

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이정환 소유물건  
(2025타경11473)

의뢰인: 서울남부지방법원  
사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: GL25081301

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	이억구천이백만원정 (₩292,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매(강제)			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정한 (2025타경11473)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.21 2025.08.21	2025.08.18 ~ 2025.08.21	2025.08.22		
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	구분건물	1개호	-	292,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩292,000,000

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 지하철5호선 “까치산역” 북동측 인근에 위치하는 타운캐슬 제비동 제4층 제403호(전유: 34.6㎡)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 2025.08.21.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 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워 내부구조도와 이용상황 등은 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조 표준적인 관리 및 이용상태를 상정하여 작성하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (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 409-83, 409, 409-166번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을32길 7-5(화곡동)		
건물명, 층, 호수	타운캐슬, 제비동, 제4층, 제403호.			
용도 등	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2019.06.25	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	34.6	8.59	20.86	

\*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

## 3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점	
							사용승인일	
#1	화곡동 409-165 외1	타운캐슬	A동.4층 /40*호	40.98	26.85	285,000,000- @6,954,612/㎡	2025.04.21	
							2018.12.07	
#2	화곡동 338-4 외1	하나 아이파크빌	3층 /30*호	47.25	28.24	315,000,000- @6,666,666/㎡	2025.07.25	
							2017.10.18	
#3	화곡동 338-6	가이아 팰리스	2층 /20*호	29.99	18.72	267,000,000- @8,919,639/㎡	2023.08.04	
							2019.04.15	
#4	화곡동 409-182 외1	송원캐슬	4층 /40*호	41.55	29.08	330,000,000- @7,942,238/㎡	2022.10.05	
							2017.09.29	
#5	화곡동 409-182 외1	타운캐슬	비동.4층 /40*호	34.6 (본건)	20.86	279,000,000- @8,063,583/㎡	2021.08.15	
							2017.09.29	

\*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

\*. 본건 타운캐슬 B동내 유사 또는 동일규모형 도시형생활주택(단지형다세대)의 거래사례 미포착임.

### (2)비교사례의 선정

인근지 소재 동일용도지역내 가이아팰리스내 유사규모형 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 중개거래 사례기호#3을 선정하였음.

## 4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사 자간의 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 시점까지 의지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권(2023.08.04.~2025.08.21)  
 거래시점 : 2023.08.04, 2023년07월 지수를 적용함.  
 기준시점 : 2025.08.21, 2025년07월 지수를 적용함.  
 2023.08.04 매매 가격지수 (적용: 2023년07월) : 99.3  
 2025.08.21 매매 가격지수 (적용: 2025년07월) : 100.6  
 시점수정치 : 100.6 / 99.3 ≙ 1.01309

## 6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.90	대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등 제반 단지외부요인은 대상이 다소 열세함.
단지내부요인	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	1.00	경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대체로 대등함.
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면도 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	향별 효용은 대등하나, 층별에서 대상이 유리여 전반적인 호별은 대상이 다소 우세함. *. (승강기시설 설치됨.)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.936		0.90 X 1.00 X 1.04 X 1.00 = 0.936

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가격
267,000,000-	1.00	1.01309	0.936	34.6/ 29.99	292,102,162- =>292,000,000-

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

## Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 타운캐슬내 동일규모형 (전유면적 / 대지권) 34.60㎡ / 20.86㎡	*. 부근 부동산 공인중개사사무소 외 270,000,000- 300,000,000-호가수준 으로 탐문되나, 거래는 한산함. *. 본건호수는 2021.08.15.자279,000,000원 에 매매된 것으로 등기사항전부증명서 에 등재되어 있음.
---	--

### 2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지 권(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 409-83 외2	타운캐슬	B동.6층 /60*호	38.22	23.04	경매	284,000,000- @7,430,665/㎡	2024.12.11
							2019.06.25
화곡동 409-83 외2	타운캐슬	비동.3층 /30*호	34.6	20.86	경매	306,000,000- @8,843,931/㎡	2024.04.01
							2019.06.25
화곡동 409-83 외2	타운캐슬	B동.2층 /20*호	34.6	20.86	경매	290,000,000- @8,381,503/㎡	2024.08.01
							2019.06.25
화곡동 409-164 외1	타운캐슬	A동.4층 /40*호	25.96	17.01	경매	236,000,000- @9,090,909/㎡	2024.04.01
							2018.12.07
화곡동 409-164 외1	타운캐슬	A동.5층 /50*호	39.09	25.62	경매	298,000,000- @7,623,433/㎡	2022.09.28
							2018.12.07

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격자료( 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등 )에 의하여 거래 사례비교법에 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(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	화곡동 409-83, 409, 409-166.	타운캐슬	비동 4층/ 403호	34.6	20.86	₩292,000,000- (@8,439,306/㎡)

# 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 초록마을로32길 7-5  대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소 2. 동 소 3. 동 소  전유부분의 건물의 표시  대지권의 종류  대지권의 비율	409-83 409 409-166 타운캐슬 비동	도시형생활 주택(단지 형다세대주 택) 및 근 린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  6층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층(연면적제외)			292,000,000	비준가액 총공용포함. (43.19㎡)		
					122					
					132					
					99					
						34.6			34.6	
						20.86			20.86	
						353				
									토지·건물	배분내역
									토 지 :	204,400,000
									건 물 :	87,600,000
									<b>합 계</b>	<b>₩292,000,000.-</b>
									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 지하철5호선 까치산역 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 도시형생활주택(단지형다세대주택), 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 제2종 일반주거지역 내 주택지대로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 남서측 인근에 5호선 지하철 "까치산역"이 위치하고, 마을버스 노선이 간선도로 및 지하철역을 연계 운행하고 있어 이용사정 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 제4층 제403호로서 2019.06.25. 사용승인 되었음. 필로티형으로 1층에 주차장 설치되었음. 방과 거실은 발코니 확장형임.마감구조는

- 외벽: 일부 인조대리석 및 석재판넬 붙임.
- 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.
- 창호: 하이샷시창호 북층유리임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(다세대)으로 방3, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실2, 방코니 등을 아용됨.

## (5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 1층 주차장시설 갖추었음.

# 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

3필 일단지의 부정형 평탄한 지반으로 타운케슬 B동 건부지로 이용됨.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약4M의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2), (3): 공히도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구 (공항).

가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면 구역(구평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법.>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대중인것으로 탐문되나, 상세한 임대내역은 미상임.

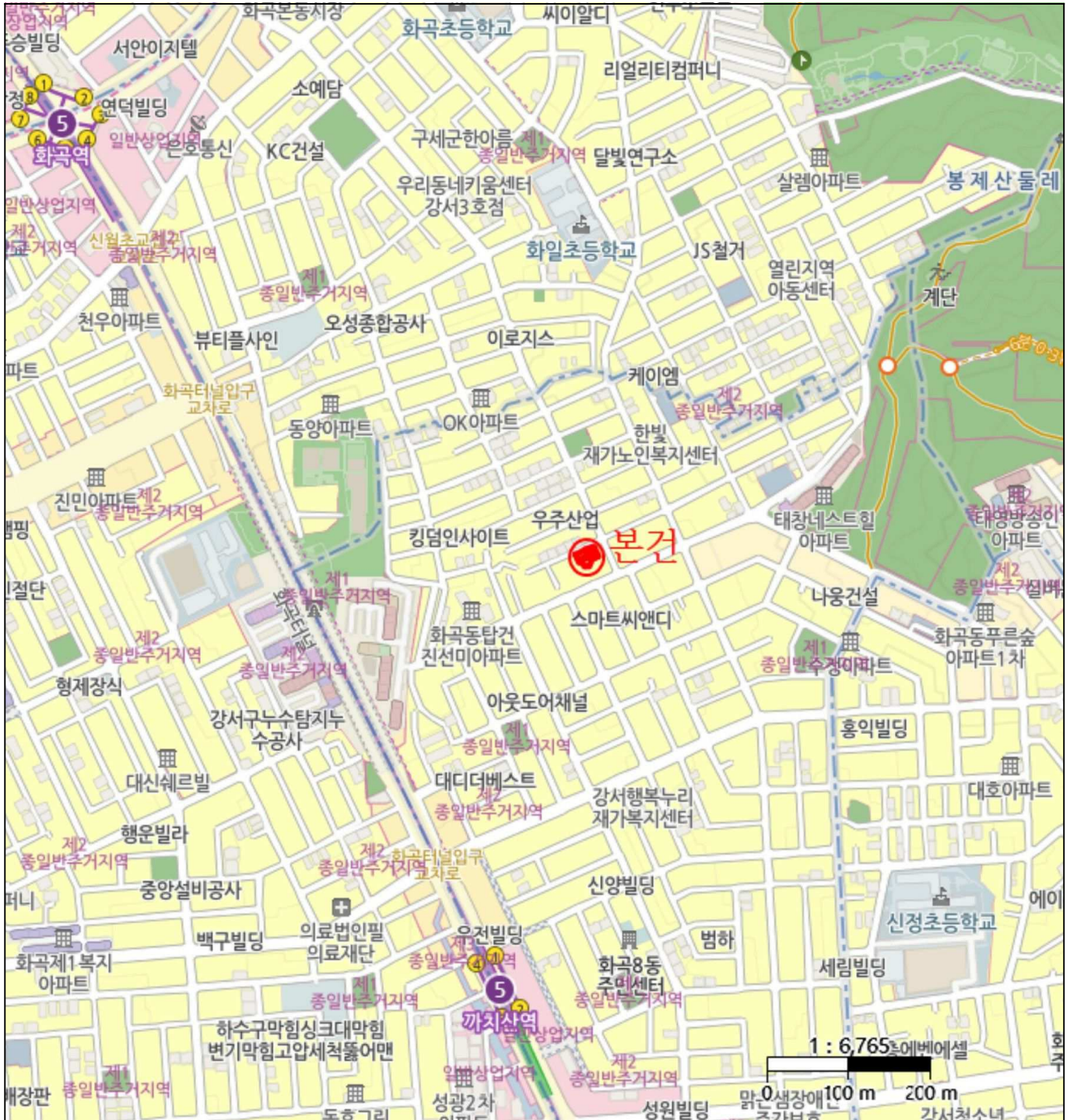
\*.2024.01.31.서울남부지방법원의 임차권등기명령(2024카임260)에 의거 주택임차 권 설정되었음. (임차보증금:340,000,000원.)

기 타 : 표제부, 갑상에 위반건축물로 표기되어 있으나, 본건호(403호)에는 해당사항 없음.

# 광역 위치도



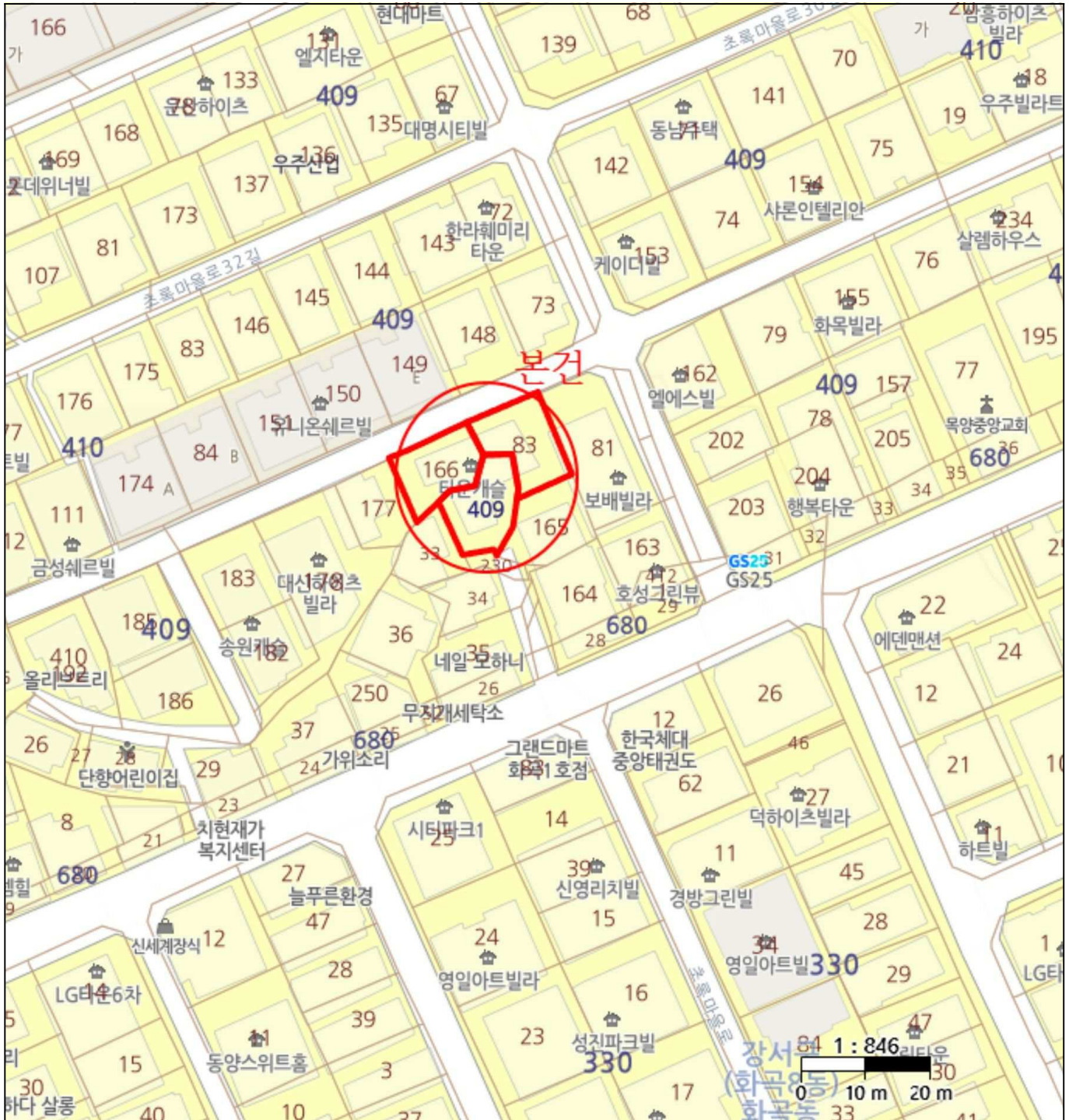
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 409-83 외2, 타운캐슬 제비동 제4층 제403호
-----	---



# 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 409-83 외2, 타운캐슬 제비동 제4층 제403호
-----	---



# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 409-83 외2, 타운캐슬 제비동 제4층 제403호

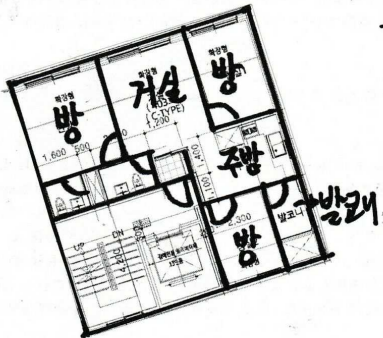
## 호별 배치도

NO scale



## 내부구조도

NO scale



# 사 진 용 지



본건(타운캐슬 B동)전경

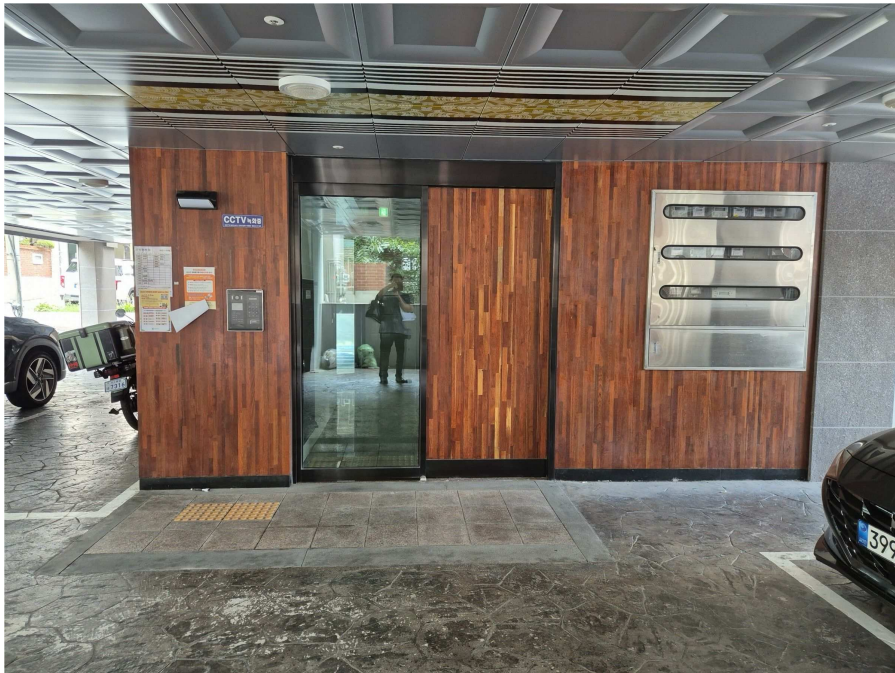


본건(타운캐슬 B동) 전경(서측-> 동측방향)

# 사 진 용 지



건물칭명 및 1층 주차장 전경



1층(부 출입구) 전경

# 사 진 용 지



1층 계단 및 승강장



거래사례#1(타운캐슬 A동) 전경