

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최미영 소유물건(2025타경10647)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: MS-1-2506-44

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.

목산 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 창 완

(인)

감정평가액	이억사천일백만원정 (₩241,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최미영 (2025타경10647)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.02 ~ 2025.07.04	2025.07.08		
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	-	241,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩241,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개관

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 “서울시흥초등학교” 북동측 인근에 소재하는 구분건물 “어반캐슬” 제3층 제304호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

없 음.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본 건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 상기한 바와 같이 본 건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분 건물로서, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 인근 지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 평가사례 및 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 7월 4일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산 개요

소재지	서울특별시 금천구 시흥동 819- 35외 1필지					
건물명 동, 층, 호수	‘어반캐슬’ 제3층 제304호		사용승인일	2019.07.15.		
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		용도	도시형생활주택 및 근린생활시설		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)	
가	제3층 제304호	29.98	7.27	37.25	19.23	80.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(서울특별시 금천구)

구분	소재지	명칭	동·호수	전유 면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
					전유면적 당 단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	시흥동 819- **외	한신 위너스	제50*호	23.89	198,000,000	2024.07.16.
					@8,288,000	2016.09.19.
#2	시흥동 819- **	벨로체	제30*호	45.27	285,000,000	2024.10.12.
					@6,296,000	2014.10.23.
#3	시흥동 814- **외	금강 파크빌	제30*호	29.34	210,000,000	2025.04.03.
					@7,157,000	2020.05.21.

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적·위치적 유사성이 높은 **【거래사례 #1】** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

위 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00).

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립/다세대주택 매매가격지수”를 활용하되, 기준시점 당시 지수로 2025년 6월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 5월 지수를 적용하였음.

【서울 강남지역 서남권 연립/다세대주택 월별 매매가격지수】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	-	-	-	-	-	-	-

(조사기준월: 2025년 3월 = 100.0)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【거래사례#3 시점수정치 산출】

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
2024.07.16. ~ 2025.07.04.	100.2	99.2	1.01008

- 시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- 기준시점(2025.07.04.) : 2025년 5월 지수를 적용함.
- 거래시점(2024.07.16.) : 2024년 7월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

【기호(가) : 거래사례#1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본 건과 사례는 인근지역에 위치하여 외부요인은 대체로 유사한 편임.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이동의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 노후도 및 관리상태 등에서 대체로 유사한 편임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본 건은 사례 대비 전유면적당 단가 등에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	해당사항 없음.
누 계		0.960		

6. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	8,288,000	1.000	1.01008	0.960	8,036,681	8,037,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 및 결정 의견

1. 가격결정 참고자료

가. 인근 유사부동산의 감정평가사례

(서울특별시 금천구)

구분	소재지	명칭	동·호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					단가(원/㎡)	신축년도	
#1	시흥동 819- 35외	어반캐슬	제20* 호	29.98	240,000,000	2025.02.07.	경매
					@8,005,000	2019.07.15.	
#2	시흥동 819- 35외	어반캐슬	제40* 호	29.98	245,000,000	2025.04.16.	경매
					@8,172,000	2019.07.15.	

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

나. 인근지역 가격수준

지리적위치	이용상황	가격수준(전유면적 기준)	비고
본 건 인근	연립/다세대주택	약 7,000,000 ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준임.	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본 건 인근은 경과년수, 전유면적, 층별·향별효용 등에 따른 시세편차가 다소 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매 낙찰통계(다세대)

기간	낙찰건수	평균낙찰가율	지역
2024년 8월 ~ 2025년 7월	260건	80.33%	서울특별시 금천구

(출처: 부동산태인)

2. 감정평가액

기호	동·층·호수	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	제3층 제304호	29.98	8,037,000	240,949,260	241,000,000

3. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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 2 가	서울특별시 금천구 시흥동	819-35, 819-37 어반캐슬	도시형 생활주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층					
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로24가길 7			지1층	80.01				
				1층	147.42				
				2층	143.32				
				3층	129.4				
				4층	135.5				
				5층	130.22				
				옥탑1층	19.32				
		동 소	819-35	대	제2종일반주거지역	156.4			
		동 소	819-37	대	제2종일반주거지역	157.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	29.98	29.98	241,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1.2.소유권	19.23				
				----- 대지권	314x----- 314	19.23			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	168,700,000		
						건 물 :	72,300,000		
	합 계						₩241,000,000.-		
			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

서울특별시 금천구 시흥동 소재 "서울시흥초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 아파트, 연립·다세대주택 및 각종 근린생활시설이 소재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근이 가능하고, 지하철역은 다소 근거리에 소재하나 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층건 내 제3층 제304호로서,
외 벽: 석재 붙임 마감 등
창 호: 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임(내부구획 및 이용상황 등은 후첨 '내부구조도' 참조).

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, CCTV설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지 내 자체지반 평탄화한 2필 일단의 가장형 토지로서, 도시형생활주택 및

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)

근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본 건 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(2023-05-04)(모아타운)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 소규모주택정비사업의 사업시행구역<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 주차환경개선지구<주차장법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)([지목 「도로」 한정](지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 819-35 어반캐슬 제3층 제304호

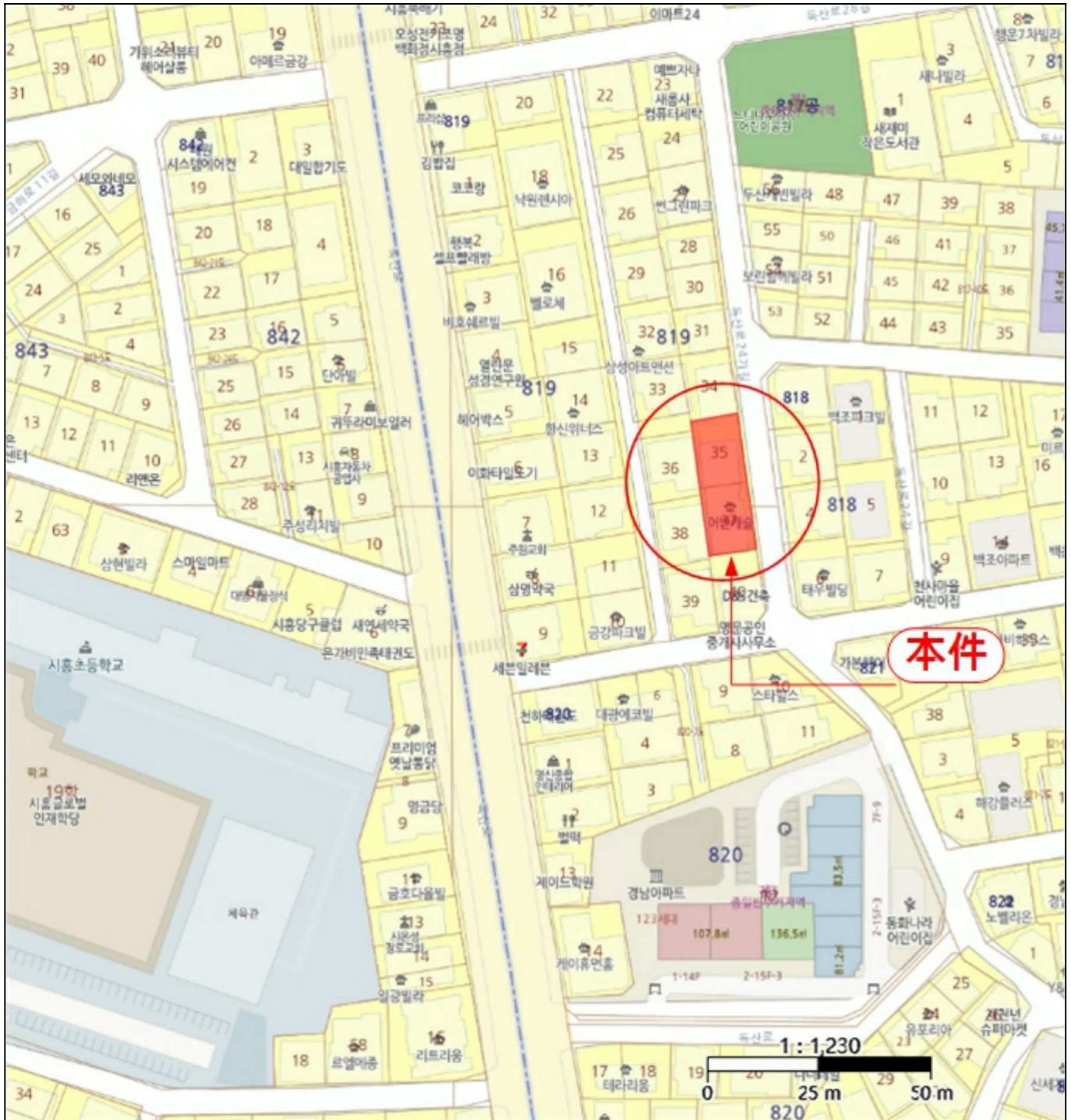


위치도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 819-35 어반캐슬 제3층 제304호

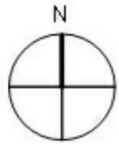


내부구조도



소재지

서울특별시 금천구 시흥동 819-35 어반캐슬 제3층 제304호



호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



**“본 건”
어반캐슬
제3층 제304호**

**임대 상황
미상임.**

※ 본 건은 이해관계인의 부재로 건축물현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의하여 개략적으로 표시하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.



< 1 >



< 2 >



< >



< >



< >



< >



< >