감 정 평 가 서

Appraisal Report

서영석 소유물건 (2026타경 6295)
감정평가

서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌

QA2026-0722-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

퀀텀 감정평가사사무소

03186 서울특별시 종로구 새문안로 92 광화문 오피시아 빌딩 826호 Tel. 02-6367-0711 Fax. 02-6367-0712 E-mail. armadajr@mensakorea.org

quantum
appraisal office

본 건 전 경



한국감정평가사협회

quantum
appraisal office

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 준 영 김 준 영 (인)

감정평가액	육억사천일백만원정(₩641,000,000.-)		
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매3계
소 유 자 (대상업체명)	서영석 (2026타경6295)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	2026.07.27
		조 사 기 간	2026.07.23 ~ 2026.08.03
		작 성 일	2026.08.04

감정평가내용

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
아파트	1개호	아파트	1개호	-	641,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩641,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

quantum appraisal office

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	서울특별시 금천구 시흥동 1008 외 소재		
건 물 명 동, 층, 호수	금강아파트 제101동 제1층 제112호 (전체 1개호)		
건물구조	철근콘크리트조 아스팔트쉉글지붕	물건종류	구분건물
용 도	아파트	사용승인일자	2000년 09월 07일

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	금강아파트 101동 1층 112호	115.28	641,000,000	5,561,100	—
합 계			₩ 641,000,000.-		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	면적조건	가격수준	비 고
한울중학교 북동측인근 금강아파트	전유면적: 115.28㎡	620,000,000원 ~ 660,000,000원	저층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견			
인근 아파트의 경우 이용의 편리성, 대지권면적, 주차공간, 전유면적, 대지권면적, 층별, 향별 차이 등에 따른 가격편차가 다소 있음.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 "한울중학교" 북동측 인근에 위치하는 "금강아파트" 제101동 제1층 제112호 (전체 1개호)로서, 법원경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 에 따라 가격조사 완료일인 2026년 08월 03일자로 정하였음.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 07월 23일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 08월 03일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
최근 3년간 본건의 거래내역	최근 3년간 본건의 거래이력은 없음.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 볼 때 시장성 및 안정성, 환가성은 높음.

2) 본 평가당시 이해관계인 부재 등으로 건물의 내부구조는 직접 탐문할 수 없었고, 금천구청에서 발급받은 건축물 현황도면 및 포털사이트에서 제공하는 도면 등을 참고하여 호별배치 및 내부구조를 파악하였으므로, 입찰 참여시 반드시 각 호별 배치상태 및 내부구조 등을 재확인 요함.

3) 본건 집합건축물대장(표제부)에는 위반건축물이 기재되어 있는데, 이는 1층 렉산/철골창고(경비실)에 해당하는 것으로서, 본건 평가대상인 101동 112호와 관련 없음.

quantum appraisal office

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 금천구 시흥동 1008 외 소재				
건 물 명 동, 층, 호수		금강아파트 제101동 제1층 제112호 (전체 1개호)				
기 호		전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	1층 112호	115.28	28.58	143.86	43.404	80.13%
합 계		**115.28**	**28.58**	**143.86**	**43.404**	

한국감정평가사협회

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 "한울중학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건에 차량출입 용이하고, 인근에 지하철역은 소재하지 않으나, 버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 일대는 아파트단지를 중심으로 인근에 상업시설, 공원시설 및 편익시설 등 소재하고, 반경 500m 이내에 초등학교 2개소, 중학교 1개소 등 교육시설이 소재하여 아파트 주거용으로서 주위환경 및 제반 입지조건은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	본 아파트 부지는 대체로 부정형인 토지로서, 단지 내외부에는 다소 경사가 있어 대체로 완만한 경사지 상에 건립되어 아파트 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건의 아파트단지의 남측으로 단지 출입구와 연결되는 로폭 약 10m의 진입도로에 접하고 있음.
전 철 역 과 의 거 리	본건 아파트의 남서측으로 약 1.5km 거리에 1호선 역인 "금천구청역" 소재하고, 북측 약 2.5km 거리에 지하철 2호선 역인 "구로디지털단지역" 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 아파트 단지의 남서측 약 100m, 북서측 약 130m 거리에 다수의 버스노선이 지나는 버스정류장이 각각 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입표면구역), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 194m(지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역 지정됨.
공부와의 차이 그 밖의 사항	없 음.

quantum appraisal office

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트조 아스팔트쉉글지붕 아파트 1개동 중 제 101동에 해당함. 외벽 : 페인트 마감. 내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감. 창호 : PVC샷시 이중창호.						
이 용 상 황	현재 아파트로 이용중임. (침실4, 주방 및 식당, 거실, 욕실 겸 화장실2, 발코니)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소방 설비	승강기	기타
	유무	○	—	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 아파트에 옥내 자주식 주차 171대분(8,307.05㎡)과 옥외 자주식 주차 29대분(333.5㎡)의 주차공간 확보되어 있음. (세대당 1.081 대)						
임 대 상 황	미상임.						
부합물 및 종물	해당사항 없음.						
그 밖의 사항	그 밖의 참고사항 없음.						

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

최근 2년 이내의 거래사례 중 평가대상 아파트와 면적규모가 동일 유사하거나 비교가능성이 있는 아래의 거래사례 중 가장 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도	비고
#1	시흥동 ΔΔΔΔ 외	ΔΔΔΔΔ	10Δ동 10Δ호	84.65	31.872	550,000,000 (6,497,300)	2026.06.27. 2000.09.07.	소유이전 미등기
#2	시흥동 ΘΘΘΘ 외	ΘΘΘΘΘ	10Θ동 20Θ호	84.65	31.872	555,000,000 (6,556,400)	2026.05.29. 2000.09.07.	—
#3	시흥동 ΛΛΛΛ 외	ΛΛΛΛ	10Λ동 110Λ호	84.65	31.872	600,000,000 (7,088,000)	2026.05.13. 2000.09.07.	소유이전 미등기
#4	시흥동 ΞΞΞΞ 외	ΞΞΞΞΞ	10Ξ동 120Ξ호	84.65	31.872	600,000,000 (7,088,000)	2025.04.12. 2000.09.07.	—
#5	시흥동 ΠΠΠΠ 외	ΠΠΠΠΠ	10Π동 141Π호	84.65	31.872	565,000,000 (6,674,500)	2024.10.18. 2000.09.07.	—

quantum appraisal office

사례	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도	비고
#6	시흥동 ΦΦΦΦ 외	ΦΦΦΦΦ	10Φ동 50Φ호	84.65	31.872	576,000,000 (6,804,400)	2024.10.15. 2000.09.07.	직거래
#7	시흥동 ΨΨΨΨ 외	ΨΨΨΨΨ	10Ψ동 21Ψ호	115.28	43.404	630,000,000 (5,464,900)	2024.09.11. 2000.09.07.	—

▶ 개인정보 관련 보호 규정에 의거 소재지, 건물명, 호수 등은 특수기호로 전환 표기함.

▶ 단가: 전유면적 기준(백원단위 미만 절사)

▶ 자료출처(실거래): 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

상기에 열거한 7개의 사례 중 사례 #1과 사례 #3은 거래로 인한 소유권이전등기가 완료되지 않은 사례임. 한편 사례 #6은 직거래 사례임. 위 표에서 볼 수 있듯이 해당 아파트는 2024년부터 2026년까지 크게 가격상승이 나타나지는 않은 것으로 보임. 따라서 가급적 최근의 사례를 선정하는 것은 타당하나, 그보다 물적 유사성에 더 중요도를 두어 사례선정을 하는 것이 타당하다고 판단됨. 또한 본 평가대상 아파트 북측 및 북서측으로 전망 또는 조망에서 불리한 요소가 있어, 이러한 점이 반영된 사례를 선정하는 것이 타당함. 따라서 본 평가를 위한 사례의 선정은 동일한 면적유형으로서 유사한 저층부에 소재하고 위치 조망에서도 유사한, **【사례 #7】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.000**)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 서울특별시 금천구 아파트 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	102.6 (2026.05)	97.8 (2026.05)	102.6 / 97.8 = **1.04908**

▶ 시점 수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 반올림)

▶ 기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수

5. 효용비율 결정

(1) 층별 효용비율

1) 구분건물 층별효용도에 대한 참고자료

(감정평가사사무소협의회 - 서울지역 아파트 층별효용비율)

<표 III-1> 서울시 아파트 층별효용비율

5층	12층	15층	20층	25층	30층	35층	40층	45층
								45 122
								44 121
								43 120
								42 120
								41 120
							40 120	40 120
							39 119	39 119
							38 119	38 119
							37 119	37 119
							36 119	36 119
						35 119	35 119	35 119
						34 118	34 119	34 119
						33 118	33 118	33 119
						32 118	32 118	32 118
						31 118	31 118	31 118
					30 117	30 117	30 118	30 118
					29 116	29 116	29 117	29 117
					28 116	28 116	28 116	28 117
					27 116	27 116	27 116	27 117
					26 116	26 116	26 116	26 117
				25 116	25 115	25 116	25 116	25 116
				24 115	24 115	24 115	24 115	24 115
				23 115	23 115	23 115	23 115	23 115
				22 115	22 115	22 115	22 115	22 115
				21 115	21 115	21 115	21 114	21 115
			20 111	20 115	20 114	20 114	20 114	20 114
			19 113	19 114	19 114	19 114	19 113	19 113
			18 114	18 114	18 114	18 114	18 113	18 113
			17 114	17 114	17 114	17 114	17 113	17 113
			16 114	16 114	16 113	16 113	16 113	16 113
		15 109	15 114	15 113	15 113	15 113	15 112	15 113
		14 112	14 113	14 113	14 112	14 113	14 112	14 112
		13 112	13 113	13 113	13 112	13 112	13 111	13 111
	12 109	12 112	12 113	12 112	12 112	12 111	12 111	12 111
	11 112	11 112	11 112	11 112	11 111	11 111	11 111	11 111
	10 112	10 112	10 112	10 112	10 111	10 111	10 111	10 111
	9 111	9 111	9 111	9 110	9 110	9 110	9 111	9 111
	8 111	8 111	8 110	8 110	8 110	8 110	8 110	8 110
	7 110	7 110	7 110	7 110	7 109	7 110	7 110	7 109
	6 110	6 109	6 109	6 109	6 109	6 108	6 108	6 108
5 105	5 109	5 108	5 107	5 107	5 107	5 107	5 107	5 107
4 108	4 107	4 108	4 107	4 106	4 106	4 106	4 106	4 106
3 109	3 106	3 106	3 106	3 105	3 105	3 105	3 105	3 105
2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104	2 104
1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100

2) 층별 효용비율결정

층별 효용비율은 층별에 따른 주거효용과 시장선호도 등에 따라 형성되는 층별 효용도의 차이로 본건 인근지역의 거래사례 및 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

층	효용비율	층	효용비율	층	효용비율	층	효용비율
1층	0.92	6층	1.00	11층	1.01	16층	1.03
2층	0.95	7층	1.00	12층	1.01	17층	1.04
3층	0.97	8층	1.00	13층	1.02	18층	1.04
4층	0.98	9층	1.00	14층	1.02	19층	1.05
5층	0.99	10층	1.01	15층	1.03		

(2) 향별 효용비율

향별 효용비율은 점하고 있는 방향에 따라 일조, 조망 등에 영향을 미치고 파생적으로 난방비 등 주거생활비용에도 영향을 미치는 가격형성요인임. 본 평가에 적용할 향별 효용비율을 아래와 같이 판단하여 적용하였음.

남향	남동향	남서향	동향	서향	북동향	북향	북서향
1.00	0.98	0.99	0.96	0.97	0.94	0.93	0.95

6. 가치형성요인 비교

【기호 (1) : 비교사례 #7】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통의 편의성 및 제반 조건 동일하여 단지 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 건물의 구조 및 노후도 등 제반 조건 동일하여 단지 내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례에 비하여 층별 효용 불리하여, 전체 호별요인은 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	보정하여야 할 기타요인 없음.
누계		0.970		

quantum appraisal office

7. 대상물건 시산가액

기호	호수	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡)	시점수정	가치형성요인 비교				적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
					외부 요인	내부 요인	호별 요인	계			
1	101동 112호	115.28	5,464,900	1.04908	1.00	1.00	0.97	0.970	5,561,100	641,000,000	—
합 계										**641,000,000**	

▶ 평가금액 중 단가는 백원 단위 미만 절사하였으며, 시산가액은 백만원 단위에서 반올림 하였음.

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점
A	시흥동 Ω-ΩΩ 외	ΩΩΩΩΩ	10Ω동 200Ω호	114.48	법원경매	690,000,000 (6,027,200)	2025.01.16.
B	시흥동 δ-δδ 외	δδδδδ	10δ동 50δ호	114.48	시가참고	600,000,000 (5,241,000)	2026.06.22.
C	시흥동 ε-εε 외	εεεεε	11ε동 220ε호	114.48	시가참고	625,000,000 (5,459,400)	2025.04.03.

▶ 개인정보 관련 보호 규정에 의거 소재지, 건물명, 호수 등은 특수기호로 전환 표기함.

▶ 단가 : 전유면적 기준.(백원단위 미만 절사)

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가 HUB

2) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계 (기간)	용도	서울특별시	서울특별시 금천구
1년간 평균 (2025.08.~2026.07.)	아파트	97.8%	87.8%

3) 인근 부동산 가격수준

지리적 위치	면적조건	가격수준	비 고
한울중학교 북동측인근 금강아파트	전유면적: 115.28㎡	620,000,000원 ~ 660,000,000원	저층 기준

quantum appraisal office

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	금강아파트 제101동 1층 112호	115.28	641,000,000	5,561,100	—
합 계			₩ 641,000,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준.

3. 결정 의견

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

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 높음.

Ⅵ. 토지 · 건물가격의 배분

1. 토지 · 건물 배분비율에 대한 참고 자료

(1) 아파트의 토지 · 건물 가격배분비율

구분		신축 ~ 5년		6년 ~ 10년		11년 ~ 15년		16년 ~ 20년		21년 ~ 25년		26년 ~ 30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
서울 도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
서울 동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
서울 동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서울 서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서울 서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4

quantum appraisal office

(2) 토지 · 건물 배분비율 결정

귀 법원의 요청에 따라 평가금액을 배분하기 위하여 상기자료 및 본건 소재 인근지역 내 적정 지가수준, 지역요인 개별요인 등 대상토지의 제반 가격형성요인, 표준적인 건축비, 신축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 토지 · 건물 배분비율을 토지:건물 = 65 : 35으로로 적용하였음.

기호(1)의 토지 : 건물 = 65 : 35

(3) 토지 · 건물 배분금액

기호	호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	배분금액	
				토지금액(원)	건물금액(원)
1	101동 112호	115.28	641,000,000	416,650,000	224,350,000
합 계		115.28	₩ 641,000,000.-	₩ 416,650,000.-	₩ 224,350,000.-

QA2026-0722-0001

아파트 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 금천구 시흥동 금강아파트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로50길 57-2 (시흥동)	1008, 1008-1 지상	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 아스팔트슁글지붕 19층 건물 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층	 3,339.47 3,295.31 1,845.13 1,155.06 1,177.21 1,177.21 1,174.69 1,164.61 1,164.61 1,164.61 1,049.33 1,049.33 1,049.33 822.79 822.79 822.79 822.79 738.14 626.89 626.89 626.89 352.04			
	서울특별시 금천구 시흥동	1008	대	제2종일반주거지역	5,267.2			
	동 소	1008-1	대	제1종일반주거지역 (내) 제1층 제112호 철근콘크리트 소유권 대지권	136.9 115.28 43.404 5,404.1×——— 5404.1	 115.28 43.404	641,000,000	—

퀀텀감정평가사사무소

quantum
appraisal office

아파트 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	416,650,000	
						건 물 :	224,350,000	
	합 계						₩641,000,000.-	
				이 하	여 백			

quantum appraisal office

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 "한울중학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 일대는 아파트단지를 중심으로 인근에 상업시설, 공원시설 및 편익시설 등 소재하고, 반경 500m 이내에 초등학교 2개소, 중학교 1개소 등 교육시설이 소재하여 아파트 주거용으로서 주위환경 및 제반 입지조건은 양호함.

(2) 교통상황

본건에 차량출입 용이하고, 인근에 지하철역은 소재하지 않으나, 버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통 이용편익은 보통임.
본건 아파트의 남서측으로 약 1.5km 거리에 1호선 역인 "금천구청역" 소재하고, 북측 약 2.5km 거리에 지하철 2호선 역인 "구로디지털단지역" 소재함.
본건 아파트 단지의 남서측 약 100m, 북서측 약 130m 거리에 다수의 버스노선이 지나는 버스정류장이 각각 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 아스팔트슁글지붕 아파트 1개동 중 제 101동에 해당함.

외벽 : 페인트 마감.
내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감.
창호 : PVC샷시 이중창호.

(4) 이용상태

현재 아파트로 이용중임.
(침실4, 주방 및 식당, 거실, 욕실 겸 화장실2, 발코니)

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

난방설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 방송설비 등 갖추고 있음.
본건 아파트에 옥내 자주식 주차 171대분(8,307.05㎡)과 옥외 자주식 주차 29대분(333.5㎡)의 주차공간 확보되어 있음. (세대당 1.081 대)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본 아파트 부지는 대체로 부정형인 토지로서, 단지 내외부에는 다소 경사가 있어 대체로 완만한 경사지 상에 건립되어 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 아파트단지의 남측으로 단지 출입구와 연결되는 로폭 약 10m의 진입도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역 (진입표면구역), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역 (위탁고도:해발194m (지반+건축+옥탑 등)), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역 지정됨.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 그 밖의 참고사항 없음.

광 역 위 치 도

소재지지번	서울특별시 금천구 시흥동 1008 금강아파트 101동 112호

본건

각종사례 표시도	본건	공시지가	인근경락사례	인근평가사례	인근거래사례

quantum appraisal office

한국감정평가사협회

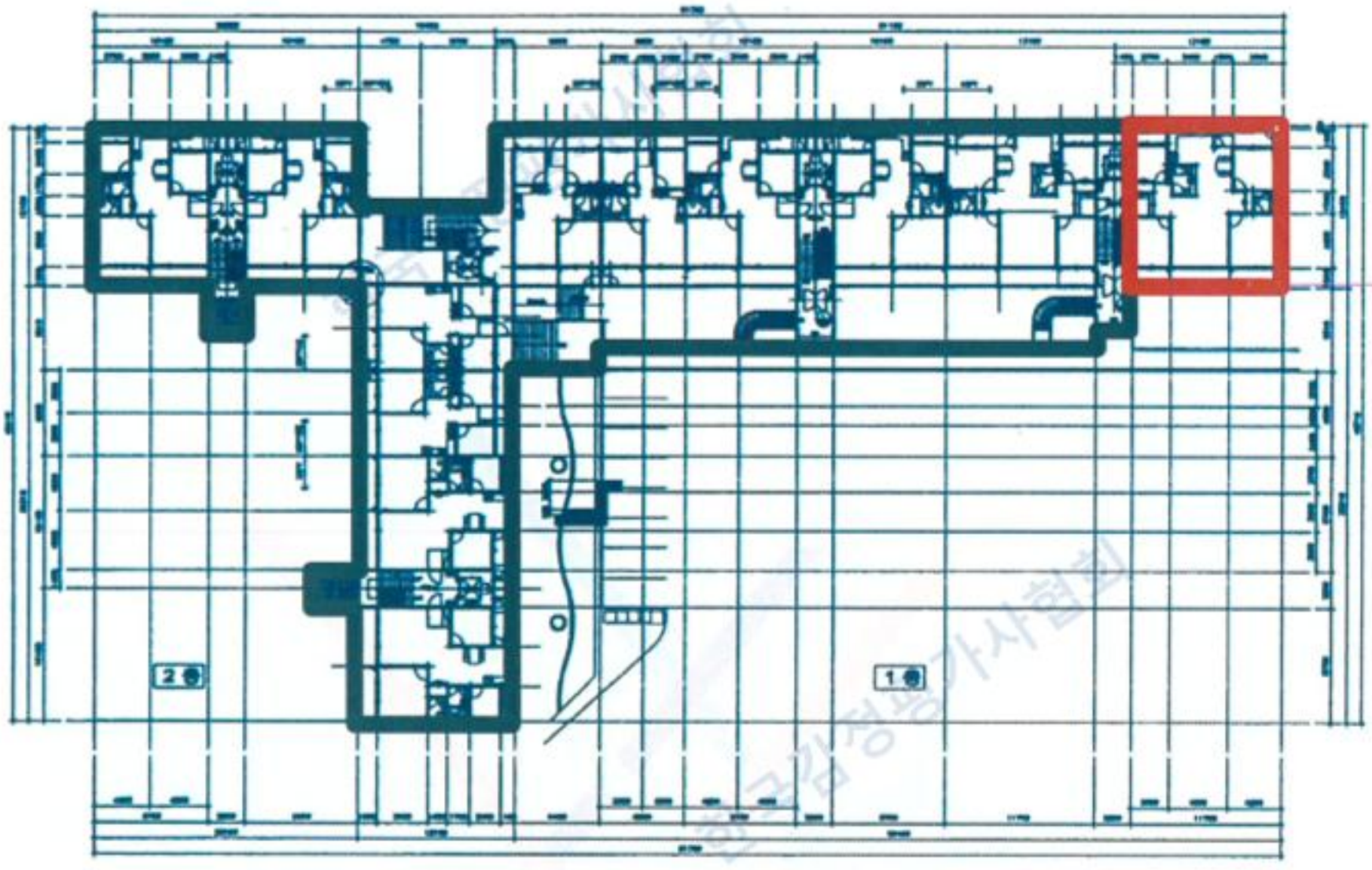
상 세 위 치 도



quantum
appraisal office

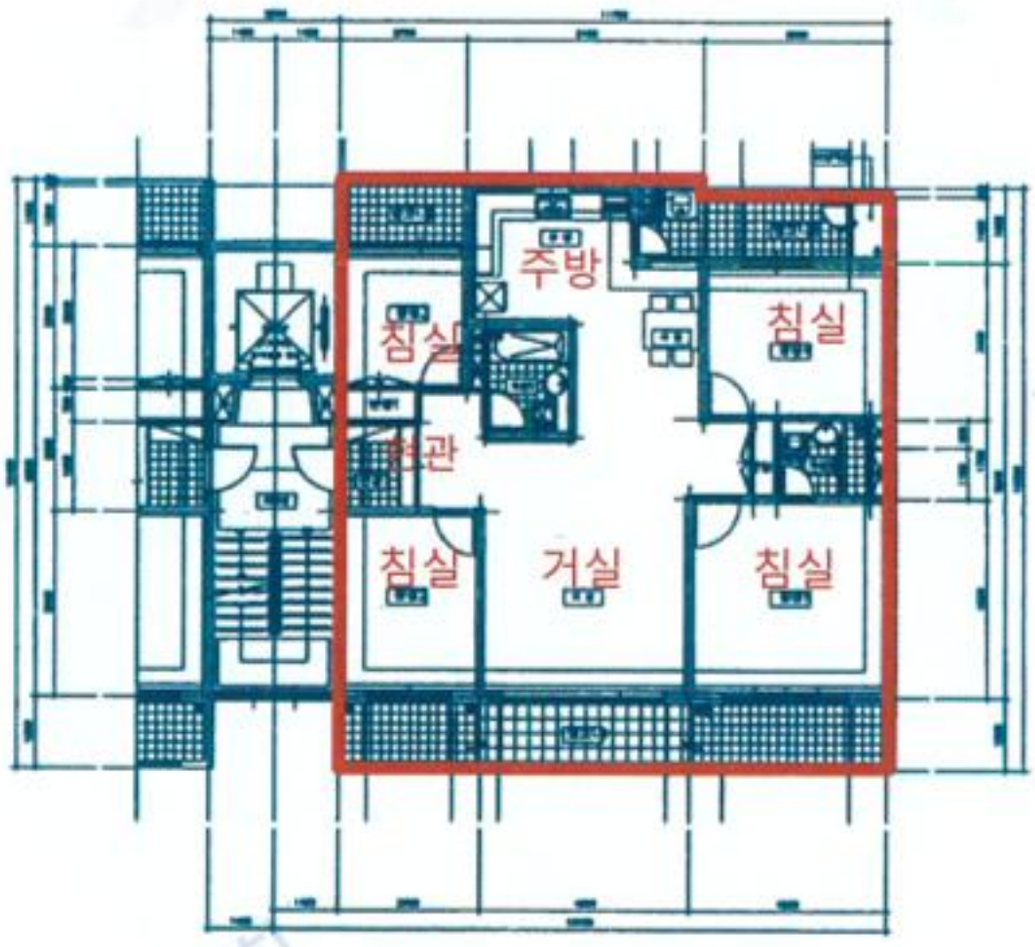
호별배치도 및 내부구조도

호별 배치도 : no scale



호별배치도 (101동 1층)

내부 구조도 : no scale



내부구조도 (101동 112호)

한국감정평가사협회
quantum
appraisal office

본 건 전 경



한국감정평가사협회

본 건 전 경



본 건 전 경



quantum
appraisal office