

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정
건명	김인석 소유물건(2024타경133593)
감정서번호	HS0130-240829-02

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



(주)감정평가법인 현산

HYUNSAN APPRAISAL CO., LTD.

[본사] 서울 석조구 양재천로13길 24 원진빌딩 4층 / TEL.02-837-3040 FAX.02-837-2040

[경기지사] 경기도 안양시 만안구 안양로 150 신강빌딩 3층 / TEL.031-689-3160 FAX.0505-182-4231

[경인지사] 인천광역시 계양구 계산서로 71 영이동 405호 / TEL.032-715-8288 FAX.0505-182-4232



(주)감정평가법인 현산

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신창엽

신창엽



(주)감정평가법인 현산 대표이사 한광희



(서명 또는 인)

감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김인석 (2024타경133593)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.26	2024.08.30 ~ 2024.09.26	2024.09.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	225,000,000
	제시외물건	(9.9)	제시외물건	9.9	-	52,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩277,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 한광희		한광희		한광희	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울화일초등학교” 남측 인근에 위치한 구분건물(화곡동 409-165외 3필지 타운캐슬 제에이동 제6층 제603호)에 대한 서울남부지방법원의 경매(2024타경133593) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황, 공법상 제한 등

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 409-165외 3필지 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 150-2		
	건물명	타운캐슬 제에이동		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대)		
	주구조	철근콘크리트구조 평지붕		
	규모	지하 1층/지상 6층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역		
	사용승인일	2018-12-07		
	기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
(가)	제6층 제603호	29.06	9.18	19.05



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024.09.26일임.
- 본건에 대한 실지조사 실시기간은 2024.08.30. ~ 2024.09.26.일이며 위치, 이용상황, 개별적 특성 등을 실지조사 하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)	
원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하되, 귀 원의 요청에 따라 건물과 토지가액을 구분하여 표시하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 전유면적 외 부분으로서 건축물현황도면상 다용도실 및 창고는 본건 주방 및 방으로 사용중이며 이를 제시외물건 ㉠ (철근콘크리트조 약 7.4㎡)으로 감정평가 하였음.

다. 본건은 집합건축물대장 상 위반건축물 표기 (2019.04.15. 주택과-13184 [603호 무단증축] 되어 있으며, 본건 감정평가 기준시점 현재 관할구청 주택과에 문의 결과 위반 내용은 건축물현황도면상 테라스 부분의 조립식패널 약 2.5㎡로 확인되며, 이를 제시외물건 ㉡으로 감정평가 하였음. 업무 진행시 위 무단증축의 위법 여부 등을 재확인하시기 바람.

라. 본건 건축물현황도면상 안방 북서측 발코니는 현황 화장실로 사용중인바 참고하시기 바람.

마. 본건에 대한 현장조사 결과와 귀 제시목록 및 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매 진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리 상태를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

번	소재지	지번	건물명	층, 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
1	화곡동	42*-5*	**앤	제3층 제30*호	27.02	200,000,000	7,401,924	2024-02-29	2014-08-28
2	화곡동	34*-7*	**하우스	제2층 제20*호	27.75	210,000,000	7,567,567	2024-02-16	2016-06-02
3	화곡동	40*-1*	**아크로빌	제4층 제40*호	29.94	225,000,000	7,515,030	2024-01-09	2017-06-15

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되고, 본건 인근에 위치하며 면적 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 (1)을(를) 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)를 적용하였음.

지역	산정기간	산출내역	시점수정치
서울 강남지역 서남권	2024.02.29 ~ 2024.09.26	거래시점 : 2024.02.29, 2024년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.09.26, 2024년08월 지수를 적용 함 2024.02.29 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 96.4 2024.09.26 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 96.7 시점수정치 : $96.7/96.4 \approx 1.00311$	1.00311

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 (가)	1.000	1.060	0.985	1.000	1.044
거래사례 (1)	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 유사함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 노후도 등 우세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
							단가(원/㎡)
1	7,401,924	1.000	1.00311	1.044	29.06	225,262,703	225,000,000
							@7,742,602

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 가격참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지번	건물명	층, 호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	단가 (원)	기준시점	목적
1	화곡동	35*-3*	**셀	제2층 제20*호	29.41	238,000,000	8,092,486	2023-07-05	법원경매
2	화곡동	35*-8*	**블루밍 제102동	제6층 제60*호	29.2	229,000,000	7,842,466	2024-07-17	법원경매

나. 인근 유사부동산의 가격수준

면적, 층별 및 위치별, 내부상황에 따라 가격편차는 있으나 동 유형의 도시형생활주택은 전유면적당 8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	29.06	225,000,000
제시외 ㄱ	7.4	48,000,000
제시외 ㄴ	2.5	4,000,000
계		277,000,000



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			
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 150-2	409-165 타운캐슬 제에이동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평지붕 6층					
					지1층	31.98			
					1층	14.52			
					2층	133.8			
					3층	133.8			
					4층	132.28			
					5층	109.99			
					6층	102.01			
					옥탑1층 (연면적제외)	22.08			
					1	동 소			409-165
2	동 소	409-164	대	제2종일반주거지역	135				
3	동 소	680-28	대	제2종일반주거지역	57.8				
4	동 소	409-261	대	제2종일반주거지역	3				
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	29.06	29.06	225,000,000	비준가액	
					1~4 소유권	19.05			
					-----	327.8x-----			19.05
					대지권	327.8			
					토지·건물				
					토 지 :		배분내역		
					건 물 :		157,500,000		
							67,500,000		

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		
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 강서구 화곡동	409-165, 409-164, 680-28, 409-261	주거용	철근콘크리트조 평지붕	(7.4)	7.4	48,000,000	
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 150-2	위지상 타운캐슬 제에이동						
ㄴ	동소	상동	테라스	판넬조 판넬지붕	(2.5)	2.5	4,000,000	
	합 계						₩277,000,000.-	
			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 지하철2,5호선 "까치산역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2,5호선 "까치산역"이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상 6층 건 내 제6층 제601호로서,
(사용승인일 : 2018.12.07.)

외벽 : 석재붙임 마감 등.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.

창호 : 새시창호.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

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) | |

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단지의 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 도시형생활주택(단시형다세대)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

409-165 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

409-164 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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) | |

680-28 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

409-261 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

제시외물건 ㄱ, ㄴ 소재함. 제시외물건 ㄴ 은 위반건축물임.
 건축물현황도면상 안방 북서측 발코니는 현황 화장실로 사용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서 상 주택임차권 등기사항 있음.
 - 임차보증금 270,000,000원, 임대차계약일자 2019.07.16일 등.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 409-165외 3필지 다운캐슬 제에이동 제6층 제603호
-----	--

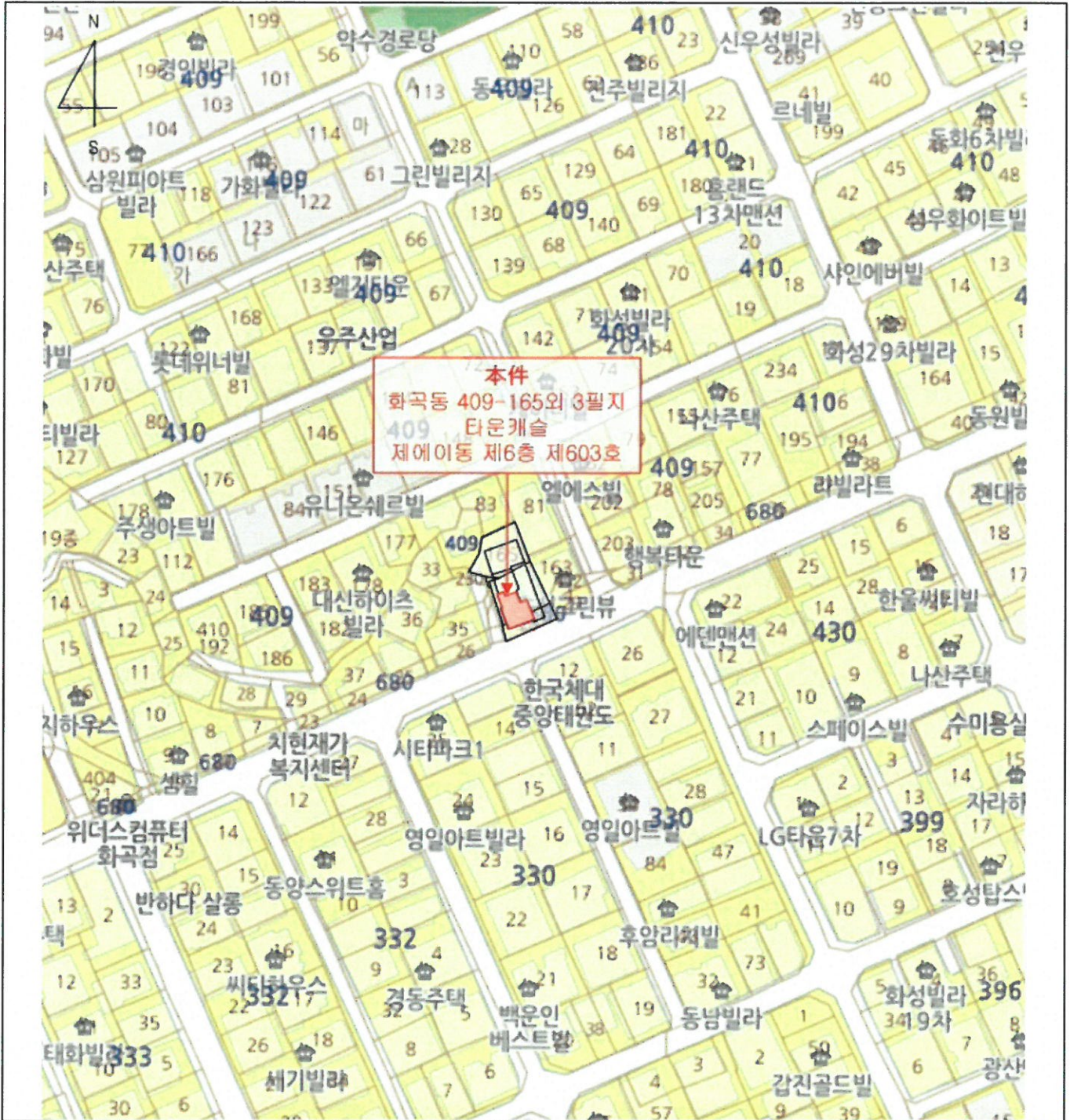


위 치 도

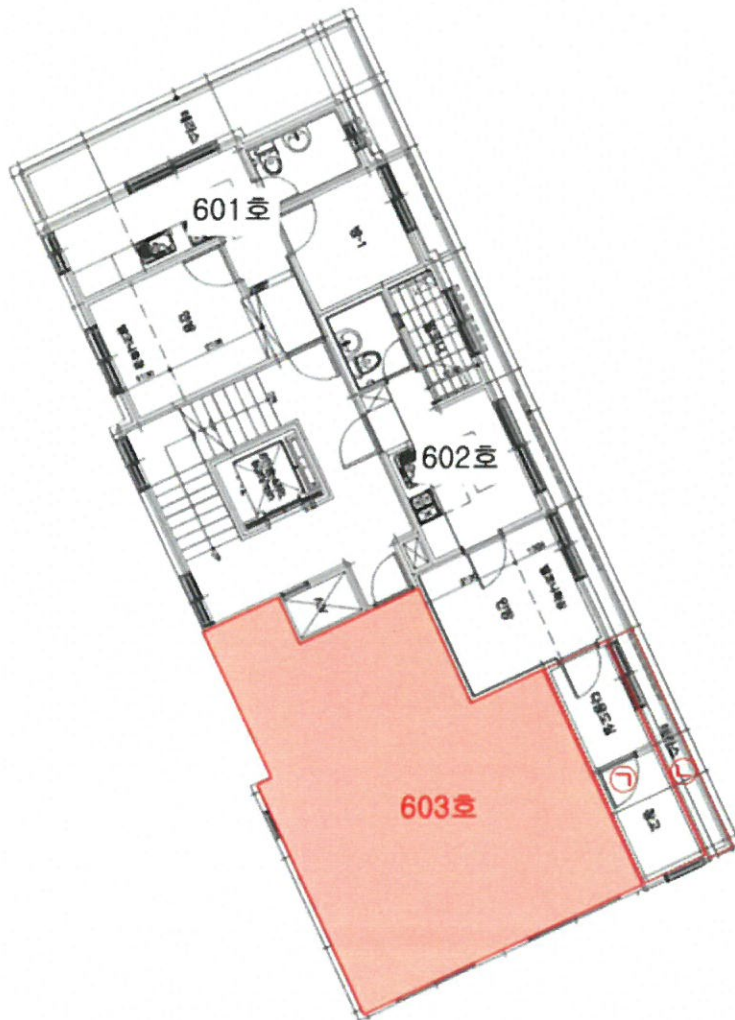


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 409-165외 3필지 town캐슬 제에이동 제6층 제603호



건물개황도



< 호별 배치도 >

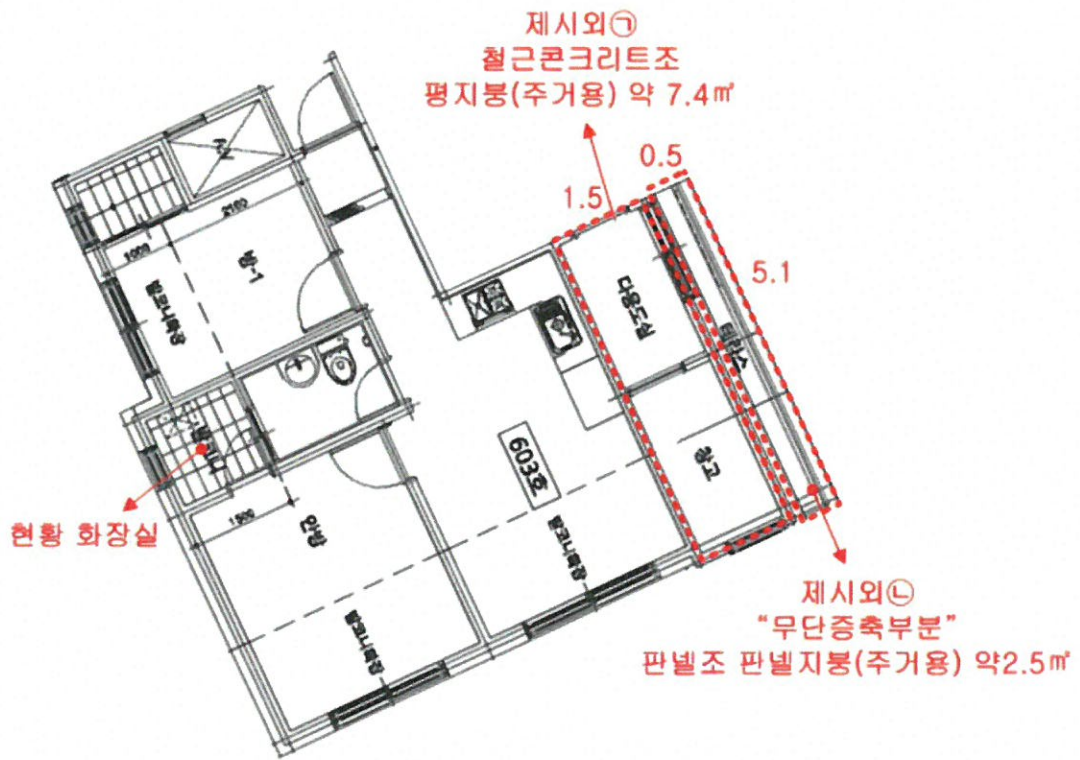
서울특별시 강서구 화곡동 409-165외 3필지 타운캐슬 제에이동 제6층

내부 구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 409-165 타운캐슬 제에이동 제6층 제603호



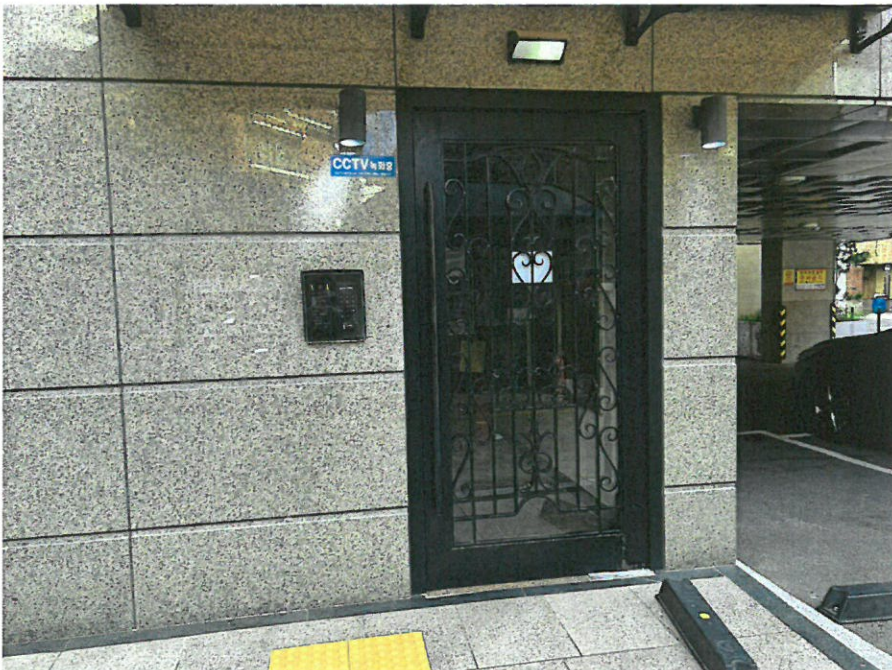
< 내부 구조도 >

서울특별시 강서구 화곡동 409-165외 3필지 타운캐슬 제에이동 제6층 제603호

사진용지



본건 전경

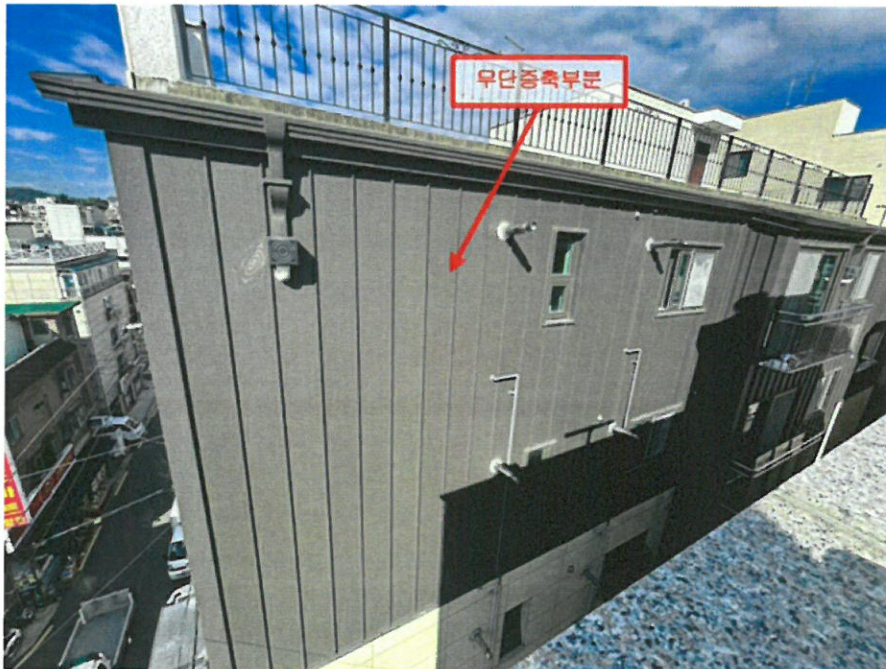


본건 주출입구

사진용지



본건 현관



무단증축부분

사진용지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



본건내부



본건내부

사 진 용 지



제시외 ㄱ, ㄴ



제시외 ㄱ, ㄴ