

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	송재일 소유물건 (2025타경10452)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정평가서번호:	BR250625-101

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.

바로감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 소 양

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송재일 (2025타경10452)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.04	2025.06.27 ~ 2025.07.04	2025.07.04	
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	-	246,000,000
	제시외건물	(17)	제시외건물	17	-	15,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩261,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 "서울시흥초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물(단지형다세대주택), "프라우드빌" 제5층 제503호)으로서, 서울남부지방법원 (2025타경10452)의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2025년 07월 04일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다” 에 의거 2025년 06월 27일 ~2025년 07월 04일에 가격조사 및 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치 존재여부 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사 확인하였음.

6. 기타 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인 은 건축물현황도 및 현장조사에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건은 집합건축물대장상 위반건축물((주택과-26199(2021.08.03.)호에 의거 위반건축물 표기[패널/패널, 17㎡, 주거])로 등재되어 있는 바, 이는 제시외건물 (ㄱ)으로서(후첨 "내부구조도" 참조) 제시외건물의 구조·용재·시공 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.
- 본건 제시외건물 (ㄱ)은 집합건축물대장에 등재된 위반건축물 면적과(17㎡) 목측 및 건축물현황도 등을 통하여 개략적으로 산출한 면적이 유사하여 집합건축물대장에 등재된 위반건축물 면적으로 기준하였으며, 경매 진행 시 소유권 및 기타 권리관계, 원상회복명령 및 이행강제금 부과 여부 등은 반드시 재확인하시기 바람.
- 본건은 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장, 건축물현황도, 인근 유사물건의 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제 내부구조 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인바람.
- 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
소 재 지	서울특별시 금천구 시흥동 169-45, 169-46
도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 24마길 31(시흥동)
건 물 명	프라우드빌
용 도 지 역	제1종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 지상5층
사용승인일자	2018.12.05
용 도	공동주택

2. 대상 부동산의 개요

일련 번호	층	호	용 도	면적(m ²)			대지지분 (m ²)	비고
				전유 면적	공용 면적	합계		
1	제5층	제503호	도시형생활주택 (단지형다세대)	27.54	5.17	32.71	21.82	-

※ 귀제시 목록 및 집합건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS]

사례 기호	소재지 (서울특별시)	층 /호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
A	금천구 시흥동 169-**	4층 40*호	26.82	21.25	220,000,000	8,202,833	2024.02.27	-
							2018.12.05	
B	금천구 시흥동 826-**	4층 40*호	29.57	20.4	265,000,000	8,961,785	2024.08.16	-
							2022.06.29	
C	금천구 시흥동 169-**	4층 40*호	41.46	32.529	369,000,000	8,900,144	2024.07.20	-
							2022.11.25	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

(1) 거래사례선정기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한 사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 비교사례선정

상기의 선정기준을 모두 충족하는 거래사례중에서 본건과 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는<거래사례A>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

가. 개요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '연립다세대 매매가격지수(서울특별시 강남지역 서남권)'를 활용하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치 산정

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
사례거래시점 (2024.02.27)	2024년01월	99.3	가
기준시점 (2025.07.04)	2025년05월	100.2	나
시점수정치		1.00906	나/가

※ 거래시점 : 2024.02.27 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.04, 2025년06월 지수를 적용하여야, 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건/사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건과 사례는 동일건물내 소재하는바 대체로 대등함.
단지내부요인	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	본건과 사례는 동일건물내 소재하는바 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	본건은 사례대비 향별 효용, 구조 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.080	본건은 사례대비 종합비교 시 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	27.54	8,202,833	1.000	1.00906	1.080	8,939,323	246,188,955	246,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가사정보체계]

사례 기호	소재지 (서울특별시)	층/호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
						단가(원/m ²)	사용승인일	
D	금천구 시흥동 169-**	3층 30*호	26.82	21.25	경매	220,000,000	2024.05.14	-
						8,202,834	2018.12.05	
E	금천구 시흥동 826-**	4층 40*호	37.96	30.07	경매	317,000,000	2025.05.26	-
						8,350,896	2018.12.05	

나. 매매가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 단가	비고
본건 유사 주거지역	다세대주택	8,000,000 ~9,000,000원/m ² 내외	위치별, 층별, 규모별, 효용에 따른 가격편차 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	전유면적(m ²)	대지지분(m ²)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	27.54	21.82	246,000,000	246,000,000	비준가액 공용면적포함
ㄱ	17	-	-	15,000,000	제시외건물
합 계				261,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래 사례, 감정평가사례 등과 비교시, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

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)	서울특별시 금천구 시흥동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로24마길 31	169-45, 169-46 프라 우드빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층						
							1층	185.64		
							(연면적제외)			
							1층	15.56		
							2층	149.39		
							3층	149.39		
							4층	149.39		
							5층	120.96		
							옥탑1층	18.16		
							(연면적제외)			
2)	동소	169-45	대	제1종일반주거지역	198					
2)	동소	169-46	대	제1종일반주거지역	192					
1				(내)						
				철근콘크리트구조						
				제5층 제503호	27.54	27.54	246,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				1)2)소유권대지권	21.82	21.82				
				390X----- 390						
	합 계						₩246,000,000			
ㄱ	동소	169-45, 169-46	주거	패널/패널	(17)	17	15,000,000	관찰감가		
	소 계						15,000,000			
	합 계						₩261,000,000.-			
			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 금천구 시흥동 소재 '서울시흥초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제5층 제503호로서,
(사용승인일:2018.12.05)
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필지 일단으로 자체지반 평탄화된 가장형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 포장도로와 각각 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

시흥동 169-45

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 주차환경개선지구<주차장법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)([지목 「도로」 한정](지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.))

시흥동 169-46

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 주차환경개선지구<주차장법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)([지목 「도로」 한정](지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.))임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

- 임대관계 미상임.

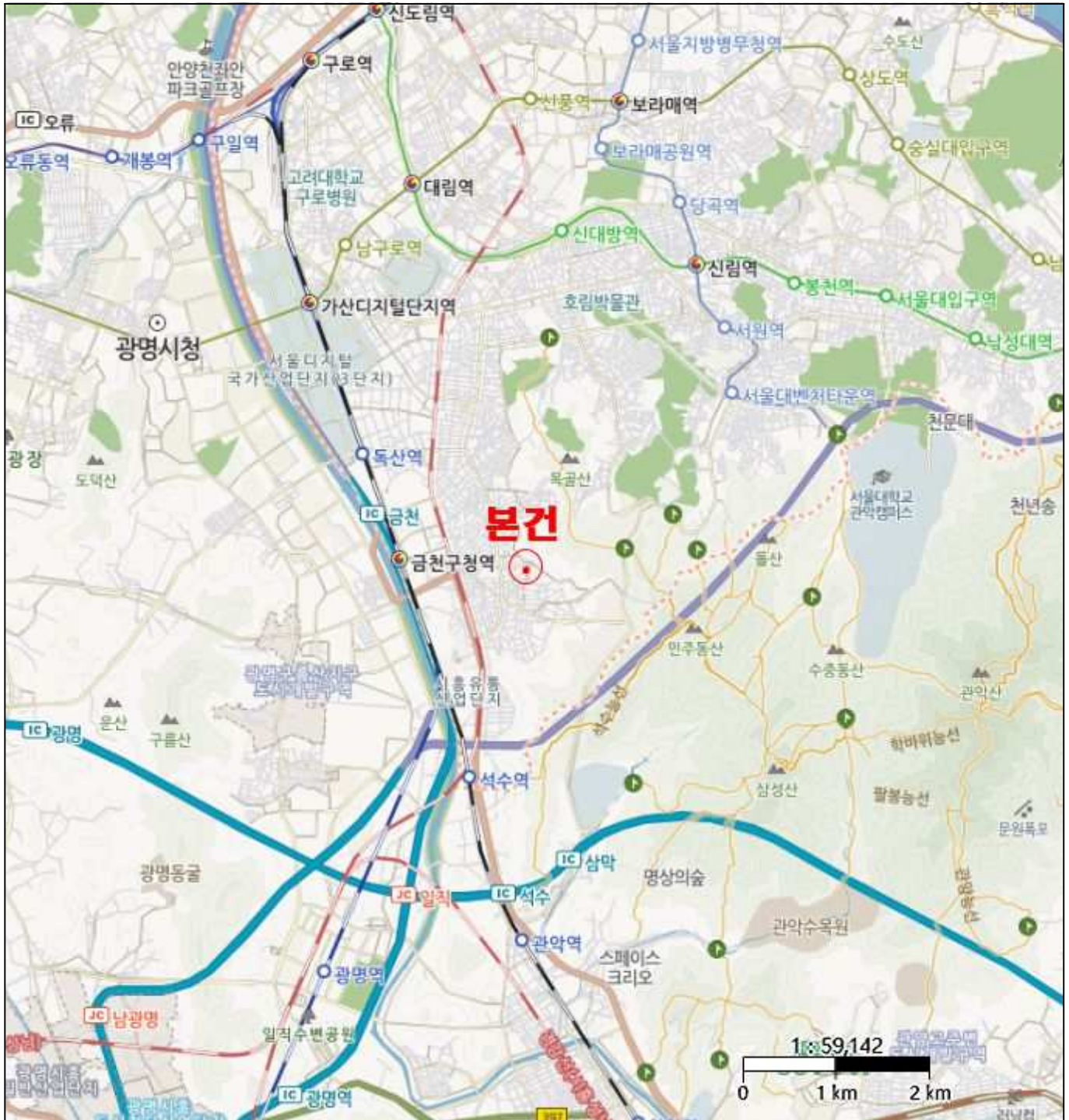
- 본건은 집합건축물대장상 위반건축물((주택과-26199(2021.08.03.)호에 의거 위반건축물 표기[패널/패널, 17㎡, 주거])로 등재되어 있는 바, 이는 제시외건물 (ㄱ)으로서(후첨 "내부구조도" 참조) 제시외건물의 구조·용재·시공 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

- 본건 제시외건물 (ㄱ)은 집합건축물대장에 등재된 위반건축물 면적과(17㎡) 목측 및 건축물현황도 등을 통하여 개략적으로 산출한 면적이 유사하여 집합건축물대장에 등재된 위반건축물 면적으로 기준하였으며, 경매 진행 시 소유권 및 기타 권리관계, 원상회복명령 및 이행강제금 부과 여부 등은 반드시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



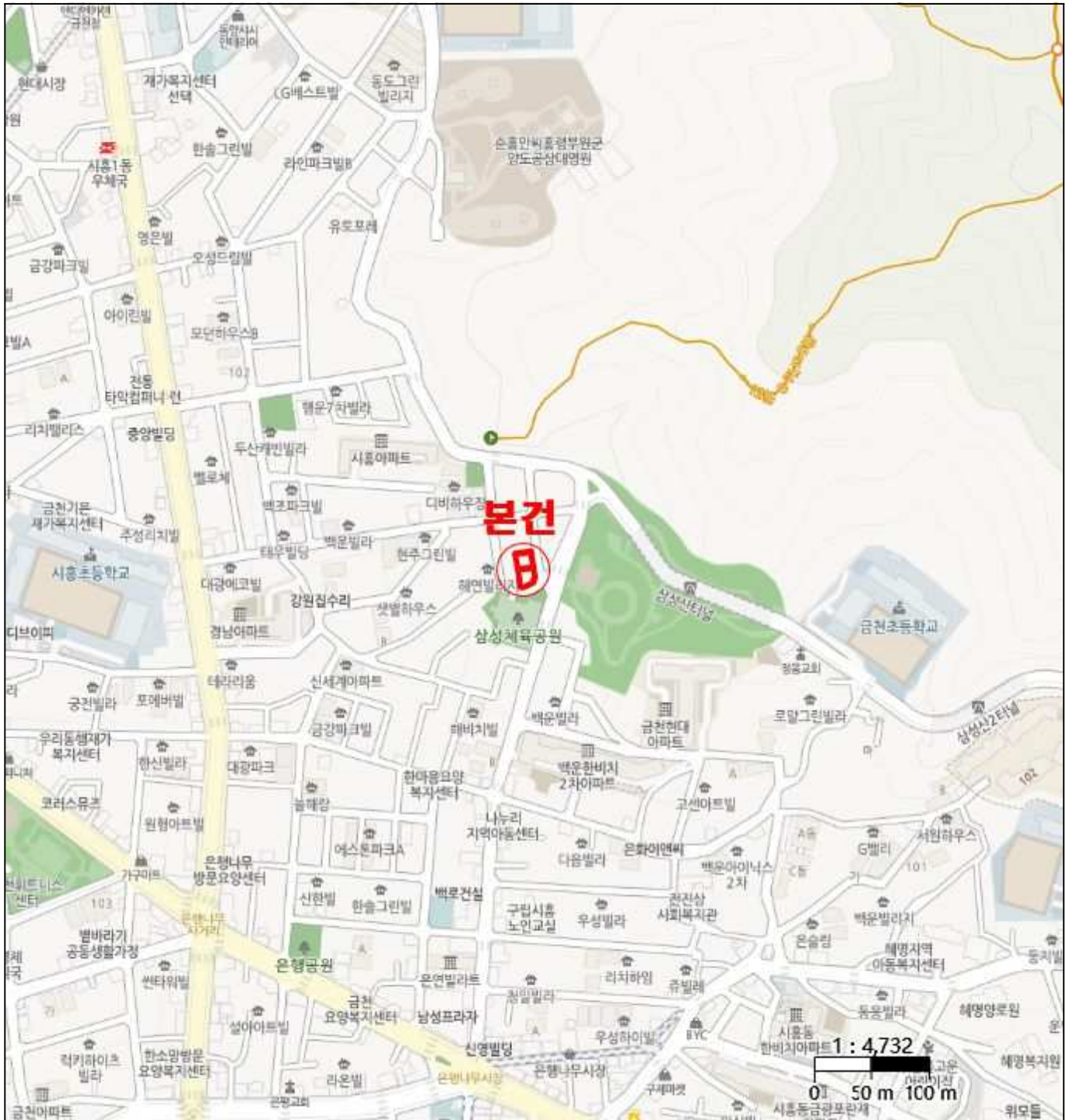
소재지 서울특별시 금천구 시흥동 169-45외 1필지 프라우드빌 제5층 제503호



위치도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 169-45외 1필지 프라우드빌 제5층 제503호
------------	---



내부구조도

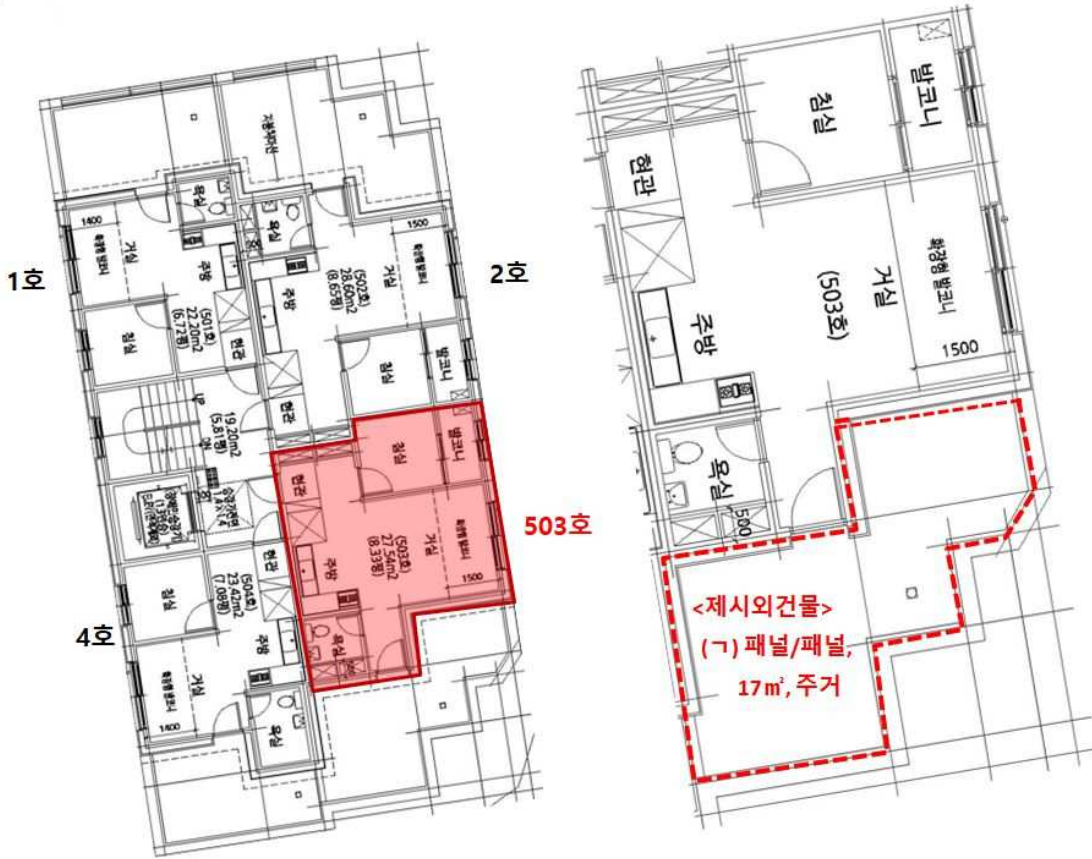


소재지

서울특별시 금천구 시흥동 169-45외 1필지 프라우드빌 제5층 제503호

[호별 배치도 및 내부구조도]

No Scale



<제5층 호별배치도>

<본건 프라우드빌 제5층 제503호>

* 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 상세한 내부 조사는 하지 못하였으며, 이에 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장, 건축물현황도, 제한 적인 외부관찰, 평가전례 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바, 현황과 상이할 수 있으니 경매진행시 유의 및 재확인바람.

사 진 용 지



본건 전경



본건 및 제시외건물 전경

사 진 용 지



제5층 복도전경



본건 제503호 전경

사 진 용 지



1층 공동출입구 전경



주차장 전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경