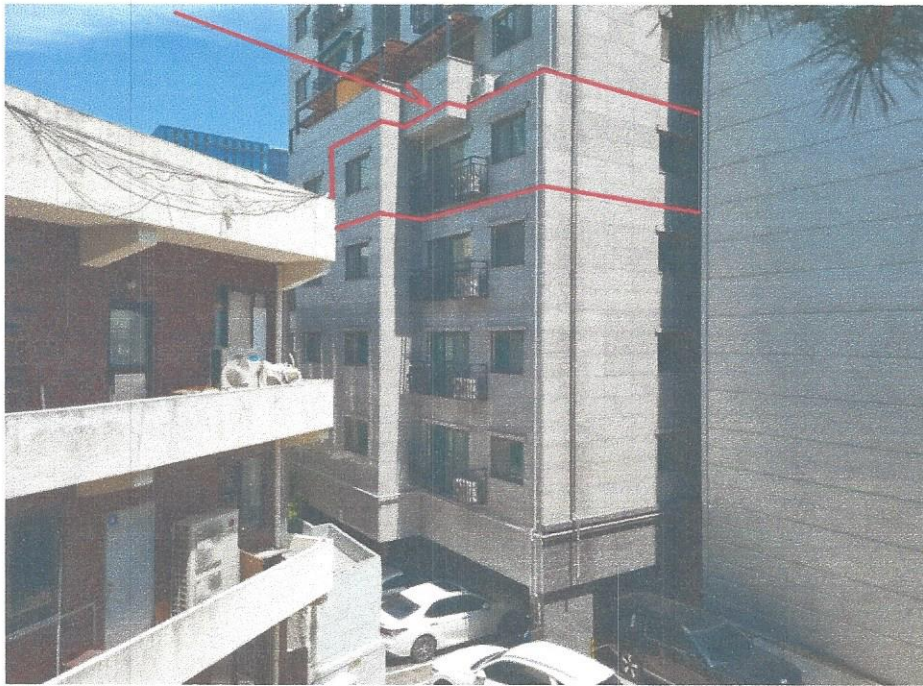


# 감정평가서

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보  
감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)  
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건명	박현숙 소유물건 [2025타경9787]
평가서번호	가현250429-4031



## 가현감정평가사사무소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142  
가산 더스카이밸리1차 13층 1309호  
전화 : 02-877-4955      FAX : 02-2067-0021

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
문 경 필

감정평가액	삼억육천이백만원정 (₩362,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	경매(강제)	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박현숙 (2025타경9787)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.04 ~ 2025.05.09	2025.05.09

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  하	1세대  여	-  백	362,000,000
합 계					₩362,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 금천구 시흥동 988-2 [도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로41길 49					
건물명 동호수	(통칭)대동리버파크빌 제5층 제504호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	사용승인일		2020.06.30		
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	화재경보	승강기	가스설비	기타
	0	0	0	0	0	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
1	제504호	39.49	18.0958	다세대 주택	다세대 주택	

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 주된 방법

#### 1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 “문일고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울남부지방법원의 경매(강제)를 위한 감정평가건임.

#### 2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준하였음.  
(의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

#### 3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.(“Ⅲ-1. 결정에 관한 의견” 참조)

## 4) 기준시점 및 기타

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 05월 09일로서 실지조사기간(2025.05.04.-2025.05.09)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.
- (2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하되 토지건물 배분비율표 등을 참조하여 구분사정하였음.
- (3) 본건 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였는 바 발코니 확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
1	시흥동 9***- 제*층 제*호	21.43	248,000,000	11,572,562	2024.07.16	등기사항 전부증명서

### 2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3) 시점수정

- (1) 연립다세대매매가격지수(서울특별시 서남권, 한국부동산원)  
2024년 06월(96.4)직전월, 2025년 03월(97.1) 이후 미발표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 다세대주택 가격의 변동추이 반영에 적합한 연립다세대매매가격지수를 기준하여 결정함.

$$(97.1 / 96.4 \approx 1.00726)$$

### 4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.95	인접도로 등 제반 외부요인 열세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	0.92	노후도 등 제반 내부요인 열세함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	층별효용 등 우세하나, 규모 등 열세하여 제반 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		$0.95 \times 0.92 \times 0.90 \times 1.00 \approx 0.787$		

### 5) 시산가액 산정

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
1	제504호	11,572,562	1.00	1.00726	0.787	9,173,728

### 시산가액 산정

$$9,173,728 \times 39.49 \approx 362,000,000$$

### 3. 기타 참고사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 인근지역의 거래사례 및 평가사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	시흥동 9***-* 제*층 제*호	21.43	248,000,000	11,572,562	2024.07.16	거래
2	시흥동 9***-* 제*층 제*호	20.24	188,000,000	9,288,538	2025.03.26	거래
3	시흥동 9***-* 제*층 제*호	39.49	349,000,000	8,837,680	2024.12.18	담보

### 2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	다세대주택	8,000,000 - 12,000,000	노후도, 위치, 층별 및 호별 효용, 규모 등에 따라 상이함.

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 금천구 시흥동에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례 및 평가사례, 건물의 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
제5층 제504호	362,000,000	-
합계	362,000,000	

## 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  가	서울특별시 금천구 시흥동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로41길 49	988-2	오피스텔 다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층						
						지1층	81.23			
						1층	14.42			
						2층-5층 각	157.84			
						6층-9층 각	186.8			
						10층	58.34			
						옥탑방	13.44			
						대	581.2			
						준공업지역				
	(내)									
	철근콘크리트구조									
	제5층 제504호	39.49	39.49	362,000,000	비준가액 (공용면적 9.72㎡ 포함)					
		18.0958								
	1소유권대지권	581.20	18.0958							
	합 계					토지·건물 토 지 : 253,400,000 건 물 : 108,600,000 ₩362,000,000.-				
			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 “문일고등학교” 동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택 등으로 형성되는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 “(통칭)대동리버파크빌” 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건(사용승인일: 2020.06.30)중 제5층 제504호로서

- 외 벽 : 석재붙임 등 마감
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 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) |          |

인접토지 및 인접도로 대비 다소 경사를 이루고 있으나 대체로 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 주거용으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 속한 “(통칭)대동리버파크빌” 동측으로 시흥대로41길 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2003-09-02), 도로(1980-10-09)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부 교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발 194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강 수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

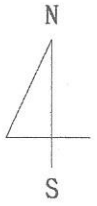
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였으며 발코니확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

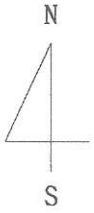
# 위 치 도



소재지	서울특별시 금천구 시흥동 988-2 (통칭)대동리버파크빌 제5층 제504호
-----	--

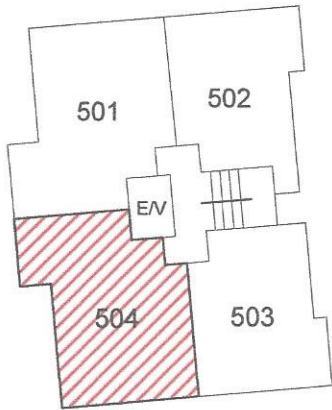


# 제5층 평면도 및 내부구조도

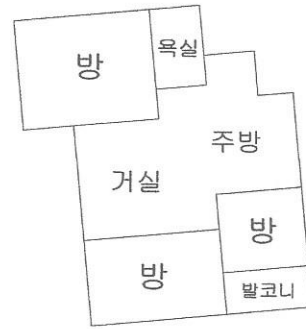


NO SCALE

<제5층 평면도>



<내부구조도>



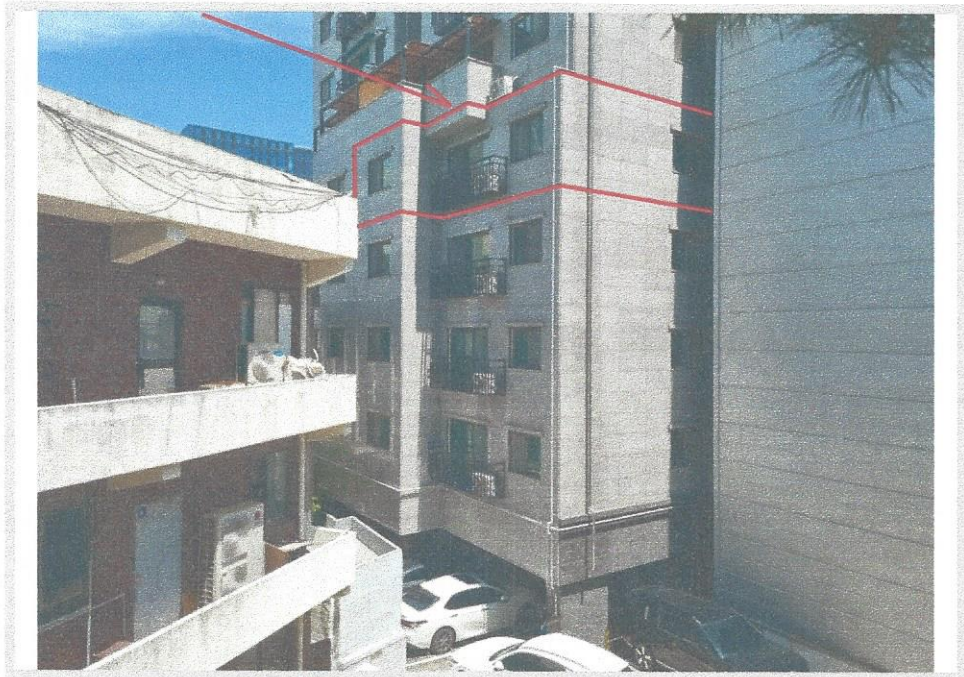
본건 : (동칭)대동리버파크빌 제5층  
제504호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임.	
	합	계	액		

# 사 진 용 지

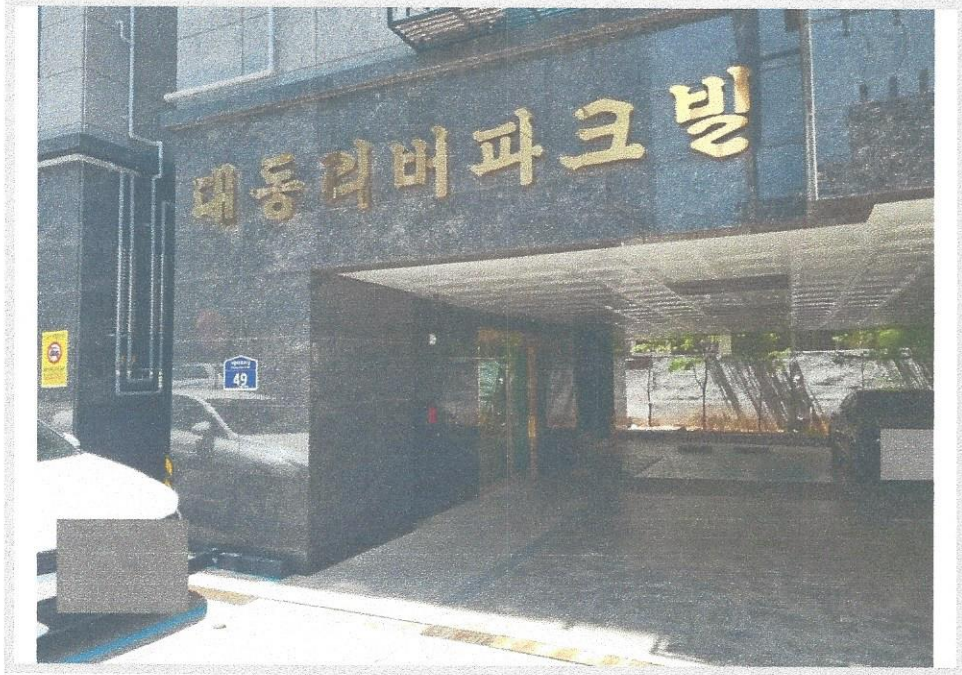


(통칭)대동리버파크빌 전경(남동측에서 촬영)



(통칭)대동리버파크빌 및 본건전경(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



(통칭)대동리버파크빌 주차장 및 외부출입문



제5층 및 본건출입문