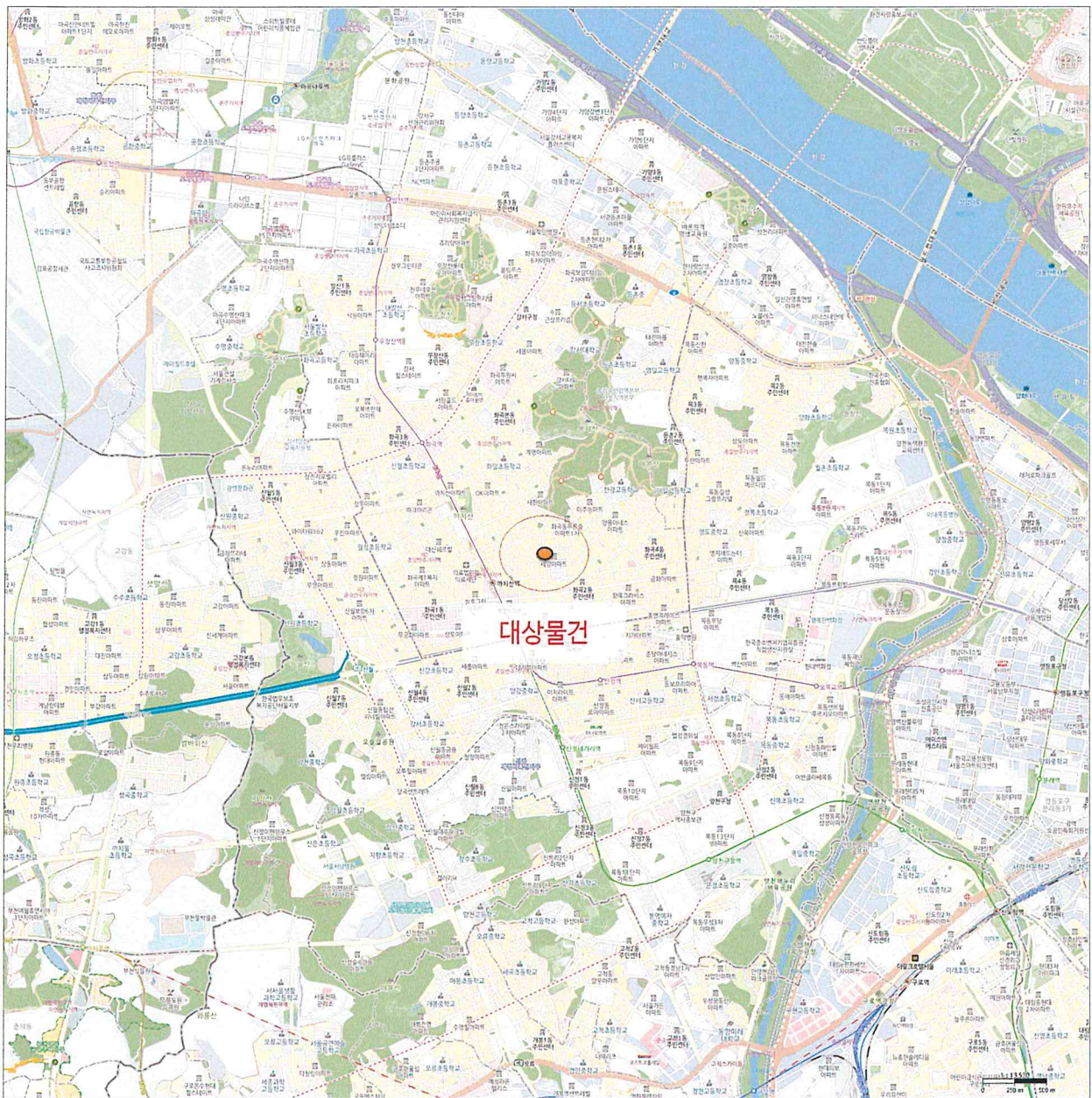
| | |
|-------------------|--|
| 위생 및 냉난방설비 등 | 통상의 급·배수설비 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음. |
| 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 원추표면구역(원추표면)(공항시설법), 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법) |
| 공부와의 차이 | - |
| 임대관계 및 기타 | ■ 임대미상임. |

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-11
'라피아노' 제6층 제602호

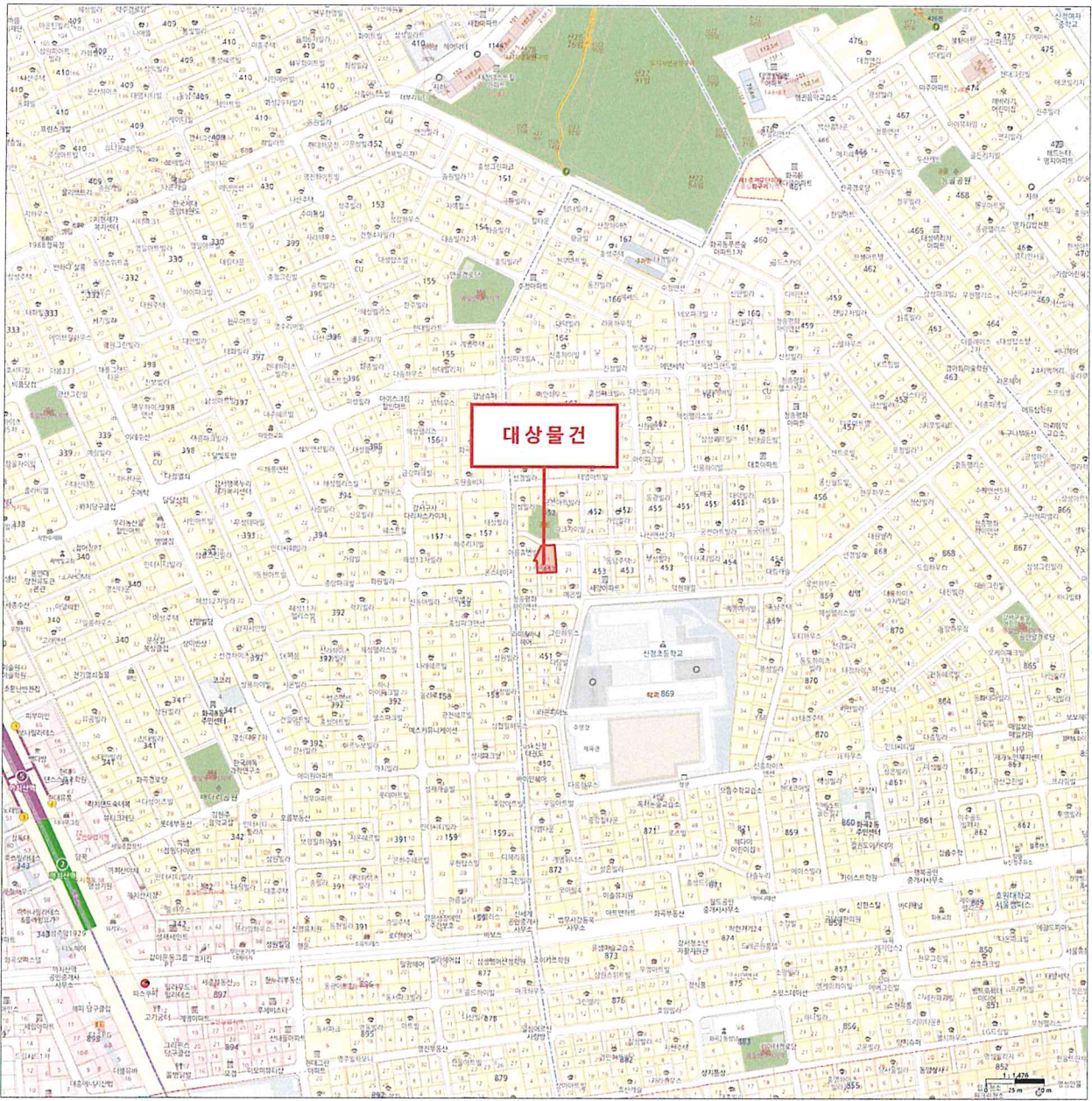


상세위치도



소재지

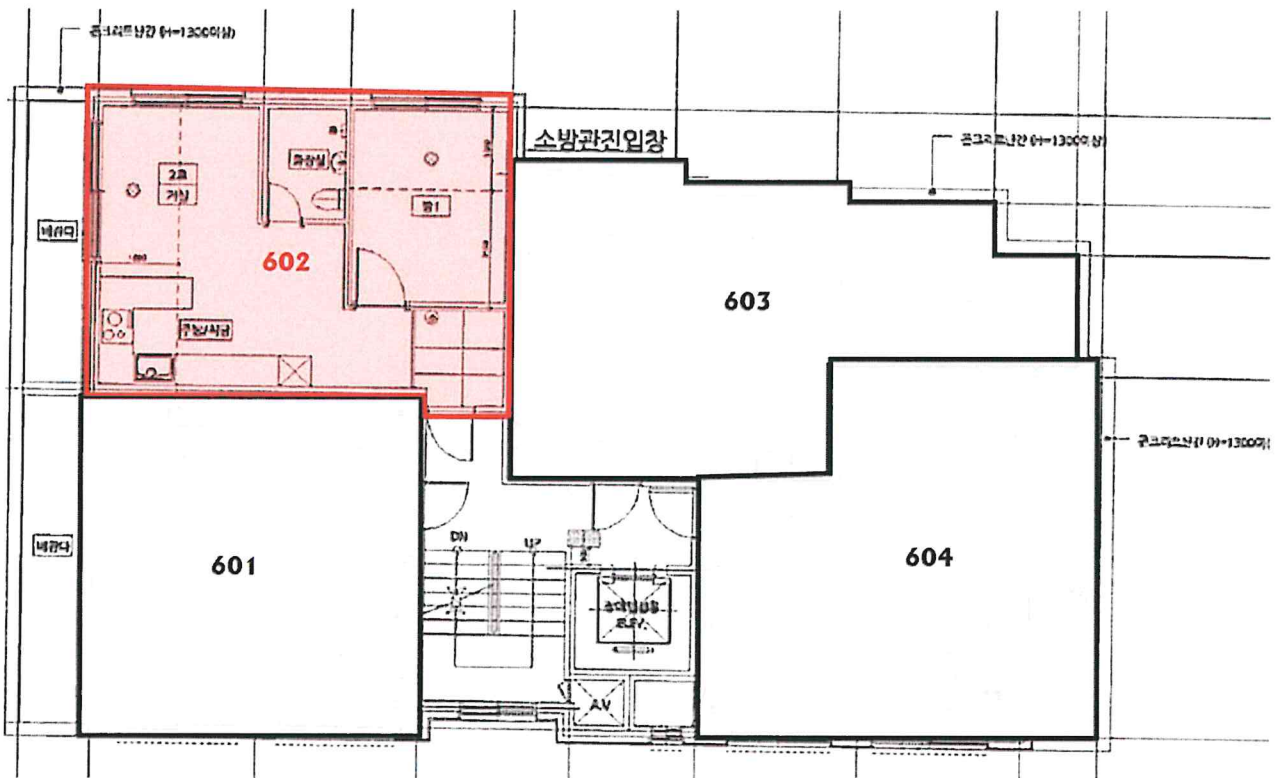
서울특별시 강서구 화곡동 452-11
'라피아노' 제6층 제602호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



일련번호 가) 제6층 제602호

※ 임대미상임.

사진용지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



[주위 전경]



[출입문 전경]