

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이숙희 소유물건(2026타경3238)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: MS2026-012901

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정중해

감정평가액	이억칠천팔백만원정 (₩278,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이숙희 (2026타경3238)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.01.30	2026.01.29 ~ 2026.01.30	2026.02.01		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	278,000,000
	합 계					₩278,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

서울특별시 금천구 독산동 소재 “독산3동주민센터” 북측 근거리에 위치하는 아파트(명도히스 티지 제10층 제1002호)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 이들 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산 매매사례, 평가사례와 전반적 가격수준에 의거 합리성을 검토하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 1월 30일로 하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건 현장 방문시 현장사정(거주인 부재)으로 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였음.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가 명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 부동산 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 도로명주소: 서울특별시 금천구 독산로 337(독산동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	명도힐스티지	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 지하1층	공동주택 근린생활시설 업무시설	3,193.74	2019.04.22
설비현황	급배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비, 건물내 지하주차장 등				

2. 평가대상 구분건물

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	용도				
1	10층 1002호	29.63	23.32	52.95 (약16.0평)	12.238 (749.4중)
	아파트				

*분양면적은 전유부분 면적에 ‘주’ 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

본건 동일 건물 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점 및 가격수준이 비교에 적정하다고 판단되는 아래 사례를 비교사례로 선정함.

사례 구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
매매	금천구 독산동 962-**	*** 스티지	14/ 14**	29.63	12.238	277,000,000	등기사항 전부증명서	2024.10.02
						9,348,633		2019.04.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

아파트

지역 :서울특별시 금천구(24.10.02~26.01.30)

거래시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.01.30, 2025년12월 지수를 적용 함

2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.8

2026.01.30 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 101.3

시점수정치 : $101.3/99.8 \approx 1.01503$

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건 사례물건 및 대상물건은 동일건물에 소재하며 가로조건 등 외부요인 대등한 정도임.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	본건 사례물건 및 대상물건은 동일 건물내에 소재하여 전체적인 건물 조건 대등한 정도임
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	사례물건은 14층, 대상물건은 10층에 위치하는 바, 층별, 위치별, 향별 효용 등 호별요인 대상물건이 근소한 열세로 판단됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.00	0.990	$1.00 \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00$

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원)
						단가(원/㎡)
277,000,000	1.00	1.01503	0.990	29.63 /29.63	278,351,677	278,000,000
						9,382,283

※시산가액은 산출액의 백만원미만을 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 매매사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	거래금액 및 평가금액	기준시점
						㎡ 당 단가	사용승인일
1	금천구 독산동 962-**-**	*** 스티지	10/10**	29.63	매매	260,000,000	2025.05.08
						8,774,890	2019.04.22
2	독산동 962-**-**	*** 스티지	15/15**	29.63	매매	280,000,000	2025.12.12
						9,449,881	2019.04.22
3	독산동 962-**-**	*** 스티지	5/5**	29.63	매매	260,000,000	2025.04.29
						8,774,890	2019.04.22
4	독산동 962-**-**	*** 스티지	5/5**	29.63	매매	260,000,000	2025.03.14
						8,774,890	2019.04.22
5	독산동 962-**-**	*** 스티지	10/10**	29.63	평가	275,000,000	2025.08.19
						9,281,134	2019.04.22
6	독산동 962-**-**	*** 스티지	11/11**	29.63	평가	271,000,000	2025.08.14
						9,146,136	2019.04.22

※ KAIS, KAPA자료 등 근거하여 기재하였음

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 매매사례, 평가사례 등 인근 부동산 시세에 비추어 볼 때 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정목적을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 278,000,000원으로 결정하였음. 끝.

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 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 337	962-32 명도힐스 티지	공동주택 근린생활 시설 업무 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층, 지1층 1층 2층~3층 각 4층 5층~14층 각 15층 옥탑1층 (연면적제외)			278,000,000	비준가액 건물공용부분 면적포함
	1.위 동소	962-32	대	준주거지역 (내) 제10층 제1002호 철근콘크리트구조 1.소유권 대지권	497.6 77.14 277.45 227.86 173.66 99.64 33.8 749.4	 29.63 12.238 12.238		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 194,600,000 83,400,000	
	합 계						₩278,000,000.-	
			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 독산동 소재 "독산3동주민센터" 북측 인근에 위치하며, 주변은
중로변으로 근린생활시설 및 업무시설과 일부 아파트 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 건물 내 주차장까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등으로
대중교통편의성 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 본건은 10층 1002호로서,
외벽: 석재붙임 등 마감.
내벽: 벽지 타일 등,
창호: 샷시 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비 등 시설되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서 공동주택(아파트) 및 업무시설 건부지로 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)

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 포장된 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접함), 축사육제한구역 <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>, 과밀억제권역 <수도권 정비계획법> 중점경관관리구역 (2016-11-24) (주요산 주변), 토지거래 계약에 관한 허가구역 (2025-08-21) (대상자:외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역 (2025-10-15) (대상:아파트/지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 기타 미상임.
- 2) 지하1층은 주차장임.

위 치 도

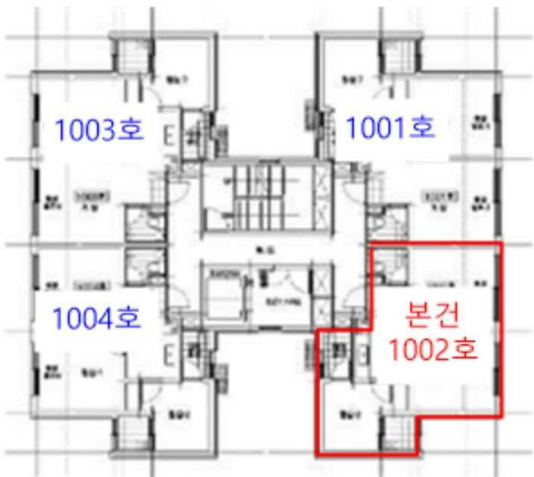


소 재 지	서울특별시 금천구 독산동 962-32 명도힐스티지 제10층 제1002호
-------	---



건 물 개 황 도

명도힐스티지 제10층 배치도



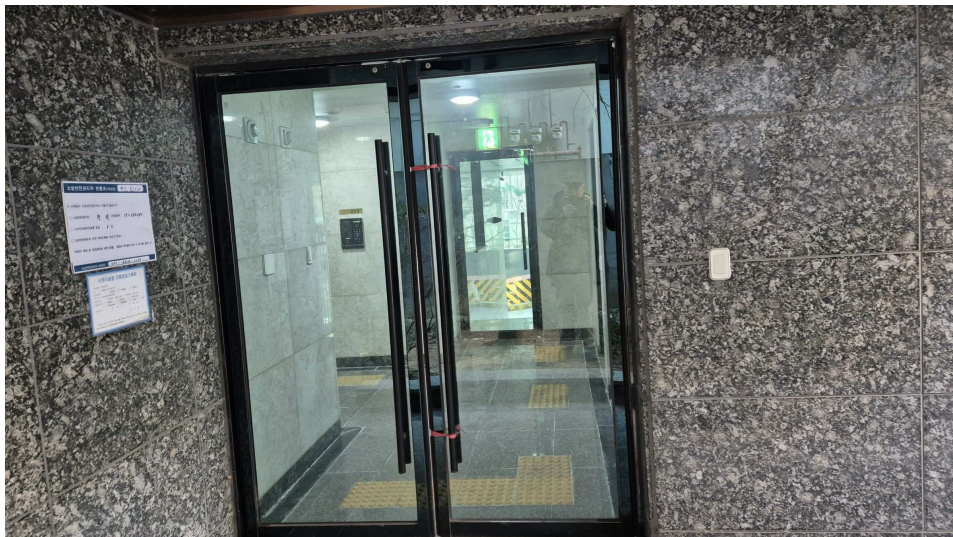
명도힐스티지 제10층 1002호 평면도



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

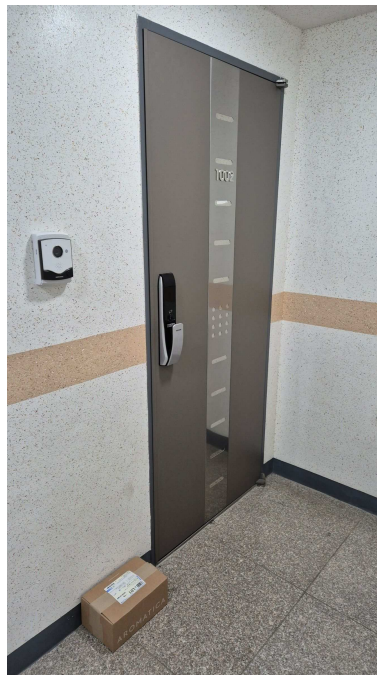


건물 통합 현관(복수 현관중 1개소임)

사 진 용 지



1층 내부 현관

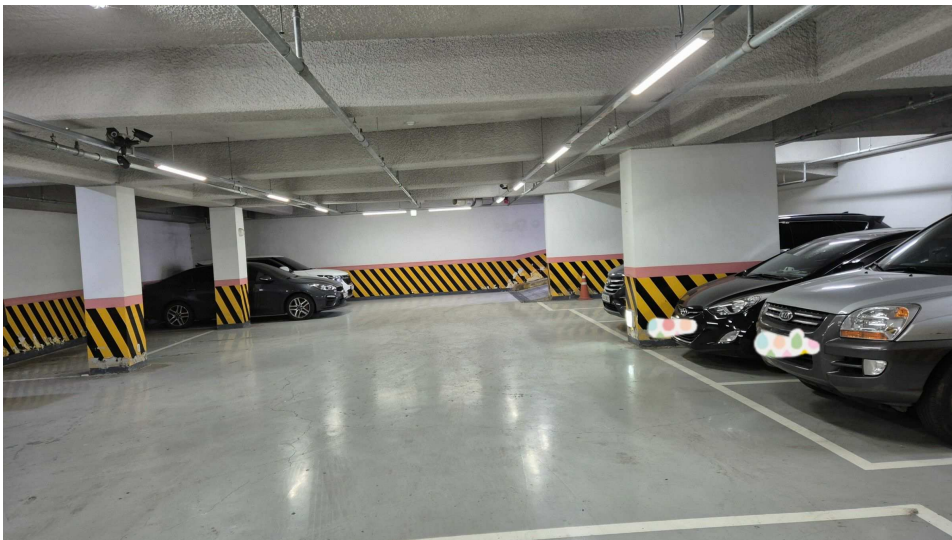


본건 제1002호 출입문

사 진 용 지

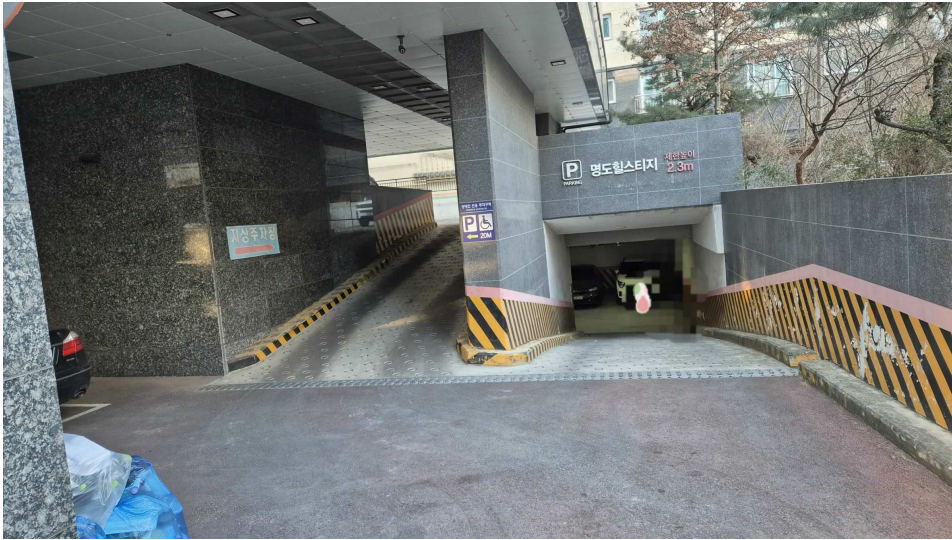


지상1층 서측부분

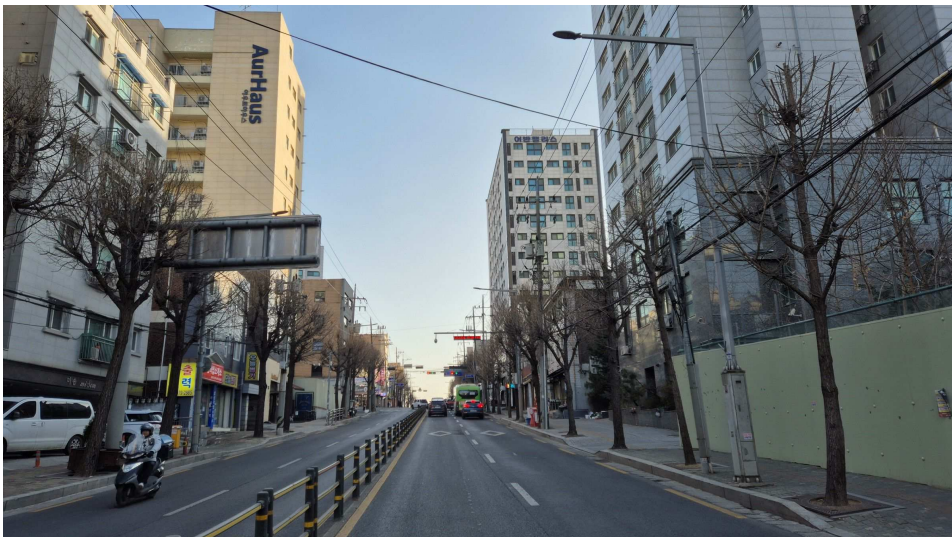


지하층 주차장

사 진 용 지



1층 마당 진입로 및 지하주차장 입구 모습



인접도로 모습